

Hansestadt Wismar

Qualifizierter Mietspiegel 2024/ 25

Methodenbericht vom 14.12.2023



**ANALYSE &
KONZEPTE**
immo.consult

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Abbildungsverzeichnis..... | 1 |
| Tabellenverzeichnis | 1 |
| | |
| 1 Einleitung | 2 |
| 2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung | 3 |
| 2.1 Vorgaben | 3 |
| 2.2 Ablauf | 3 |
| 3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts | 4 |
| 3.1 Art des Mietobjekts | 4 |
| 3.2 Größe | 5 |
| 3.3 Ausstattung | 6 |
| 3.4 Beschaffenheit | 6 |
| 3.5 Lage der Mietwohnung | 6 |
| 3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit | 7 |
| 4 Methodische Vorgehensweise | 8 |
| 4.1 Datenerhebung | 8 |
| 4.2 Datenschutz | 9 |
| 4.3 Grundgesamtheit | 9 |
| 4.4 Stichprobe | 10 |
| 4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen | 10 |
| 4.6 Datenauswertung | 12 |
| 4.6.1 Regression der 1. Stufe | 13 |
| 4.6.2 Regression der 2. Stufe | 14 |
| 5 Ortsübliche Vergleichsmiete | 18 |
| 5.1 Mietspiegeltabelle | 18 |
| 5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale | 19 |
| 5.3 Mietpreisspanne | 20 |
| 6 Mietspiegelbroschüre | 22 |
| | |
| Anlage A Fragebogen..... | 23 |
| Anlage B Wohnlage | 28 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|---|----|
| Abb. 1 | Extremwertkappung | 11 |
| Abb. 2 | Verteilung der standardisierten Residuen | 13 |
| Abb. 3 | Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltniete | 14 |
| Abb. 4 | Netto-Mietfaktoren | 15 |
| Abb. 5 | Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen | 17 |
| Abb. 6 | Mietbegriff | 18 |
| Abb. 7 | Mietpreisspanne | 21 |
| Abb. 8 | Fragebogen – Seite 1 | 24 |
| Abb. 9 | Fragebogen – Seite 2 | 25 |
| Abb. 10 | Fragebogen – Seite 3 | 26 |
| Abb. 11 | Fragebogen – Seite 4 | 27 |
| Abb. 12 | Wohnlagenkarte | 29 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|--------|---|----|
| Tab. 1 | Stichprobengröße und Rücklaufstatistik | 12 |
| Tab. 2 | Regressionsrechnung: Wohnfläche | 14 |
| Tab. 3 | Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor | 17 |
| Tab. 4 | Netto-Kaltniete in Abhängigkeit von der Wohnfläche ¹ | 19 |
| Tab. 5 | Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent) | 20 |

1 Einleitung

Für die Hansestadt Wismar wurde 2023 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Hansestadt Wismar zum 01.07.2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Mietspiegel bieten 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.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Hansestadt Wismar erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung „Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/ 25“ verwendet.

Über den Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch die projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. In diesem Gremium waren vertreten:

- Hansestadt Wismar, Ordnungsamt
- Hansestadt Wismar, Bauamt
- Deutscher Mieterbund Wismar und Nordwestmecklenburg e.V.
- Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar
- Wohnungsgenossenschaft Friedenshof & Bad Kleinen eG
- Wohnungsgenossenschaft Union Wismar eG
- Wismarer Wohnungsgenossenschaft eG
- DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH wurde von der Hansestadt Wismar beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Schriftliche Befragung von Vermietern
- Erarbeitung einer Wohnlagenkarte
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts
- Erstellung eines Online-Mietspiegelrechners

2.2 Ablauf

Im März 2023 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption und des Fragebogens erfolgte in Abstimmung mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 21.03.2023.

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen sowie aus dem Melderegister der Hansestadt Wismar genutzt. Nach Durchführung der Adressdatenarbeiten und der Stichprobenziehung im Juli 2023 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Juli 2023 bis September 2023.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im Oktober 2023. Die ersten Ergebnisse wurden den Interessensvertretern und der Verwaltung der Hansestadt Wismar am 23.10.2023 präsentiert.

