
Dokumentation zum Qualifizierten Mietspiegel Mannheim 2025/2026

Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen	3
2 Ablauf der Mietspiegelerstellung	4
3 Erstellung der Fragebogen	5
4 Stichprobenziehung	7
5 Befragung	9
5.1 Mieter:innenbefragung	9
5.2 Vermieter:innenbefragung	9
6 Datenschutz	10
7 Aufbereitung der Daten	11
7.1 Rücklauf	11
7.2 Mietspiegelrelevante Wohnungen	12
7.3 Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten	13
7.4 Minderausstattung	14
7.5 Ausreißerbereinigung	14
7.6 Bereinigte Nettostichprobe	14
8 Gewichtung	15
9 Auswertung	16
9.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ²	16
9.2 Regressionsmodell	16
9.3 Auswahl der Einflussfaktoren	17
9.4 Ergebnisse	19
9.4.1 1. Regression	19
9.4.2 Nettomietfaktor	22
9.4.3 2. Regression	23
9.5 Spanne	31
9.6 Güte des Regressionsmodells	32
10 Anwendung des Mietspiegels	35
11 Schlussbemerkungen	36
A Anhang: Häufigkeiten	37

B Anhang: Mieter:innenfragebogen	38
C Anhang: Vermieter:innenfragebogen	42

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 Betriebskostenänderungen abgesehen, geändert worden sind.

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

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

Der Mietspiegel 2025 / 2026 für die Stadt Mannheim ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2025 / 2026 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde vom Gemeinderat der Stadt Mannheim anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 16. Dezember 2024 gültig.

Die Erstellung des Mietspiegels 2025 / 2026 erfolgte nach den Anforderungen des §558d Abs. 1 BGB. Es wurden die Mietspiegelverordnung (MsV) sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Beachtung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 8. Februar 2024 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Institutionen an:

- Stadtverwaltung Mannheim
- GBG Wohnen GmbH
- Haus & Grund Mannheim e. V.
- Mieterverein Mannheim e. V.

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

Auf der ersten Arbeitskreissitzung mit Beteiligung des ALP Instituts am 8. Februar 2024 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurden von der Statistikstelle der Stadt Mannheim Stromzählerdaten an ALP zur Stichprobenziehung übermittelt (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. Juli 2024 (siehe Abschnitt 5). In Abstimmung mit der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 9).

Am 10. Oktober 2024 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Am 5. November 2024 folgte dann die Vorstellung im Ausschuss für Umwelt und Technik und am 19. November 2024 im Gemeinderat der Stadt Mannheim, welcher den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannte. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel. Der Mietspiegel ist ab dem 16. Dezember 2024 gültig.

3 Erstellung der Fragebogen

Das Befragungskonzept sah eine parallele Befragung von Mieter:innen und Vermieter:innen vor. Die Fragebogen für Mieter:innen und Vermieter:innen enthielten identische Fragen zur

- Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- zum Mietverhältnis
- zur Art des Gebäudes (insb. Baujahr) und der Lage der Wohnung im Gebäude
- zur Ausstattung der Wohnung
- zum energetischen Zustand und zu Modernisierungsmaßnahmen
- zur Eigentümerkategorie

Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf ab, bestimmte Fälle von der Auswertung auszuschließen. Da jede Wohnung nur einmal in die Auswertung eingehen soll, wird im Mieter:innenfragebogen zunächst gefragt, ob der Haushalt bereits an der Befragung teilgenommen hat. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen werden in der Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung außerdem folgende Fälle ausgeschlossen:

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

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

3 Erstellung der Fragebogen

- Wohnungen in freistehenden Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern;
- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete gezahlt wird;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet wurde (ausgenommen Einbauküche und/oder Einbauschränke), wenn keine Mietzahlung für die Möblierung separat im Mietvertrag ausgewiesen ist;
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z. B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe).

Der Ausschluss aufgrund der 6-Jahres-Regel und der Art des Gebäudes (Ein- und Zweifamilienhäuser) geschah nicht anhand der Filterfragen, sondern auf Basis der Fragen 1 und 3 bzw. Frage 6. Traf einer der übrigen Ausschlussgründe für eine Wohnung zu, musste die befragte Person den Fragebogen nicht über die Filterfragen hinaus ausfüllen, aber zurücksenden. Die Fragebogen der Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung sind in Anhang B und C abgedruckt.

4 Stichprobenziehung

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

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

Stattdessen wird die Erhebungsgrundgesamtheit gebildet, welche die Gesamtheit aller Wohnungen ist, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Im Falle von Mannheim wurden analog zum Vorgehen in den vorherigen Mietspiegeln die Stromzählersitzdaten des lokalen Energienetzbetreibers MVV Netze GmbH für die Stichprobenziehung genutzt. Die Stromzählersitzdaten enthalten Daten über alle Stromzähler in Mannheimer Haushalten und sind dabei unabhängig vom Stromlieferanten. Damit ist sichergestellt, dass alle Mannheimer Haushalte mit einem Stromzähler in die Grundgesamtheit Eingang finden und somit im Rahmen der Stichprobenziehung auch gezogen werden können. Ein zentraler Vorteil dieser Art der Stichprobenquelle ist die eindeutige Zuordnung von Stromzähler und Wohnungen, sodass nicht die Gefahr besteht, dass Wohnungen mehrfach in die Stichprobe gelangen.

Die kommunale Statistikstelle der Stadt Mannheim erhielt eine Datei mit 52.979 Netz-Anschlussobjekten (Gebäude) der MVV Netze GmbH (Stand: Mai 2024), vermittelt über die Soluvia IT-Services GmbH, einer Shared-Service-Gesellschaft der MVV Energie. Die Datei der Netz-Anschlussobjekte umfasst alle Gebäude mit mindestens einem Stromzähler und somit implizit auch alle Wohnungen mit einem Stromzähler. Für den qualifizierten Mietspiegel sollen folgende Anschlussobjekte nicht berücksichtigt werden:

- Anschlussobjekte ohne Adresszuordnung (keine Wohnadresse, Brücken, Plätze, Parks u.ä.),
- Heimadressen, Schulstandorte, geförderter Wohnraum (Adressen mit 100 % geförderten Wohnungen),
- Anschlussobjekte mit weniger als drei Stromzählern (Ein- und Zweifamilienhäuser).

Die kommunale Statistikstelle führte auf der Basis der vorhandenen Daten eine Bereinigung um die nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen durch, indem sie entsprechende Gebäude in

der Netz-Anschlussobjekte-Datei kennzeichnete. Am 15. Mai 2024 wurde dieser erweiterte Datensatz an die Soluvia IT-Services GmbH rückübermittelt. Daraufhin zog die Soluvia IT-Services GmbH auf Basis eines Excel-basierten Tools zur Generierung zufälliger Daten eine Zufallsstichprobe von 15.000 Stromzählernummern (Wohnungen). Dabei wurden die zuvor gekennzeichneten Objekte als Nicht-Wohnadressen von der Ziehung ausgeschlossen. Die Soluvia IT-Services GmbH stellte der Stadt Mannheim am 10. Juni 2024 eine Zufallsstichprobe aus der Stromzählersitzdatei (Stand: Mai 2024) zur Verfügung. Diese Stichprobe wurde unter der Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen an ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung übermittelt.

Diese 15.000 Datensätze wurden ALP zum alleinigen Zweck der Mietspiegelerstellung zur Verfügung gestellt. Alle daraufhin folgenden Arbeitsschritte erfolgten in Verantwortung von ALP. ALP hat die 15.000 Datensätze zunächst um selbstgenutztes Wohneigentum (Name Nutzer entspricht Name Eigentümer) sowie Gewerbeeinheiten bereinigt. Danach waren noch 13.578 Datensätze vorhanden. In 11.341 dieser Fälle war ein:e eindeutige:r Vermieter:in anschreibbar. Aus diesen Fällen wurde eine zufällige Stichprobe von 2.800 Wohnungen gezogen, welche vermierter:innenseitig angeschrieben wurden. Aus den verbleibenden 10.778 Wohnungen wurde dann eine zufällige Stichprobe von 4.600 Wohnungen gezogen, welche mieter:innenseitig angeschrieben wurden.

Die Bruttostichprobe (BSP) ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Sie besteht in Mannheim folglich aus 7.400 Wohnungen. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 7), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV). Dies wurde durch das beschriebene Verfahren sichergestellt.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2025/2026 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. Juli 2024 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

5.1 Mieter:innenbefragung

Die Mieter:innenbefragung erfolgte schriftlich. Die 4.600 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten im Juli 2024 ein Schreiben im Namen des zuständigen Bürgermeisters der Stadt Mannheim. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 19. Juli 2024 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Anfang August 2024 erfolgte eine Erinnerungsaktion bei allen angeschriebenen Mieter:innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 2.169 Mieter:innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht angeschrieben. Die neue Frist zur Beantwortung war der 22. August 2024.

5.2 Vermieter:innenbefragung

Die Vermieter:innen erhielten ebenfalls im Juli 2024 ein Anschreiben des Bürgermeisters der Stadt Mannheim, in dem um Unterstützung bei der Befragung zum Mietspiegel 2025/2026 geworben wurde und auf die Verpflichtung zur Teilnahme aufmerksam gemacht wurde. Die 2.800 Wohnungen in der Vermieter:innenstichprobe gehörten 1.592 Vermieter:innen, welche nach unterschiedlich vielen Wohnungen befragt wurden. Die Vermieter:innenbefragung erfolgte daher getrennt für größere Vermieter:innen, sowie für kleinere, hauptsächlich private Vermieter:innen, die im Besitz relativ weniger Wohnungen sind.