Der Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern am 29.10.2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er tritt als qualifizierter Mietspiegel zum 01.01.2024 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

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

Das seit 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 Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

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

Im qualifizierten Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/ 25 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 20 m² und 120 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- 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,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).
- Ein- und Zweifamilienhäuser

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst 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. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

3.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel wird die Beschaffenheit der Wohnung über zwölf Baualtersklassen abgebildet:

- bis 1918
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1993
- 1994 bis 2001
- 2002 bis 2015
- 2016 und später

3.5 Lage der Mietwohnung

Mit der Lage der Mietwohnung ist im Allgemeinen sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Hansestadt Wismar gemeint. Gemäß §19 MsV, Abs. 1 sollen im Mietspiegel unterschiedliche Wohnlagen, welchen ein mietpreisbildender Einfluss zugeschrieben werden kann, ausgewiesen werden. Diese Wohnlagen sollen auf Grundlage von vor Ort feststellbaren Faktoren, wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien (§19 MsV, Abs. 2) ermittelt werden.

Da die Hansestadt Wismar keine ausreichende Datengrundlagen zu einzelnen Wohnlageindikatoren wie beispielsweise zur Bebauungsdichte, Grün- oder Gewerbeflächen, Lärm und andere Indikatoren zur Verfügung stellen konnte, konnte eine Ermittlung der Wohnlagen auf kleinräumiger, geodatenbasierter Grundlage nicht sachgerecht durchgeführt werden.

Gemäß § 19 MsV wurden daher weitere Kriterien, wie Bodenrichtwerte und Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die Stadtteile der Hansestadt Wismar die allgemeine Beliebtheit von Wohnlagen innerhalb der Stadt beschreiben und als Lagemerkmal verwendet werden

können. In der Folge wird im Mietspiegel der Hansestadt Wismar die Lage einer Wohnung über die folgende Wohnlageneinteilung abgebildet:

- Altstadt
- Wismar Süd
- Dargetzow, Friedenshof, Wendorf, Wismar Nord, Wismar Ost, Wismar West

Die Abgrenzung der Wohnlagen kann in der Wohnlagenkarte in der Anlage B entnommen werden.

3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch das Baualter (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden Modernisierungsmaßnahmen für die Kellerdeckendämmung, Außenwanddämmung, den Fensteraustausch, die Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen), den Sanitärbereich, die Elektroleitungen sowie der Austausch der Wärmeerzeugers durch prozentuale Zuschläge auf den Mietpreis ausgewiesen. Zu beachten ist dabei neben dem Jahr der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme (siehe Tabelle 5) auch, dass Modernisierungsmaßnahmen nur für Gebäude, die vor 2006 errichtet wurden, geltend gemacht werden können.

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.¹

In der Hansestadt Wismar erfolgte zum Stichtag 01.07.2023 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2024.

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine schriftlich-postalische Befragung von Vermietern im Zeitraum von Juli 2023 bis September 2023. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungstichtag 01.07.2023 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Die Fragebögen sind zusammen mit einem offiziellen Anschreiben der Hansestadt Wismar, einem Informationsblatt zum Datenschutz und einem portofreien Rücksendeumschlag an die Befragungsteilnehmer versendet worden. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, konnten die Befragten den Fragebogen zudem über ein Internetformular oder eine Excel-Datei beantworten.

Mit der Excel-Datei ist insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen worden, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe ist zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert worden, um die Datenübertragung abzustimmen.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Hansestadt Wismar eine Presseerklärung erstellt, mit der die Bürger in Wismar über den Beginn der Erhebung sowie den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung bei der Erhebung gebeten wurden.

¹ § 558d Absatz 2 BGB.

4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Hansestadt Wismar einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Anschreiben an die Vermieter wurde auf die Pflicht der Teilnahme und auf die Pflicht zur Beantwortung aller Fragen hingewiesen.
- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Wismar bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2011 verfügte die Hansestadt Wismar über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 18.152 Wohneinheiten (ohne Wohnheime).

Die Grundgesamtheit ließe sich nun abschätzen, indem von diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2022 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit etwas unterhalb von 18.152 Wohneinheiten liegen.

4.4 Stichprobe

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten der Hansestadt Wismar. Es wurden alle Eigentümer angeschrieben, zu denen ein Mietverhältnis ermittelt werden konnte.

So wurden vier institutionelle Vermieter angeschrieben mit der Bitte, die Mietdaten der zu ihnen gehörigen Bestände rückzumelden. Auf Grundlage der Grundsteuerdaten konnten hier 12.309 Mietverhältnisse ermittelt werden. Weitere 1.646 Eigentümer erhielten Anschreiben, in denen die Mietdaten von 6.157 Wohneinheiten angefragt wurden.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

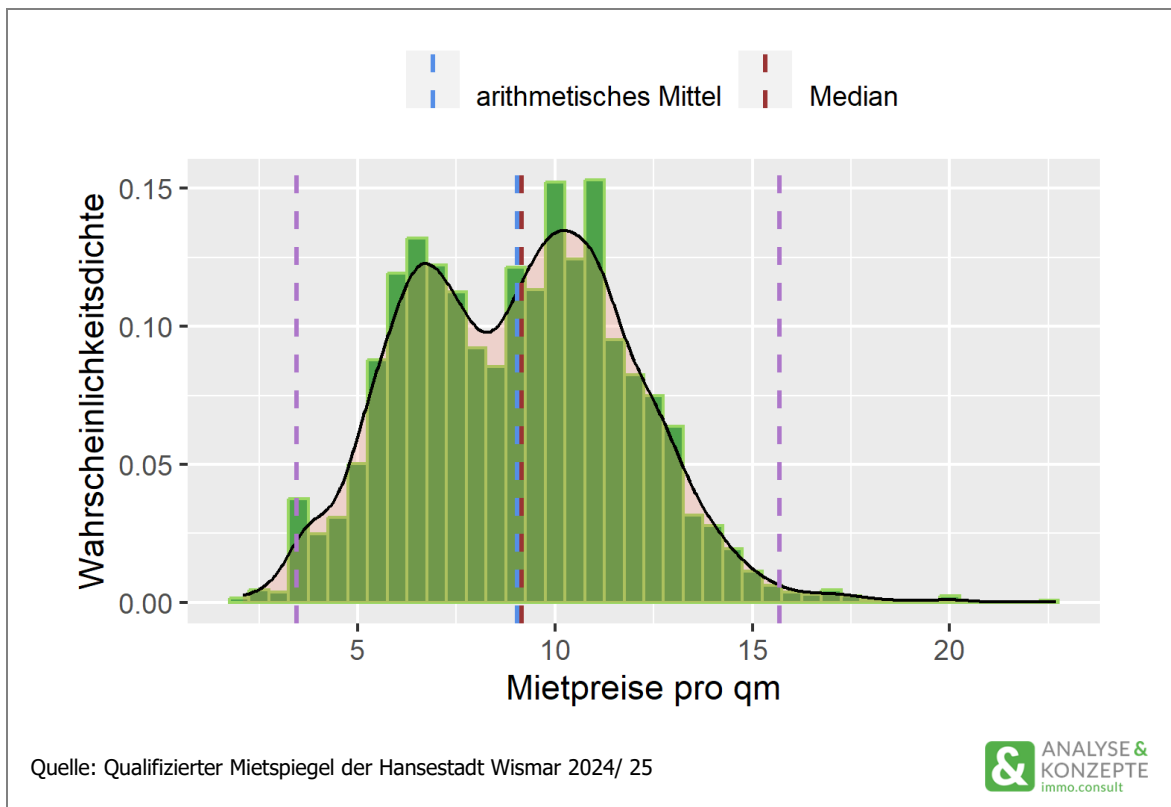
Es konnten insgesamt 15.760 Mietdaten erhoben werden. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt damit rund 85 %. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Von der Netto-Stichprobe (Rücklauf) sind unvollständige und nicht mietspiegelrelevante Fragebögen ausgeschlossen worden. Bereinigt wurden Mietdaten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Nettokaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung, Duplikate und Daten, die unplausible Angaben enthielten. Diese unplausiblen Angaben wurden entweder anhand einer Nettokaltmiete, die 2 €/m² unterschreitet bzw. 20 €/m² überschreitet, oder anhand offensichtlich willkürlich ausgefüllter Fragebögen ausgemacht. Wohnungen, die dem Substandard aufgrund fehlender sanitärer Einrichtung zuzuordnen sind, bzw. deren Netto-Kaltmiete in diesem Zusammenhang als unplausibel eingestuft werden musste, wurden ebenfalls von der Auswertung ausgeschlossen. Weiterhin wurden öffentlich geförderte Wohnungen sowie Wohnungen, die nicht in einem Mehrfamilienhaus liegen, oder Wohnungen mit Wohnflächen unter 20 m² und über 120 m² entfernt. Es verblieben zunächst die Mietwertangaben zu 14.100 Mietobjekten. Von dieser Größe sind anschließend 568 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind. Für die anschließende Auswertung verbleibt daher zunächst eine Stichprobe mit 10.842 Mietdaten.