Die 1.253 Vermieter:innen mit nur einer Wohnung in der Stichprobe erhielten ebenso wie in der Mieter:innenbefragung einen Papierfragebogen und Rückumschlag mit dem Anschreiben. Die 323 Vermieter:innen mit 2 bis 7 Wohnungen konnten Papier-Fragebogen bei ALP anfordern. Alternativ konnten beide Gruppen einen Online-Fragebogen pro Wohnung ausfüllen. Große

Vermieter:innen (mit mehr als 7 Wohnungen in der Stichprobe) erhielten nach Rückmeldung eine Excel-Abfragemaske. Insgesamt gab es 16 in der Stadt Mannheim als groß eingestufte Vermieter:innen.

Auch bei den kleinen Vermieter:innen erfolgte Anfang August 2024 eine Erinnerungsaktion bei allen Vermieter:innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 81 Vermieter:innen mit 2-7 und 285 Vermieter:innen mit einer Wohnung wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht und der neuen Frist zur Beantwortung angeschrieben. Die Erinnerung der großen Vermieter:innen erfolgte individuell per E-Mail oder Telefon.

6 Datenschutz

ALP erhielt von der Stadt Mannheim über eine passwortgeschützte Cloud die unter Abschnitt 4 beschriebenen Daten zur Schaffung der Bruttostichprobe.

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Stichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Auf den versendeten Fragebogen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscode. Bei Eingang der Fragebogen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscode, welcher im Anschreiben vermerkt war, eingegeben werden. Eine Datei mit Adressen und Zugangs-codes wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zur Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt.

Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangs-codes vernichtet. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

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

7 Aufbereitung der Daten

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

7.1 Rücklauf

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebögen lag ALP eine Nettostichprobe von 5.320 Datensätzen vor (siehe Tabellen 1 und 2). Basierend auf der Bruttostichprobe von 7.400 abzüglich der 341 stichprobenneutralen Ausfälle (bereinigte Bruttostichprobe = 7.059 Fälle) ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 75,4 % (80,5 % bei Vermieter:innen und 72,3 % bei Mieter:innen).

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	4.600	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle	195	4,2 %
* nicht zustellbar	153	3,3 %
* verhindert etc.	42	0,9 %
Bereinigte Bruttostichprobe	4.405	95,8 % / 100,0 %
stichprobensystematische Ausfälle	1.221	27,7 %
* Keine Reaktion	1.148	26,1 %
* leere Datensätze	73	1,7 %
Nettostichprobe	3.184	72,3 %

Tabelle 2: Rücklaufstatistik Vermieter:innenbefragung

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	2.800	100,0 %
stichprobenneutrale Ausfälle	146	5,2 %
* nicht zustellbar	104	3,7 %
* Mieter:in nicht bekannt	39	1,4 %
* verhindert etc.	3	0,1 %
Bereinigte Bruttostichprobe	2.654	94,8 % / 100,0 %
stichprobensystematische Ausfälle	518	19,5 %
* Keine Reaktion	392	14,8 %
* leere Datensätze	126	4,7 %
Nettostichprobe	2.136	80,5 %

7.2 Mietspiegelrelevante Wohnungen

Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen sowie Fragen 1 und 3 zur 6-Jahres-Regel und Frage 6 zur Art des Gebäudes wurden anschließend die nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabelle 3 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund einer Mietpreisbindung oder selbstnutzende:r Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 2.242 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant ausgeschlossen.¹

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

Tabelle 3: Bildung bereinigte Nettostichprobe

	Anzahl	Anteil
Nettostichprobe gesamt	5.320	100 %
Ausschluss durch Filterfragen	2.242	42,1 %
* Frage 0: Haushalt doppelt abgefragt	33	0,6 %
* Frage A: Selbstnutzende:r Eigentümer:in / nicht vermietet	849	16,0 %
* Frage 1 / 3: 6-Jahres-Regel	665	12,5 %
* Frage B: ermäßigte Miete	167	3,1 %
* Frage C: Mietpreisbindung	170	3,2 %
* Frage D: Wohnheim	13	0,2 %
* Frage E: Gewerbe	71	1,3 %
* Frage F: Möblierung	158	3,0 %
* Frage G: WG-Zimmer	34	0,6 %
* Frage H: Zeitmietvertrag	7	0,1 %
* Frage 6: Ein- und Zweifamilienhäuser	75	1,4 %
Unplausible oder unvollständige Angaben	197	3,7 %
Minderausstattung (kein Bad, kein WC in der Wohnung)	14	0,3 %
Ausreißer	3	0,1 %
Bereinigte Nettostichprobe	2.864	53,8 %

7.3 Plausibilisierung und Umgang mit fehlenden Werten

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

Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen, zu denen diese Angabe nicht vorlag, aus der Untersuchung ausgeschlossen werden. Insgesamt wurden 131 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine Angabe zur Nettokaltmiete vorlag. In 37 Fällen fehlte eine Angabe zur Wohnfläche. In weiteren 29 Fällen waren die Angaben derart unplausibel, dass die Wohnungen aus der Datenbasis entfernt wurden.

Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier eine fehlende Angabe, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis gab,

für die eine Angabe zum Baujahr vorlag. Anschließend wurde eine Liste mit Adressen von Wohnungen mit fehlenden Baujahren an die Stadt Mannheim weitergeleitet, um die Baujahre der Gebäude zu recherchieren. Nach diesem Vorgehen lag für alle Fälle der bereinigten Nettostichprobe eine Angabe zur Baujahresklasse vor. Fehlende Werte bei anderen Merkmalen zur Art und Ausstattung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“). Bei Merkmalen der Modernisierung und energetischen Sanierung wurden fehlende Werte durch den Wert 0 ersetzt, in der Annahme, dass hier mit einer höheren Wahrscheinlichkeit keine Modernisierung/Sanierung stattfand.

7.4 Minderausstattung

Die Datensätze wurden auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermietet:innenseitig mindestens mit einem WC und einem Bad ausgestattet ist. In 10 Fällen gab es nach eigenen Angaben kein Badezimmer und in 4 Fällen kein vom Vermietenden gestelltes WC in der Wohnung. Diese Fälle wurden aus der Datenbasis entfernt. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

7.5 Ausreißerbereinigung

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels eines Vergleichs der prozentualen Residuen. Es wurde ein Modell (beide Regressionsstufen) für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 9). Anschließend wurden die Residuen als relative Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Hierbei fielen drei Wohnungen mit einer besonders hohen Abweichung von mehr als 100 % auf. Diese Datensätze wurden als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

7.6 Bereinigte Nettostichprobe

Aus der Nettostichprobe verblieben 53,8 % der Datensätze in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete somit 2.864 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 8 hergeleitete Zahl der 117.494 freifinanzierten Mietwohnungen in Mannheim zugrunde, ergibt

sich daraus eine Mindestzahl von 1.175 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 2.864 Datensätzen erfüllt.

8 Gewichtung

Wie in den vorangegangenen Mannheimer Mietspiegeln wurde in Abstimmung mit der Auftraggeberin eine Gewichtung der Datensätze vorgenommen, um die Wohnungen des kommunalen Wohnungsunternehmens, der GBG Unternehmensgruppe GmbH, nicht überzupräsentieren. Grundlage für die Gewichtung war der Anteil der GBG am freifinanzierten Wohnungsmarkt in Mannheim. Dieser wurde ins Verhältnis gesetzt zum Anteil der GBG in der bereinigten Nettostichprobe. Die Mietwerte der GBG fließen somit mit dem gleichen Anteil in die Auswertung ein wie ihr tatsächlicher Anteil auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt.

Tabelle 4: Herleitung Gewichtungsfaktoren

	freifinanzierter Wohnungsmarkt		bereinigte Nettostichprobe		Gewichte
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
GBG Unternehmensgruppe GmbH	16.050	13,7 %	499	17,4 %	0,7840308
Andere Vermieter:innen	101.444	86,3 %	2.365	82,6 %	1,0455681
Gesamt	117.494	100,0 %	2.864	100,0 %	

Tabelle 4 sind die Anzahl der Wohnungen der GBG und der restlichen Vermieter:innen auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt und in der bereinigten Nettostichprobe zu entnehmen. Die Gesamtzahl der freifinanzierten Wohnungen auf dem Mannheimer Wohnungsmarkt ist eine Fortschreibung der Daten des Zensus 2022 mit den Wachstumsraten der Fortschreibung des Wohnungs- und Gebäudebestands des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (aktuellster Wert von Dezember 2023, noch nicht korrigiert für Zensuswerte 2022). Der so errechnete Wohnungsbestand zum 1. Juli 2024 wurde mit der Mietquote des Zensus 2022 auf Mietwohnungen umgerechnet und um die Anzahl der geförderten Wohnungen (Quelle: Stadt Mannheim) bereinigt. Die Anzahl der freifinanzierten Wohnungen der GBG stammt ebenfalls von der Stadt Mannheim. Die mit diesen Daten berechneten Gewichtungsfaktoren sind Tabelle 4 zu entnehmen. Die Wohnungen der GBG in der bereinigten Nettostichprobe werden entsprechend heruntergewichtet und alle restlichen Wohnungen hochgewichtet. Die Summe der Gewichtungsfaktoren beträgt 2.864. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

9 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 9.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für den Mietspiegel der Stadt Mannheim erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 9.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 9.4).

9.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Eine Berücksichtigung von Wohnwertmerkmalen erfolgt dabei noch nicht. Der Mittelwert eignet sich zum Vergleich mit den Durchschnittswerten bisheriger Mietspiegel. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Mietspiegel 2025/2026 für Mannheim beträgt 9,19 €/m² zum Stichtag 1. Juli 2024 (siehe Abbildung 1). Dies ist eine Steigerung von 8,4 % gegenüber dem Mietspiegel 2023/2024, welcher ein arithmetisches Mittel von 8,48 €/m² aufwies.

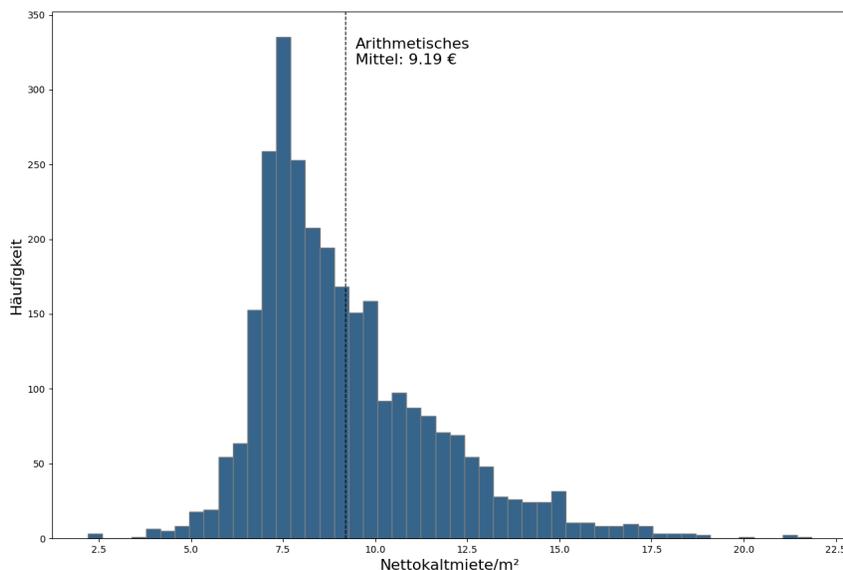


Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m²

9.2 Regressionsmodell

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

werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Mannheim erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Dabei wurde ein zweistufiges Regressionsmodell herangezogen, das seit den 1990er Jahren für Mietspiegel in vielen verschiedenen Kommunen Anwendung gefunden hat. Das Modell wird als „Regensburger Modell“ bezeichnet, da es ursprünglich für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Regensburg entwickelt wurde.

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$NKM = f(WFL) * (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$$

Die Nettokaltmiete (*NKM*) wird dabei aus dem Produkt zweier Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche (*WFL*) und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt (siehe Ergebnisse in Abschnitt 9.4.1).

Das Ergebnis dieser 1. Regression wird verwendet, um eine Basismiettable zu erstellen. In der Basismiettable wird für jede Wohnfläche eine Basismiete pro m² ausgewiesen. Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Nettokaltmiete und in der 1. Regression geschätzter Nettokaltmiete (Basismiete) gebildet. Dieser Quotient wird Nettomietfaktor genannt. Der Nettomietfaktor wird anschließend im Rahmen einer 2. Regression geschätzt (siehe Ergebnisse in Abschnitt 9.4.3). Die Variablen (x_1, \dots, x_n) sind dabei in der Regel Dummyvariablen, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. eine Fußbodenheizung) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer (a_1, \dots, a_n) geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor an. Die Zu- und Abschläge sind durch die Gestaltung des Nettomietfaktors gleichzeitig prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete.

9.3 Auswahl der Einflussfaktoren

Neben der Größe, deren Einfluss auf die Miethöhe bereits in der 1. Regression berücksichtigt wird, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, dass die Wohnungen in Hinblick auf ihre Art, Ausstattung, Lage und Beschaffenheit einschließlich der energetischen Ausstattung analysiert werden sollen.

Diese Merkmale wurden durch viele Teilindikatoren im Rahmen der Befragung erhoben. Daten zur Lage wurden über verfügbare Geodaten adressscharf an die Datenbasis herangespielt. Es ist nicht zu erwarten, dass für alle diese Teilindikatoren ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden kann.

Merkmale, die zwar für die Mietpreisbildung relevant sein können, jedoch in §558 Ab. 2 Satz 1 BGB nicht als wohnwertrelevante gesetzliche Merkmale genannt werden, sind außergesetzliche Merkmale (§2 MsV). Typische außergesetzliche Merkmale sind die Dauer des Mietverhältnisses und der Vermieter(typ). Außergesetzliche Merkmale dürfen nicht direkt in die Auswertung einfließen, d.h. sie dürfen weder als Zu- oder Abschlag verwendet werden noch als Kriterium im finalen Regressionsmodell dienen. Die Mietspiegelverordnung ermöglicht jedoch optional die indirekte Berücksichtigung dieser Merkmale bei der Wahl des Regressionsmodells sowie die Berücksichtigung bei der Identifikation von Ausreißern (§§12 u. 14 MsV) oder zur Gewichtung der Stichprobe. Für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Mannheim 2025/2026 wurde nur das außergesetzliche Merkmal „Vermietertyp“ für die Gewichtung der GBG-Wohnungen verwendet.

Im Rahmen der 2. Regression wurden alle vorhandenen Teilindikatoren getestet. Zusätzlich wurden komplexe Merkmale gebildet. Komplexe Merkmale bestehen aus mehreren Einzelmerkmalen, die zu einem Merkmal zusammengeführt werden. Komplexe Merkmale können zum Beispiel verschiedene Ausstattungskategorien der Sanitäreinrichtung oder die Anzahl durchgeführter Modernisierungen abbilden.

Die Auswahl der Variablen für die Regressionsgleichung erfolgt mit Hilfe einer Schrittweise-Methode. Bei der gewählten „backward selection“ werden zunächst alle Variablen in das Modell aufgenommen. Dann werden nacheinander die Variablen mit dem niedrigsten Signifikanzwert aus dem Modell herausgenommen. Dies wird solange wiederholt, bis nur noch Variablen mit einem p-Wert unter dem gewählten Grenzwert im Modell verbleiben. Für den Mietspiegel Mannheim lag dieser Wert bei 0,05, das bedeutet, dass die gezogenen Variablen ein statistisches Signifikanzniveau von mindestens 5 % aufweisen.

9.4 Ergebnisse

9.4.1 1. Regression

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. Daher wird im Rahmen der 1. Regressionsstufe zunächst nur der Einfluss der Größe auf den Mietpreis betrachtet. In Abbildung 2 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in €. Hier ist zum Vergleich auch die Regressionsfunktion der 1. Stufe aus dem Mietspiegel Mannheim 2023/2024 eingezeichnet.

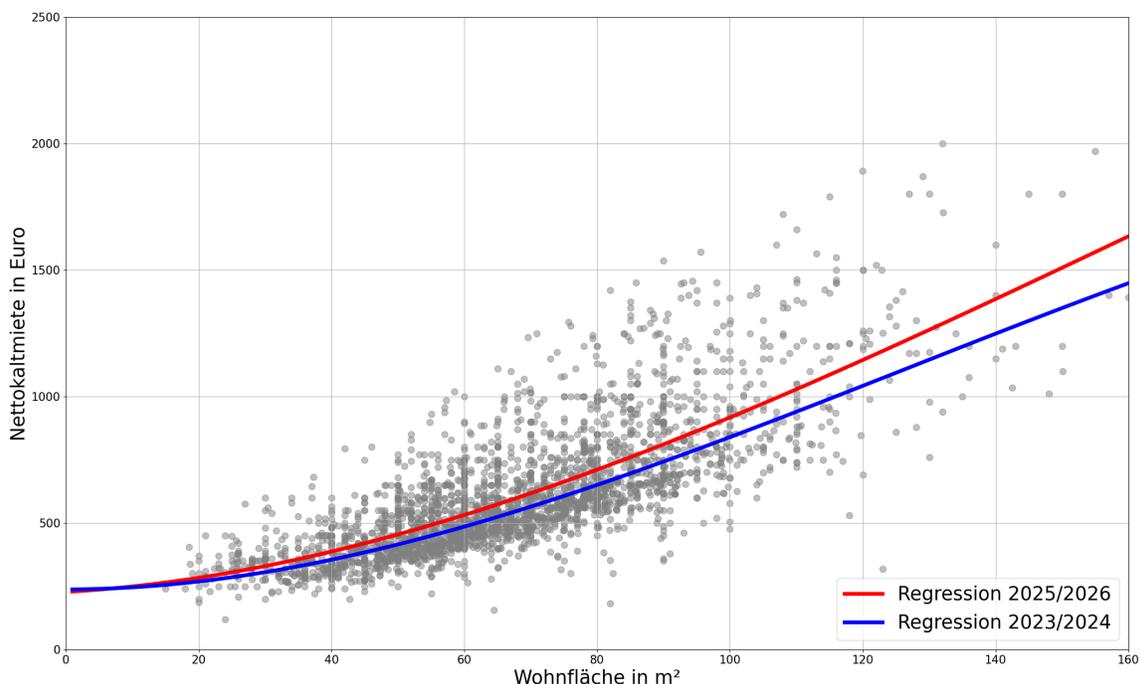


Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die geschätzte Gleichung dieser 1. Regression lautet:

$$NKM = 227,567336 + 1,475979 * WFL + 0,068413 * WFL^2 - 0,000142 * WFL^3$$

Dividiert man die Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m². Die Funktion für die Nettokaltmiete pro m² lässt sich so ebenfalls ermitteln. Der funktionale Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete pro m² und Wohnfläche ist in Abbildung 3 dargestellt.