Um das unterschiedliche Antwortverhalten der institutionellen und der privaten Vermieter zu berücksichtigen, wurde aus dem Rücklauf der erstgenannten eine Stichprobe gezogen. Dabei wurden die Verhältnisse, die aus dem Zensus hervorgehen, zugrunde gelegt. Durch diese Vorgehensweise wurden insgesamt 2.113 Datensätze der vier institutionellen Vermieter für die weiteren Auswertungen berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.² Diese wurden im Zuge der Datenauswertung ebenfalls identifiziert und eliminiert. Als Extremwerte wurden solche Werte eliminiert, welchen im Rahmen der ersten Regressionsstufe auf Grundlage der Cook-Distanz eine außergewöhnliche Einflussnahme zugesprochen wurde. Es wurde jedem Objekt i seine Cook-Distanz Di zugewiesen. Anschließend wurden solche Mietwerte entfernt, die der Anforderung $Di \leq q_f(\alpha, df_1, df_2)$ nicht genügen. Hierbei gibt q_f die Quantilsfunktion der F-Statistik wider, df_1 entspricht der Anzahl der Koeffizienten der ersten Regressionsstufe, df_2 entspricht der Differenz von df_1 und der Anzahl der Beobachtungen. Es wurde $\alpha = 0,01$ gewählt, so dass 31 Mietwerte als Extremwerte eingestuft wurden.

Abb. 1 Extremwertkappung



² Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. 3., aktualisierte Auflage, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020, S. 28.

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 3.134 Datensätze zur Verfügung (siehe Tabelle 1).

| Tab. 1 Stichprobengröße und Rücklaufstatistik | | | |
|---|-------------------|---------------------------|---------------|
| | Fallzahlen | | |
| | Private Vermieter | Institutionelle Vermieter | Gesamt |
| Brutto-Stichprobe (Haushalte) | 6.163 | 12.687 | 18.850 |
| Stichprobenausfälle | 3.090 | 0 | 3.090 |
| Netto-Stichprobe (Rücklauf) | 3.073 | 12.687 | 15.760 |
| Ausschlussgrund | 927 | 0 | 927 |
| Unvollständige Fragebögen | 128 | 93 | 221 |
| Duplikat | 10 | 0 | 10 |
| Inklusivmiete | 17 | 0 | 17 |
| Kein Mehrfamilienhaus | 278 | 54 | 332 |
| Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden | 16 | 0 | 16 |
| Wohnfläche < 20m ² oder > 120m ² | 40 | 27 | 67 |
| Substandard oder unplausibel | 60 | 10 | 70 |
| Überschreiten der 6-Jahresregel | 463 | 2.795 | 3.258 |
| Nicht in Stichprobe | 0 | 7.595 | 7.595 |
| Extremwerte | 17 | 14 | 31 |
| Ergebnisstichprobe (relevante Daten) | 1.036 | 2.099 | 3.134 |
| ¹ Eigentumswohnung, Dienst- oder Werkswohnung, größtenteils möblierte Wohnung Quelle: Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/ 25 | | | |

4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Hansestadt Wismar 2024/ 25 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Anwendung findet das "Regensburger Modell". Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, findet eine Methode Verwendung, die u.a. auf den Ausführungen des Dresdner Mietspiegels 2021 basiert und im weiteren Verlauf erläutert wird.