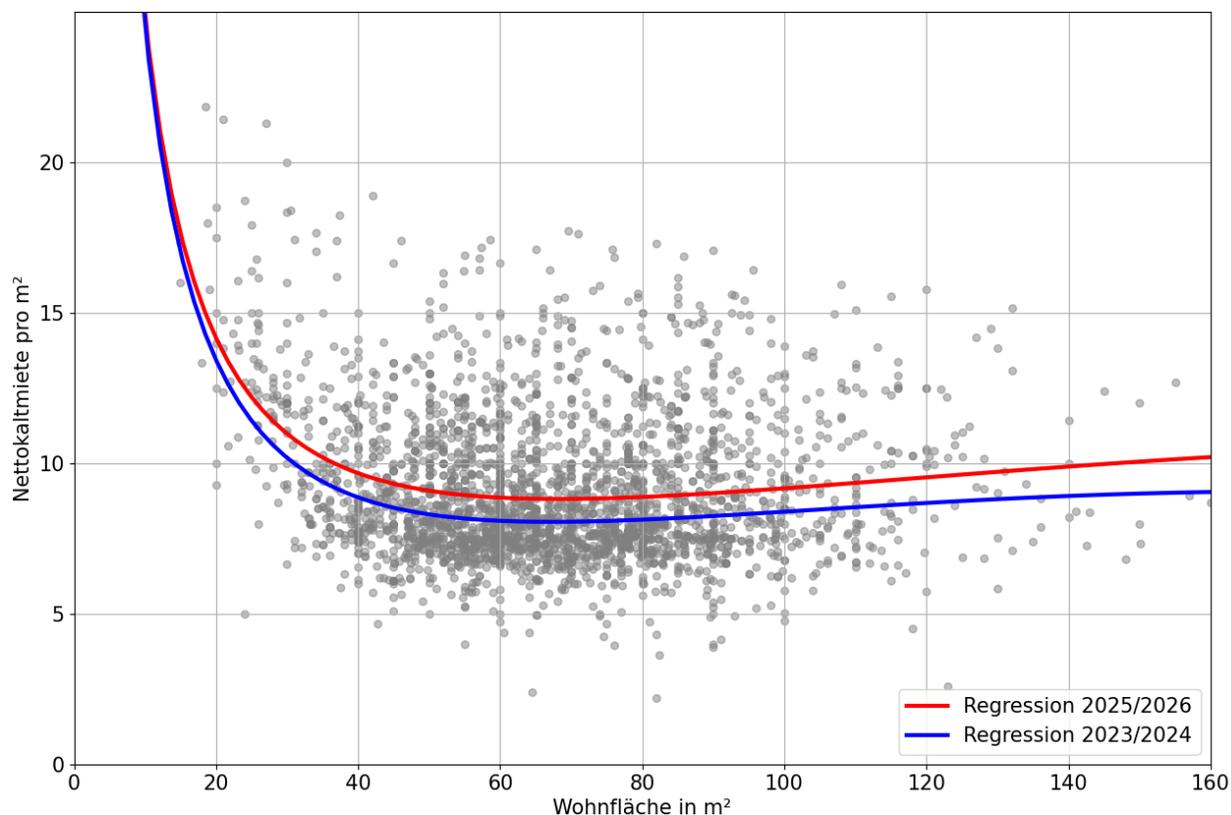


Abbildung 3: Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 3 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettable herangezogen (siehe Tabelle 5).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 20 m² und über 150 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettable weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 20 m² und 150 m² aus.

Tabelle 5: Basismiettablelle

Wohn- fläche in m ²	Nettokalt- miete in €/m ²						
20	14,17 €	55	8,95 €	90	9,01 €	125	9,63 €
21	13,69 €	56	8,93 €	91	9,03 €	126	9,65 €
22	13,26 €	57	8,91 €	92	9,04 €	127	9,67 €
23	12,87 €	58	8,89 €	93	9,06 €	128	9,68 €
24	12,52 €	59	8,88 €	94	9,07 €	129	9,70 €
25	12,20 €	60	8,86 €	95	9,09 €	130	9,72 €
26	11,91 €	61	8,85 €	96	9,11 €	131	9,74 €
27	11,65 €	62	8,84 €	97	9,12 €	132	9,76 €
28	11,41 €	63	8,83 €	98	9,14 €	133	9,77 €
29	11,19 €	64	8,83 €	99	9,16 €	134	9,79 €
30	10,99 €	65	8,82 €	100	9,17 €	135	9,81 €
31	10,80 €	66	8,82 €	101	9,19 €	136	9,83 €
32	10,63 €	67	8,82 €	102	9,21 €	137	9,84 €
33	10,47 €	68	8,82 €	103	9,23 €	138	9,86 €
34	10,33 €	69	8,82 €	104	9,24 €	139	9,88 €
35	10,20 €	70	8,82 €	105	9,26 €	140	9,90 €
36	10,08 €	71	8,82 €	106	9,28 €	141	9,91 €
37	9,96 €	72	8,83 €	107	9,30 €	142	9,93 €
38	9,86 €	73	8,83 €	108	9,32 €	143	9,95 €
39	9,76 €	74	8,84 €	109	9,33 €	144	9,96 €
40	9,67 €	75	8,84 €	110	9,35 €	145	9,98 €
41	9,59 €	76	8,85 €	111	9,37 €	146	10,00 €
42	9,52 €	77	8,86 €	112	9,39 €	147	10,01 €
43	9,45 €	78	8,87 €	113	9,41 €	148	10,03 €
44	9,38 €	79	8,87 €	114	9,43 €	149	10,04 €
45	9,32 €	80	8,88 €	115	9,44 €	150	10,06 €
46	9,27 €	81	8,90 €	116	9,46 €		
47	9,22 €	82	8,91 €	117	9,48 €		
48	9,17 €	83	8,92 €	118	9,50 €		
49	9,13 €	84	8,93 €	119	9,52 €		
50	9,09 €	85	8,94 €	120	9,54 €		
51	9,06 €	86	8,96 €	121	9,56 €		
52	9,03 €	87	8,97 €	122	9,57 €		
53	9,00 €	88	8,98 €	123	9,59 €		
54	8,97 €	89	9,00 €	124	9,61 €		

9.4.2 Nettomietfaktor

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Miete im nächsten Schritt aus den Daten herausgerechnet. Dazu wird jeweils die empirisch erhobene Nettokaltmiete durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettokaltmiete dividiert. Das Ergebnis wird Nettomietfaktor genannt.

Nettomietfaktor = erhobene Nettokaltmiete/geschätzte Nettokaltmiete

Der Nettomietfaktor liegt im Mittel bei 1, weil die Regression der 1. Stufe ja gerade den mittleren Zusammenhang ausfindig machen sollte. In Abbildung 4 wird der Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als rote Linie hervorgehoben.

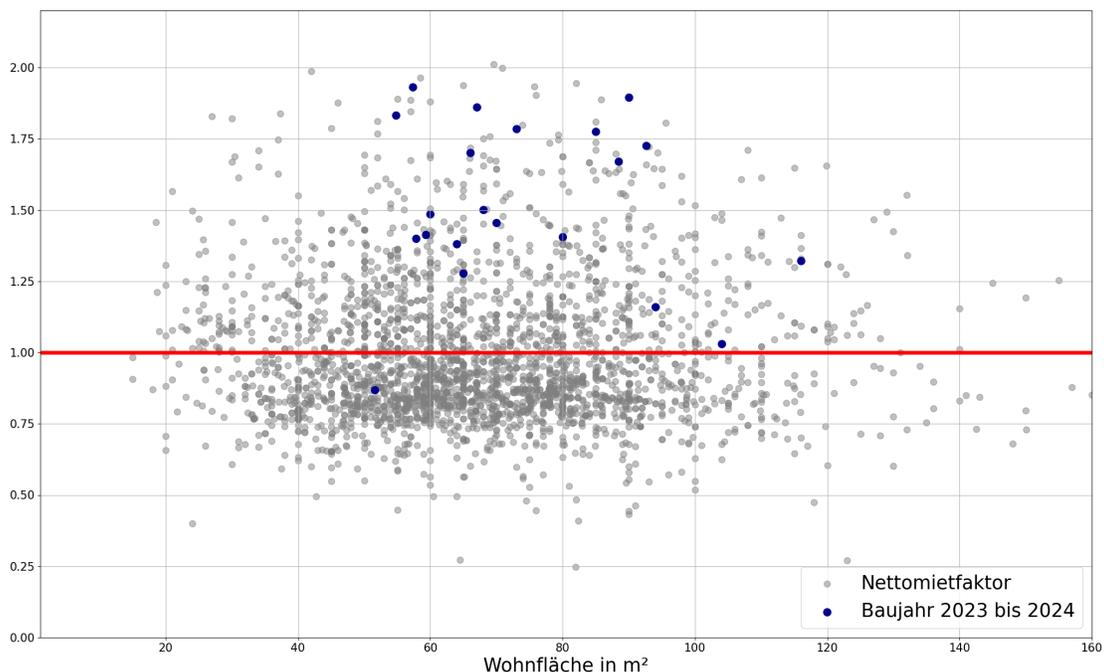


Abbildung 4: Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Wohnung aus der Stichprobe mit einem Nettomietfaktor von 1,4 ist bspw. 40 % teurer als die Regression der 1. Stufe vorhersagt. Dies kann an Wohnwertmerkmalen der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage liegen, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden.

Abbildung 4 illustriert dies am Beispiel der Wohnungen, die zwischen 2023 und 2024 gebaut wurden: Diese sind zusätzlich blau hervorgehoben. Es ist deutlich zu sehen, dass der Mittelwert

der Nettomietfaktoren dieser Wohnungen größer eins ist. Es erscheint also sinnvoll, den Einfluss von in diesem Zeitraum gebauten Wohnungen auf den Nettomietfaktor und damit indirekt auf die Nettokaltmiete zu prüfen. Da neuere Wohnungen auch häufig über bessere Wohnungsausstattungen verfügen, wird der Effekt eines Baujahres zwischen 2023 und 2024 niedriger sein als zunächst durch den durchschnittlichen Nettomietfaktor in Abbildung 4 suggeriert wird. Zum Teil wird die Höhe des Nettomietfaktors eben auch durch die besseren Wohnungsausstattungen ausgedrückt.

9.4.3 2. Regression

Entsprechend der Beschreibung in Abschnitt 9.3 wurden anschließend die Zu- und Abschläge für alle weiteren Teilmerkmale in einer Regression auf den Nettomietfaktor bestimmt. Zur Beeinflussung der Konstanten in der 2. Regression wurde – insbesondere bei den Baujahresklassen und der Wohnlage – die Referenzkategorie so gewählt, dass die Konstante möglichst nahe 1 liegt. Dies muss gegeben sein, da der Nettomietfaktor im Mittel bei 1 liegt. Das Ergebnis ist Tabelle 6 zu entnehmen. Neben der Variablenbezeichnung werden jeweils drei Größen genannt:

Der nicht-standardisierte Koeffizient gibt bei dem gewählten Modellansatz an, um wie viel Prozent die Nettokaltmiete bei Vorliegen des Teilindikators nach oben oder unten abweicht. Da die Angaben für die Anwendung im Mietspiegel auf volle Prozent gerundet werden, sind hier jeweils zwei Nachkommastellen angegeben.

Zusammen mit dem angegebenen Schätzwert für die Koeffizienten wird der zugehörige Standardfehler berechnet, welcher auch in Tabelle 6 angegeben ist. Dieser ist ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t-Statistik der p-Wert berechnen.

Der angegebene p-Wert ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Koeffizient gleich Null ist (Nullhypothese), also kein Zusammenhang zwischen der Modellvariable und dem Nettomietfaktor besteht. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung für Mannheim wurde ein möglichst kleiner statistischer Grenzwert von 5 % gewählt ($\alpha=0,05$). Ist also der p-Wert kleiner als 0,05, wird die Nullhypothese abgelehnt und von einem signifikanten Zusammenhang gesprochen.

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

Tabelle 6: Regressionsergebnisse 2. Stufe

Modellvariable	Koeffizient	Standardfehler	p-Wert
const	1,00	0,030	0,000
Bis 1948	-0,11	0,030	0,000
1949-1957	-0,14	0,031	0,000
1958-1983	-0,12	0,030	0,000
1984-1994	-0,09	0,032	0,004
1995-2001	-0,06	0,033	0,056
2010-2017	0,07	0,039	0,083
2018-2022	0,10	0,039	0,008
Ab 2023	0,26	0,053	0,000
Innenstadt_Distanz<=600m	0,12	0,012	0,000
Stadtteilzentren_Distanz<=300m	0,07	0,009	0,000
Strassenbahnhaltestelle_Distanz>600m	-0,04	0,012	0,001
Aufzug_6S	0,03	0,013	0,018
Bad_ord	0,02	0,006	0,001
Kochnische	0,09	0,022	0,000
EBK_Standard_10 Jahre oder jünger	0,17	0,022	0,000
EBK_gehoben_10 Jahre oder jünger	0,21	0,018	0,000
EBK_Standard_11 bis 20 Jahre	0,10	0,026	0,000
EBK_gehoben_11 bis 20 Jahre	0,16	0,027	0,000
EBK_gehoben_21 Jahre oder älter	0,11	0,051	0,030
Holz_Fliesen	0,02	0,012	0,050
kein_Boden_PVC	-0,07	0,011	0,000
Parkett_Marmor	0,08	0,012	0,000
AusstWohn_Fußbodenheizung	0,10	0,025	0,000
Videosprechanlage mit Türöffner	0,05	0,021	0,018
WW_Kleinboiler	-0,04	0,020	0,028
WW_ohne	-0,07	0,025	0,008
Keine_Heizung	-0,10	0,038	0,010
Vollsanierung	0,14	0,021	0,000
ModernSan_Mind3	0,06	0,009	0,000

Baujahre Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Die Baujahre wurden zu Baujahresklassen gruppiert und hinsichtlich ihres Einflusses auf die Miethöhe in der 2. Regression geprüft. Im Fragebogen wurden 13 unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (siehe Frage 10). Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe wurden zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zuschläge für acht Baujahresklassen ausgewiesen. Hinzu kommt die Referenzklasse der Baujahre 2002 bis 2009. Aufgrund ihres hohen Erklärungsgehalts, werden bei den Baujahresklassen leichte Abweichungen von dem angesetzten Signifikanzniveau zugelassen. Die Zu- und Abschläge, wie sie in den Mietspiegel eingehen, und die Häufigkeiten der Baujahresklassen in der Datenbasis sind folgender Tabelle 7 zu entnehmen:

Tabelle 7: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Baujahresklassen

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Bis 1948	–11 %	647	22,9 %
1949-1957	–14 %	558	19,2 %
1958-1983	–12 %	1.097	38,1 %
1984-1994	–9 %	195	6,8 %
1995-2001	–6 %	143	5,1 %
2010-2017	+7 %	57	2,1 %
2018-2022	+10 %	101	3,6 %
2023-2024	+26 %	21	0,8 %

Modernisierung und Energetik Im Rahmen der Befragung wurden auch Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie Modernisierungen (siehe Frage 28) abgefragt. Durch die Prüfung wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Die Merkmale wurden einzeln und in unterschiedlichen Kombinationen getestet. Es wurde sich für Mannheim dafür entschieden – neben der Vollsanierung – die Anzahl der energetischen Sanierungen und Modernisierungen ins Modell eingehen zu lassen. Wurden mindestens drei der abgefragten Modernisierungen seit 2012 nachträglich am Gebäude durchgeführt, konnte ein signifikanter positiver Effekt auf die Miethöhe festgestellt werden (siehe Modellvariable ModernSan_Mind3). Zu diesen Modernisierungen zählen:

- Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken, Toilette) erneuert
- Fußböden überwiegend erneuert

- Elektroinstallation zeitgemäß umfassend erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt, FI-Schalter)
- Fenster überwiegend erneuert
- Hauseingangstür erneuert
- Innen- und Wohnungstüren erneuert
- komplette Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke
- Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)
- komplette Dämmung der Außenwand
- (Tritt-)Schallschutz eingebaut
- komplette Dämmung aller Kellerdecken

Die Modernisierungen wurden nur bei Wohnungen in Gebäuden, welche vor 2002 gebaut wurden, gezählt. Laut Fragebogentext sind außerdem nur Modernisierungsmaßnahmen gemeint, welche den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder die nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten. Für die genannten Fälle ist der Zuschlag nicht anwendbar.

Ebenso wurde auch die Vollsaniierung seit 2012 nur für Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 2002 herangezogen. Eine Wohnung gilt als vollsaniert, wenn der Zustand der Wohnung nach der Sanierung mit einem Neubau zum Modernisierungszeitpunkt vergleichbar ist. Liegt eine Vollsaniierung vor, ist der Wert der Variable ModernSan_Mind3 null. Es können also nicht beide Zuschläge gleichzeitig geltend gemacht werden. Die Zuschläge und Häufigkeiten der Modernisierungsmerkmale sind Tabelle 8 zu entnehmen.

Tabelle 8: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Modernisierungsmaßnahmen

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Vollsaniierung	+14 %	98	3,5 %
ModernSan_Mind3	+6 %	633	21,9 %

Wohnlage Für die Auswertung der Wohnlage wurden externe Lagedaten ausgewertet, welche durch die Stadt Mannheim zur Verfügung gestellt wurden. Alle geprüften Daten sind in Tabelle 9 aufgeführt. Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Es wurden unterschiedliche Grenzwerte, z. B. für die Entfernung zum nächstgelegenen Spielplatz, getestet und verschiedene komplexe Variablen gebildet.

Tabelle 9: Wohnlagedaten

Merkmal	Indikator	Beschreibung
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Distanz in m	zu Eingängen Innenstadt
Stadtteilzentren	Distanz in m	zum nächsten Eingang eines Stadtteilzentrums
Nahversorgungszentren	Distanz in m	zum nächsten Eingang eines Nahversorgungszentrums
Krippen	Distanz in m	zur nächsten Krippe
Kitas	Distanz in m	zu nächster Kita
Verlässliche Grundschule bis 14 Uhr	Distanz in m	zur nächsten VGS bis 14 Uhr
Verlässliche Grundschule bis 15 Uhr	Distanz in m	zur nächsten VGS bis 15 Uhr
Verlässliche Grundschule bis 17 Uhr	Distanz in m	zur nächsten VGS bis 17 Uhr
Hort	Distanz in m	zum nächsten Hort
Schulkindbetreuung gesamt	Distanz in m	zur nächsten Schulkindbetreuung gesamt
Grundschulen	Distanz in m	zu nächster Grundschule
Realschulen	Distanz in m	zu nächster Realschule
Gymnasium	Distanz in m	zu nächstem Gymnasium
Privatschulen (GymReal)	Distanz in m	zur nächsten Privatschule
Spielplätze	Distanz in m	zu nächstem Spielplatz
Bushaltestellen	Distanz in m	zu nächster Bushaltestelle
Straßenbahnhaltestellen	Distanz in m	zur nächsten Haltestelle
VRN Haltestellen	Distanz in m	zur nächsten Haltestelle des ÖPNV
Hauptbahnhof (Luftlinie exakt)	Distanz in m	zu Bahnhof
Hauptbahnhof (Fußweg)	Distanz in m	zu Bahnhof
S-Bahn/DB Haltestellen	Distanz in m	zur nächsten Haltestelle
Parks/öffentliche Grünflächen	Distanz in m	zu nächstem Park
Lebensmittelmärkte ab 300 m ²	Distanz in m	zu nächstem Markt
Paradeplatz (Fußweg)	Distanz in m	zum Paradeplatz
Paradeplatz (Luftlinie exakt)	Distanz in m	zum Paradeplatz
Isothermenkarte 23 Uhr	Temperatur in °C	liegt in Temperaturbereich

Wie in den vergangenen Mietspiegeln wird die Wohnlage über objektiv erhobene Lagemerkmale im direkten Wohnumfeld untersucht. Die Prüfung dieser Teilindikatoren ergab signifikante Effekte auf die Miethöhe für die fußläufige Distanz zu Eingängen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (bis maximal 600m), für die fußläufige Distanz zum nächsten Eingang eines Stadtteil-

zentrums (bis maximal 300m) und die fußläufige Distanz zur nächsten Straßenbahnhaltestelle (über 600m). In 41 Fällen wurde die Modellvariable Stadtteilzentren_Distanz<=300m auf 0 gesetzt, da die Variable Innenstadt_Distanz<=600m hier bereits 1 war. Es ist also nicht möglich, beide Zuschläge gleichzeitig geltend zu machen. Zu-/Abschläge und Häufigkeiten der finalen Wohnlagemerkmale sind Tabelle 10 zu entnehmen.