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltniete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Die Netto-Kaltniete (NKM) eines Mietobjekts i wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche (WFL_i) berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale (x_i) berechnet werden.

4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche (WFL) und der Netto-Kaltniete kann durch die quadratische Gleichung³

$$NKM(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \varepsilon$$

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet β_0 die Regressionskonstante, β_1 und β_2 die Regressionskoeffizienten und ε die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltniete mit der gewichteten Methode des kleinsten Quadrates durch die lineare Regressionsfunktion

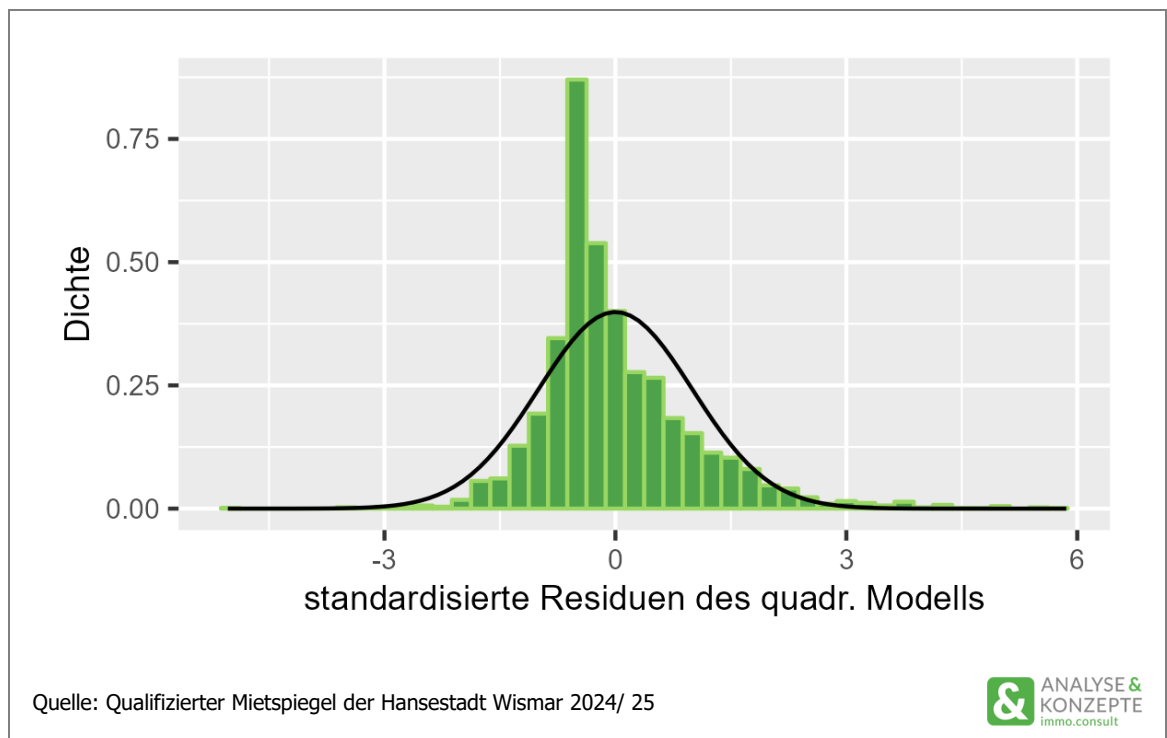
$$\widehat{NKM}(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2$$

geschätzt werden. Für den Mietspiegel Wismar 2024 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}(WFL) = 169,940 + 6,457 \cdot WFL + 0,014 \cdot WFL^2$$

Die Normalverteilung der Residuen wurde grafisch überprüft (siehe Abbildung 2).

Abb. 2 Verteilung der standardisierten Residuen



Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltniete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,676. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 67,6 % der Varianz des Mietpreises erklären.