Tabelle 10: Einfluss und Häufigkeit der Wohnlage

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Innenstadt_Distanz<=600m	+12 %	380	13,5 %
Stadtteilzentren_Distanz<=300m	+7 %	919	33,1 %
Strassenbahnhaltestelle_Distanz>600m	-4 %	342	11,7 %

Sanitärausstattung Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 13 des Fragebogens herangezogen. Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden. Aus den abgefragten Merkmalen wurde zunächst eine Variable mit verschiedenen Ausstattungsklassen gebildet. Für die Ermittlung der Variable wurden zunächst die Merkmale der Sanitärausstattung für jede Wohnung addiert. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und wurden jeweils mit einem Punkt versehen:

- Dusche und Badewanne vorhanden
- Bodengleiche / ebenerdige Dusche (ohne Schwelle)
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung
- zweites Waschbecken im selben Bad
- Bidet

Der Punkt für die Fußbodenheizung im Bad wurde nur dann hinzuaddiert, wenn es keine Fußbodenheizung in der Wohnung entsprechend Frage 25 gibt. Tabelle 11 zeigt die Qualitätsklassen der Sanitärausstattung anhand der Punktsomme, die Zu- bzw. Abschläge im Mietspiegel und die Häufigkeiten der Qualitätsklassen in der Datenbasis. Zu beachten ist, dass die Sanitärausstattung als eine Variable in der Codierung 0, 1, 2 und 3 in die Regression eingegangen ist. Die Zuschläge berechnen sich demnach als Vielfaches des in Tabelle 6 ausgewiesenen Koeffizienten. Die Fallzahlen der Ausstattungsklassen der Sanitärausstattung addieren sich nicht zur Gesamtzahl der Datenbasis, da in 44 Fällen die Frage 13 zur Sanitärausstattung nicht ausgefüllt wurde.

Tabelle 11: Ausstattungsklassen Sanitärausstattung

Punktsumme	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
0	+0 %	1.808	62,1 %
1	+2 %	735	26,3 %
2	+4 %	206	7,4 %
3 oder mehr	+6 %	71	2,5 %

Küchenausstattung In Frage 15 wurde um Angaben zur Küche gebeten, insbesondere, ob die Wohnung über eine vom Vermietenden gestellte Einbauküche oder eine Kochnische/Pantryküche verfügt. Darüber hinaus wurden Ausstattungsmerkmale und Alter der Einbauküche abgefragt. Es wurden verschiedene Merkmalskombinationen auf ihren Einfluss auf die Miethöhe hin getestet. Das beste Ergebnis lieferte eine Unterteilung der Einbauküche nach dem Alter sowie nach gehobener und Standard-Ausstattung. Eine Standardküche beinhaltet mindestens die Merkmale Herd, Küchenschränke und Backofen. Eine gehobene Küchenausstattung liegt vor, wenn neben den Merkmalen der Standardküche (Herd, Küchenschränke und Backofen) auch die Merkmale Dunstabzug, Spülmaschine und Kühlschrank mit/ohne Gefrierfach vorliegen. Die Referenzklasse sind entsprechend Wohnungen ohne Küche bzw. mit einer Standardküche, die älter als 20 Jahre ist. Eine Kochnische/Pantryküche wird gesondert betrachtet. Eine Kombination der Zuschläge für bspw. eine Kochnische/Pantryküche und Standardküche ist also nicht möglich. Die Zuschläge und Häufigkeiten der Küchenausstattung sind Tabelle 12 zu entnehmen.

Tabelle 12: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Küchenausstattung

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl ungewichtet	Anteil gewichtet
Kochnische	+9 %	81	2,9 %
EBK_Standard_10 Jahre oder jünger	+17 %	84	3,1 %
EBK_gehoben_10 Jahre oder jünger	+21 %	147	5,4 %
EBK_Standard_11 bis 20 Jahre	+10 %	55	2,0 %
EBK_gehoben_11 bis 20 Jahre	+16 %	54	2,0 %
EBK_gehoben_21 Jahre oder älter	+11 %	14	0,5 %

Sonstige Ausstattung Auch folgende Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Hier sind nur Ausstattungen gemeint, welche von Vermieter:innen gestellt werden. Tabelle 13 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser

Merkmale.

Aufzug unter 6 Geschosse In Frage 20 wurden die Befragten gebeten anzugeben, ob die Wohnung/das Haus Merkmale der Barrierearmut aufweist. Das Merkmal „Aufzug vorhanden“ liegt in 30,3 % der Wohnungen in der Datenbasis vor. Eingeschränkt auf Gebäude mit weniger als 6 Geschossen (Frage 7) liegt das Merkmal noch in 10,9 % der Wohnungen vor. Laut §29 (2) Landesbauordnung Baden-Württemberg müssen Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13m Aufzüge haben. Bei einer Mindestgeschosshöhe von 2,40m ist dies bei mindestens 6 Geschossen der Fall. Damit kann das Merkmal nur bei Gebäuden mit weniger als 6 Geschossen als wohnwertsteigerndes Merkmal betrachtet werden. Für dieses Merkmal (Modellvariable: Aufzug_6S) wurde ein Zuschlag von +3 % ermittelt.

Bodenbelag Die Befragten wurden in Frage 16 gebeten anzugeben, welche Fußbodeneigenschaften auf den überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad/Küche, zutreffen. Nur eine Antwort war möglich. Die Bodenbeläge wurde einzeln und in kombinierter Form getestet. Es ergaben sich Zuschläge für eine Kombination aus Marmor-/Steinboden und Parkettboden sowie für Dielenholzboden und Fliesen-/Kachelboden. Einen Abschlag gibt es, wenn kein vom Vermietenden gestellter Bodenbelag vorhanden ist oder ein PVC-/Linoleumboden vorliegt. Der Standard ist mit 31,2 % der Laminatboden.

Fußbodenheizung In Frage 25 wurde erfragt, ob die Wohnung über eine Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume verfügt. Dies war für 5,0 % der Wohnungen der Fall.

Warmwasserversorgung Es wurde in Frage 26 erfragt, mit welcher Warmwasserversorgung die Wohnung ausgestattet ist. Der Standard ist hier die zentrale Warmwasserversorgung mit 58,9 %. Durchlauferhitzer gibt es in 35,0 % der Wohnungen. Abschläge wurden für solche Wohnungen ermittelt, die keine vom Vermietenden gestellte Warmwasserversorgung haben (2,4 %) oder ihr Warmwasser über mehrere Kleinboiler oder Untertischgeräte bekommen (3,6 %).

Videosprechanlage mit Türöffner Die Befragten wurden in Frage 17 gebeten anzugeben, welche Sprechanlagen bzw. Türöffnerart die Wohnung aufweist. In 5,4 % der Wohnungen gibt es demnach eine Videosprechanlage mit Türöffner. Der Standard war hier die Gegensprechanlage mit Türöffner mit 79,7 %.

Keine Heizung In Frage 23 wurde gefragt, wie die Wohnung überwiegend beheizt wird. In 1,0 % der Wohnungen gibt es demnach keine vom Vermietenden gestellte Heizung. Der Standard ist hier die Zentralheizung mit 85,7 %.

Tabelle 13: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil
		ungewichtet	gewichtet
Aufzug_6S	+3 %	304	10,9 %
Holz_Fliesen	+2 %	356	12,9 %
kein_Boden_PVC	-7 %	450	15,9 %
Parkett_Marmor	+8 %	408	14,7 %
AusstWohn_Fußbodenheizung	+10 %	140	5,0 %
Videosprechanlage mit Türöffner	+5 %	150	5,4 %
WW_Kleinboiler	-4 %	99	3,6 %
WW_ohne	-7 %	77	2,4 %
Keine_Heizung	-10 %	30	1,0 %

9.5 Spanne

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

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 1983 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1958 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- 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 – die sogenannten außergesetzlichen Merkmale.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel Mannheim 2025/2026 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel (über beide Regressionsstufen) errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten prozentualen Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten

durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt. Es ergibt sich eine auf ganze Prozentpunkte gerundete Spanne in Höhe von **- 15 %** und **+ 17 %**. Abbildung 5 zeigt die prozentualen Residuen und die Spanne, in der 2/3 dieser Abweichungen liegen.

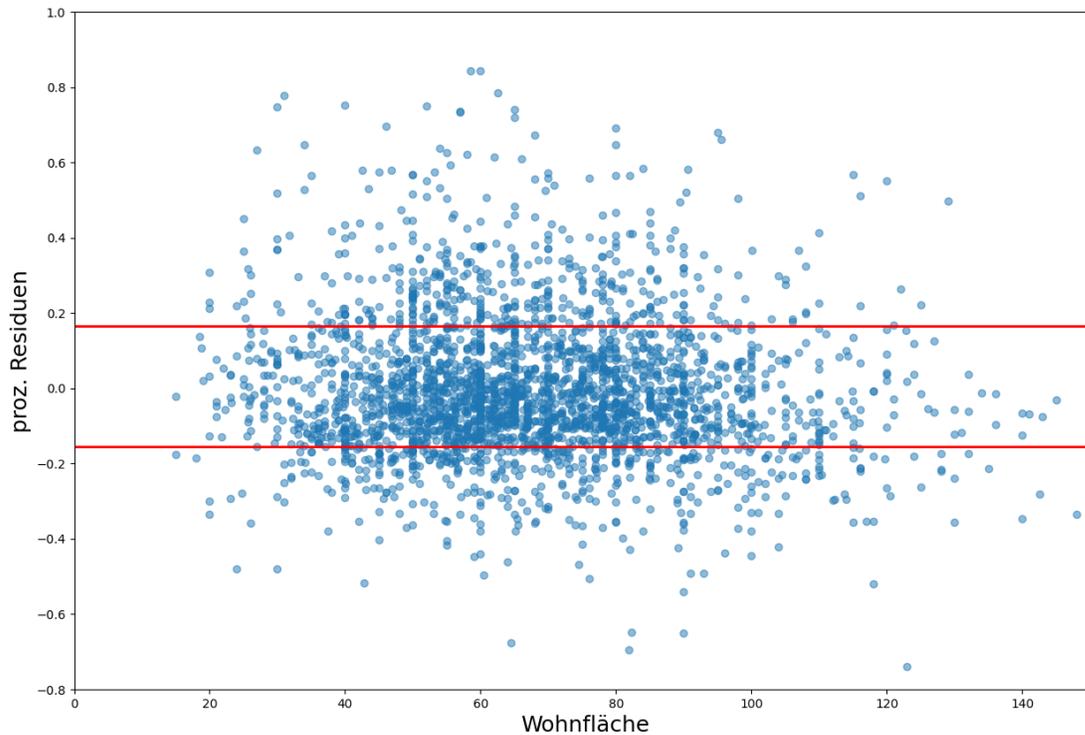


Abbildung 5: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels

9.6 Güte des Regressionsmodells

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

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

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

verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 75,7 %, d. h. 75,7 % der Variation der Nettokaltmiete wird durch die Modellvariablen über beide Stufen des Regressionsmodells erklärt. Die erste Regressionsstufe hat bereits ein R^2 von 62,6 %, d. h. 62,6 % der Variation in der Nettokaltmiete wird über die Wohnfläche erklärt. Die 2. Regressionsstufe hat ein R^2 von 39,5 %, d. h. 39,5 % der Variation des Nettomietfaktors wird durch alle weiteren finalen Regressoren erklärt.