³ Im Rahmen der Analyse sind vorab auch lineare Funktionen, Wurzelfunktionen sowie höhere Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft bieten.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

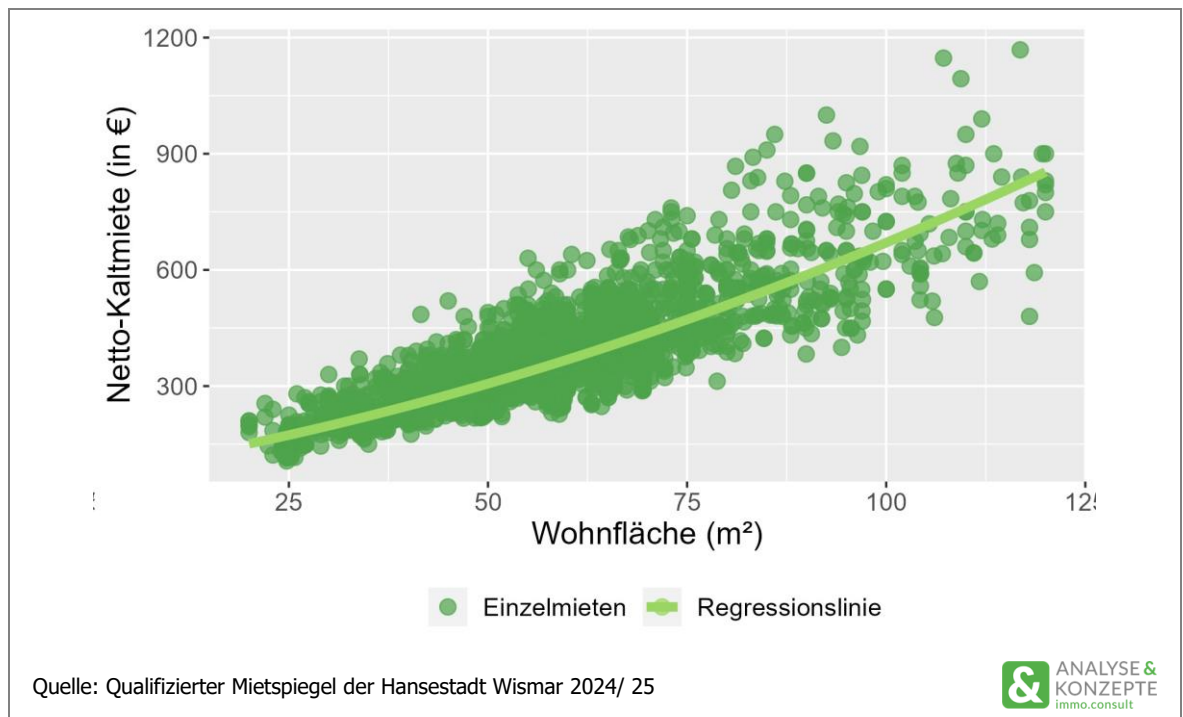
| Tab. 2 Regressionsrechnung: Wohnfläche | | | | |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------|---------------|
| | Koeffizient | Standardfehler | t-Statistik | P-Wert |
| Achsenabschnitt | 73,778 | 10,482 | 7,038 | <0,001 |
| Wohnfläche | 3,332 | 0,416 | 8,005 | <0,001 |
| Wohnfläche² | 0,026 | 0,004 | 6,722 | <0,001 |

Quelle: Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/ 25

& ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

In der nachfolgenden Abbildung 3 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen.