Heteroskedastizität Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete bzw. des Nettomietfaktors verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Korrekt geschätzte Standardfehler und damit die Signifikanz der Regressionskoeffizienten sind nur in der 2. Regression von Bedeutung. Die Residuen der 2. Regression wurden daher visuell in einem Streudiagramm geprüft. Dazu wurde der geschätzte Nettomietfaktor gegen die standardisierten Residuen abgebildet (siehe Abbildung 6). Diese Prüfung ergab keine Hinweise auf Heteroskedastizität.

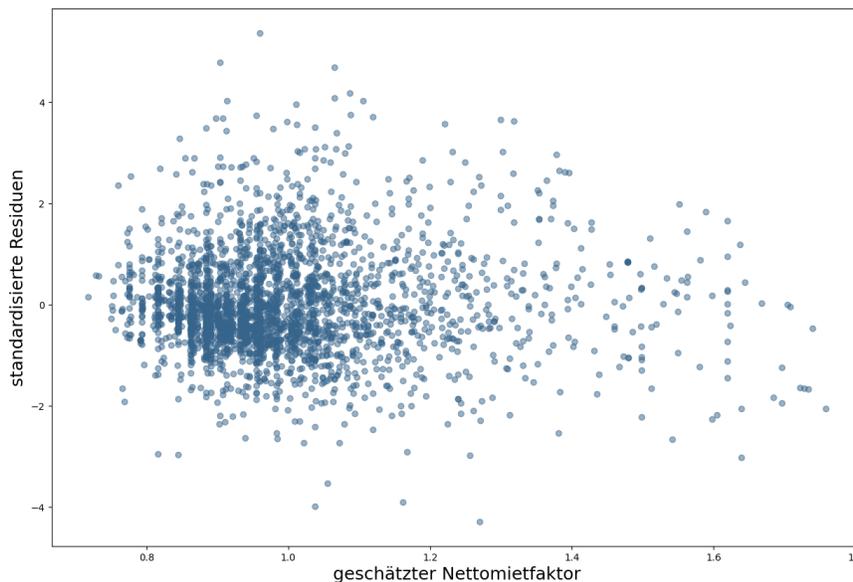


Abbildung 6: Standardisierte Residuen in Abhängigkeit des geschätzten Nettomietfaktors

Korrelationen Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe der Kollinearitätsstatistik (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei

empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Alle Variablen im finalen Modell zeigten einen VIF von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

10 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 5 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m². Die durchschnittliche absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete 15 % abgezogen (Multiplikation der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete mit 0,85). Zur Bestimmung der oberen Spannengrenze wird zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete 17 % addiert (Multiplikation der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete mit 1,17). Abweichungen nach oben oder unten von der im Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind zu begründen. Hierfür dürfen solche Merkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben wurden und aufgrund fehlender Signifikanz nicht in den Mietspiegel eingegangen sind, nicht im Rahmen der Spannbreitenregelung verwendet werden (siehe Auflistung in der Mietspiegelbroschüre S. 17).

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

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

11 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von dem Gemeinderat der Stadt Mannheim als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 16. Dezember 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach §558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. Juli 2024 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

A Anhang: Häufigkeiten

Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

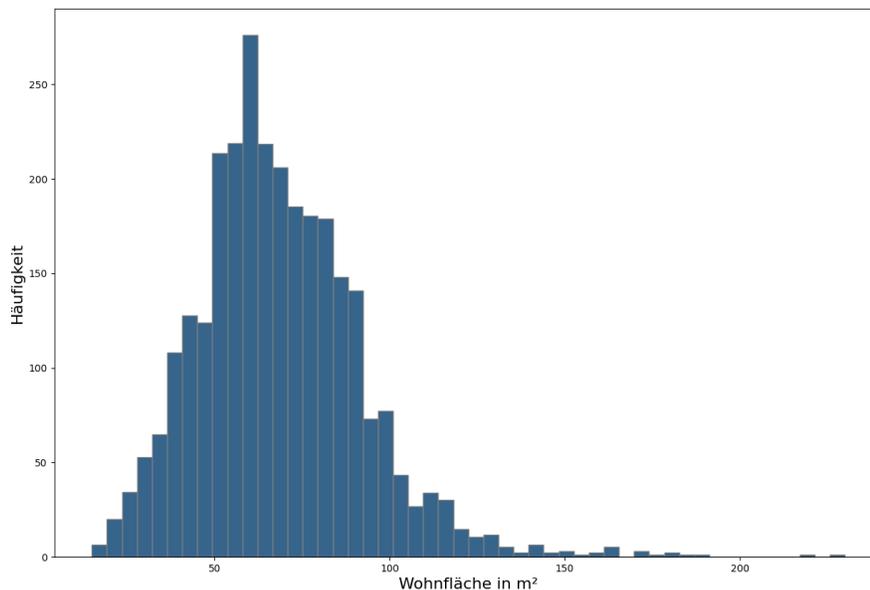
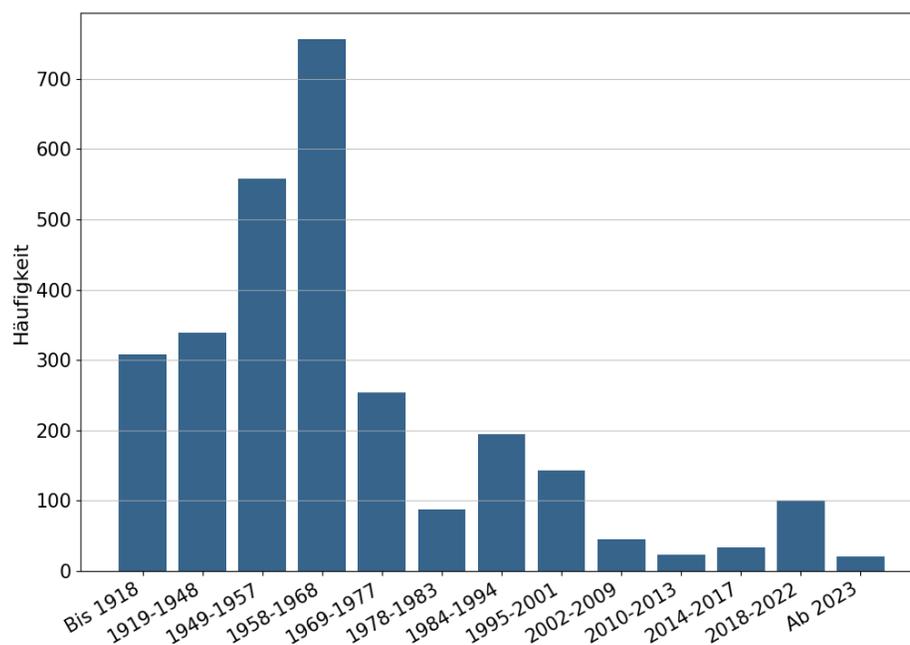


Abbildung 8: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen



B Anhang: Mieter:innenfragebogen

Mieter*innen-Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel 2025/2026 für Mannheim

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 19. Juli 2024 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/mannheim> vornehmen.

Ihr **Zugangscode** lautet:

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

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

Frage A: Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...	<input type="checkbox"/> Mieter*in → weiter <input type="checkbox"/> Eigentümer*in → Ende
Frage B: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister*innentätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage C: Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (<i>Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“, preisgünstige Wohnungen im Rahmen des Mannheimer Quotenmodells oder sonstige Mietpreisbindung</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter <input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter
Frage D: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft? (<i>z.B. Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“, Studierendenwohnheim, soziale Wohngruppe</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage E: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (<i>Arbeitszimmer zählen nicht dazu</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage F: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (<i>gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Frage G
Falls ja: Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen?	<input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage G: Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (<i>vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage H: Ist für die Wohnung vertraglich ein nur kurzfristiger Gebrauch (<i>maximal 3 Monate</i>) vorgesehen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> Jahr <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
Frage 2: Wie hoch ist die für Juli 2024 vereinbarte Miete? (<i>gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung</i>)	Gesamte vereinbarte monatliche Bruttomiete: <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:	
a) Nettokaltmiete (<i>oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage</i>):	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (<i>Monatliche Pauschale / Vorauszahlung</i>):	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
c) Möblierungszuschlag:	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
d) Garage / Stellplatz:	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
e) Einbauküche:	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
f) Andere Kosten / Zuschläge für _____:	<input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> €
Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (<i>ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten</i>)	Monat <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> Jahr <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/>
<input type="checkbox"/> Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert	

Frage 24: Welche Energieträger/Versorgungsarten werden zum Heizen verwendet? (Mehrfachnennungen möglich)

Öl Fernwärme Strom Solarenergie Wärmepumpe
 Gas Kohle Pellets Sonstige Energieträger Unbekannt

Frage 25: Welche Besonderheiten bei der Heizung weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter*in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
 Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung
 Zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden

Frage 26: Mit welcher Art der Warmwasserversorgung ist die Wohnung überwiegend ausgestattet? (von Vermieter*in gestellt, nur eine Antwort möglich)

Zentrale Warmwasserversorgung im Gebäude/in der Wohnung Mehrere Kleinboiler oder Untertischgeräte
 Mindestens ein Durchlauferhitzer in der Wohnung (mit Gas/Strom) Küche oder Bad ohne vom/von Vermieter*in gestellte Warmwasserversorgung

Frage 27: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (Nur eine Antwort möglich)

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

Frage 28: Wurde die Wohnung seit 2012 durch bauliche Maßnahmen von Seiten des/der Vermieter*in, modernisiert/saniert? (Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)

Ja Nein

Falls ja → Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden **seit 2012** durchgeführt?

Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)
 einzelne Modernisierungsmaßnahmen, **nämlich:**

<input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken, Toilette) erneuert	<input type="checkbox"/> Elektroinstallation zeitgemäß umfassend erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt, FI-Schalter)
<input type="checkbox"/> Fußböden überwiegend erneuert	<input type="checkbox"/> (Tritt-)Schallschutz eingebaut
<input type="checkbox"/> Fenster überwiegend erneuert	<input type="checkbox"/> komplette Dämmung der Außenwand
<input type="checkbox"/> Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)	<input type="checkbox"/> komplette Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke
<input type="checkbox"/> Innen- und Wohnungstüren erneuert	<input type="checkbox"/> komplette Dämmung aller Kellerdecken
<input type="checkbox"/> Hauseingangstür erneuert	<input type="checkbox"/> weitere Maßnahmen und zwar: _____

Frage 29: Zu welcher Kategorie von Eigentümern zählt Ihr*e Vermieter*in?

Private*r Eigentümer*in (natürliche Person, Privatperson) GBG Unternehmensgruppe GmbH
 Private*r Eigentümer*in (juristische Person, z.B. GmbH, AG) Sonstige (z. B. Bund, Stiftung usw.)
 Wohnungs(bau)genossenschaft

Frage 30: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

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

Ihre Telefonnummer:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!
Seite 4

C Anhang: Vermieter:innenfragebogen

Vermieter*innen-Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel 2025/2026 für Mannheim

Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/mannheim> vornehmen.

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ Ende“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir.

Ihr **Zugangscode:**

Wohnungs-ID:

Frage A: Vermieten Sie die Wohnung an...	<input type="checkbox"/> eine*n Mieter*in → weiter
	<input type="checkbox"/> oder sind Sie selbstnutzende*r Eigentümer*in → Ende
Frage B: Bezahlte der/die Mieter*in aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister*innentätigkeit) eine ermäßigte oder keine Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage C: Ist die Wohnung aktuell mietspreisgebunden? (<i>Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“, preisgünstige Wohnungen im Rahmen des Mannheimer Quotenmodells oder sonstige Mietpreisbindung</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter <input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter
Frage D: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft? (z.B. <i>Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“, Studierendenwohnheim, soziale Wohngruppe</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage E: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (<i>Arbeitszimmer zählen nicht dazu</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage F: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert vermietet? (<i>gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Frage G
Falls ja: Ist eine separate Mietzahlung für die Möblierung im Mietvertrag ausgewiesen?	<input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage G: Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (<i>vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen</i>)	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage H: Ist für die Wohnung vertraglich ein nur kurzfristiger Gebrauch (<i>maximal 3 Monate</i>) vorgesehen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Frage 2: Wie hoch ist die für Juli 2024 vereinbarte Miete? (<i>gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung</i>)	
Gesamte vereinbarte monatliche Bruttomiete:	<input type="text"/> €
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:	
a) Nettokaltmiete (<i>oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage</i>):	<input type="text"/> €
b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (<i>Monatliche Pauschale / Vorauszahlung</i>):	<input type="text"/> €
c) Möbliierungszuschlag:	<input type="text"/> €
d) Garage / Stellplatz:	<input type="text"/> €
e) Einbauküche:	<input type="text"/> €
f) Andere Kosten / Zuschläge für	<input type="text"/> €
Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (<i>ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten</i>)	Monat <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert	

Frage 15: Welche vom/von Vermieter*in gestellte Art von Küche existiert in der Wohnung?
(dauerhaftes Nutzungsrecht, Instandsetzungspflicht durch Vermieter*in)

Keine Küchenausstattung von Vermieter*in vermietet Kochnische/Pantryküche

Einbauküche mit folgender Ausstattung:

Kühlschrank mit/ohne Gefrierfach Separater Gefrierschrank Herd Backofen

Dunstabzug Spülmaschine Küchenschränke

Falls vorhanden: Alter der Küche 10 Jahre oder jünger 11 bis 20 Jahre 21 Jahre oder älter

Frage 16: Welche der folgenden Fußbodeneigenschaften treffen auf den überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad/Küche, zu? (von Vermieter*in gestellt, nur eine Antwort möglich)

Parkettboden Fliesen-/Kachelboden PVC-/Linoleumboden kein von Vermieter*in gestellter Bodenbelag

Dielenholzboden Laminateboden Teppichboden

Marmor-/Steinboden Vinylboden sonstiger Boden/kein Fußbodenbelag überwiegt

Frage 17: Welche Sprechanlagen- bzw. Türöffnerart weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter*in gestellt)

Gegensprechanlage mit Türöffner Videosprechanlage mit Türöffner Nur Türöffner Weder Sprechanlage noch Türöffner

Frage 18: Welche Ablage- bzw. Abstellmöglichkeiten weist die Wohnung/das Haus auf?
(von Vermieter*in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

Einbauschränke außerhalb der Küche Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Keller- oder Speicherraum bzw. Dachboden) Fahrradabstellraum

Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m²) Überdachter Fahrradabstellplatz

Frage 19: Gehört im Rahmen des Mietvertrages eine Parkgelegenheit für den Mieter mit einem Pkw dazu?
(Mehrfachnennungen möglich)

Garage Überdachter Stellplatz/Carport Stellplatz in Tiefgarage Offener Stellplatz Nein

Frage 20: Welche Merkmale der Barrierearmut weist die Wohnung/das Haus auf?
(von Vermieter*in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

Aufzug vorhanden Wohnung stufenfrei erreichbar Wohnung ist schwellenfrei Keines dieser Merkmale

Frage 21: Welche weiteren Eigenschaften weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter*in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

Wäschetrockenraum im Haus vorhanden Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt

Waschmaschinenraum Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch/Stühle)

Rollläden, Fensterläden, Schiebeläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden Gemeinschaftsraum, Werkraum u.ä.

Durchgangszimmer (Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss) Lademöglichkeit für E-Autos

Frage 22: Schließt der Mietvertrag die Nutzung eines Gartens oder einer Grünanlage ein?
(mind. 10 m² großes abgegrenztes Stück Land mit Pflanzen/Grünfläche) Ja Nein

Falls ja → zur alleinigen Nutzung zu gemeinschaftlicher Nutzung mit anderen Hausparteien

Frage 23: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (von Vermieter*in gestellt, nur eine Antwort möglich)

Keine von Vermieter*in gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten des/der Mieter*in beschafft wurde)

Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude)

Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)

Einzelöfen

Sonstiges, und zwar: _____

Frage 24: Welche Energieträger/Versorgungsarten werden zum Heizen verwendet? (Mehrfachnennungen möglich)

Öl Fernwärme Strom Solarenergie Wärmepumpe
 Gas Kohle Pellets Sonstige Energieträger Unbekannt

Frage 25: Welche Besonderheiten bei der Heizung weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter*in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
 Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung
 Zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden

Frage 26: Mit welcher Art der Warmwasserversorgung haben Sie die Wohnung überwiegend ausgestattet? (von Vermieter*in gestellt, nur eine Antwort möglich)

Zentrale Warmwasserversorgung im Gebäude/in der Wohnung Mehrere Kleinboiler oder Untertischgeräte
 Mindestens ein Durchlauferhitzer in der Wohnung (mit Gas/Strom) Küche oder Bad ohne vom/von Vermieter*in gestellte Warmwasserversorgung

Frage 27: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (Nur eine Antwort möglich)

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

Frage 28: Wurde die Wohnung seit 2012 durch bauliche Maßnahmen von Seiten des/der Vermieter*in, modernisiert/saniert? (Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)

Ja Nein

Falls ja → Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden **seit 2012** durchgeführt?

Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)
 einzelne Modernisierungsmaßnahmen, **nämlich:**

<input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken, Toilette) erneuert	<input type="checkbox"/> Elektroinstallation zeitgemäß umfassend erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt, FI-Schalter)
<input type="checkbox"/> Fußböden überwiegend erneuert	<input type="checkbox"/> (Tritt-)Schallschutz eingebaut
<input type="checkbox"/> Fenster überwiegend erneuert	<input type="checkbox"/> komplette Dämmung der Außenwand
<input type="checkbox"/> Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)	<input type="checkbox"/> komplette Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke
<input type="checkbox"/> Innen- und Wohnungstüren erneuert	<input type="checkbox"/> komplette Dämmung aller Kellerdecken
<input type="checkbox"/> Hauseingangstür erneuert	<input type="checkbox"/> weitere Maßnahmen und zwar: _____

Frage 29: Zu welcher Kategorie von Eigentümern*in zählen Sie ?

Private*r Eigentümer*in (natürliche Person, Privatperson) GBG Unternehmensgruppe GmbH
 Private*r Eigentümer*in (juristische Person, z.B. GmbH, AG) Sonstige (z. B. Bund, Stiftung usw.)
 Wohnungs(bau)genossenschaft

Frage 30: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

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

Ihre Telefonnummer:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!
Seite 4

**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