Abb. 3 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete



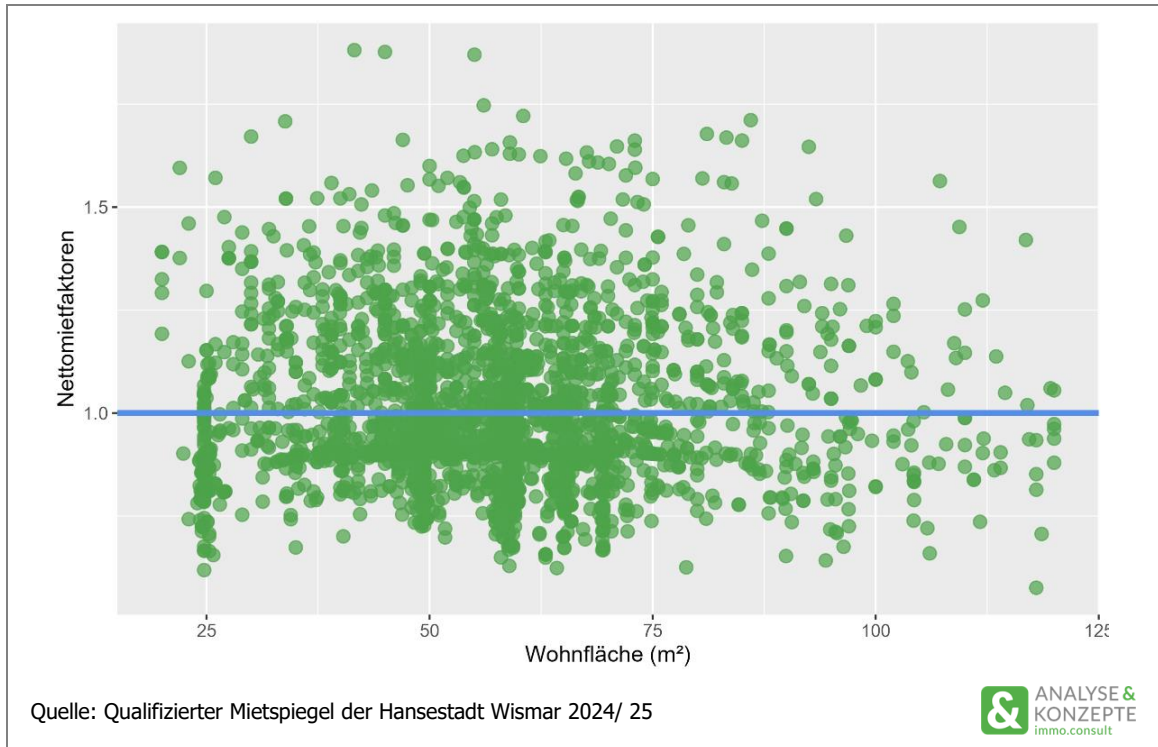
4.6.2 Regression der 2. Stufe

In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung, zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete (\widehat{NKM}) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1. Ist der Netto-Mietfaktor verschieden von 1, spiegelt dies den Einfluss anderer Wohnwertmerkmale (z. B. Baualter, Lage, Ausstattung) wider. Abbildung 4 verdeutlicht den Sachverhalt.

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren



Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z.$$

Hier spiegelt g den Vektor der gesetzlichen und z den Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen wider. Im Mietspiegel der Hansestadt Wismar werden als außergesetzliche Merkmale die Zeitdauer zwischen Mietbeginn und Stichtag berücksichtigt.

Einsetzen der Schätzfunktion aus der 1. Stufe liefert

$$\begin{aligned} NMF &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\ \Leftrightarrow \frac{NKM}{\overline{NKM}} &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= \overline{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \end{aligned}$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser in den Achsenabschnitt einberechnet.

Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragslänge“ in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht.

Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx [c + \widehat{NKM}(WFL)] \cdot (a_0 + a^T g)$$

Der Achsenabschnitt c wird geschätzt, indem das arithmetische Mittel über

$$\frac{\frac{NKM}{WFL}}{\widehat{NMF} - b^T z} - \frac{\widehat{NKM}(WFL)}{WFL}$$

gebildet wird. Durch die Verschiebung des Achsenabschnitts lassen sich nun unter Berechnung des Terms

$$(c + \widehat{NKM}(WFL))/a_0$$

die Basismieten bestimmen.

Nach Anpassung des Achsenabschnittes und der entsprechenden Herausrechnung des außergesetzlichen Merkmals „Mietvertragslänge“ ergeben sich die in Abschnitt 5.2 dargestellten Zu- bzw. Abschläge durch $(a^T g)/a_0$.

In der zweiten Regressionsstufe wurde die Signifikanz von Einzelmerkmalen und Merkmalskombinationen auf den Netto-Mietfaktor geschätzt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen (siehe Tabelle 3).

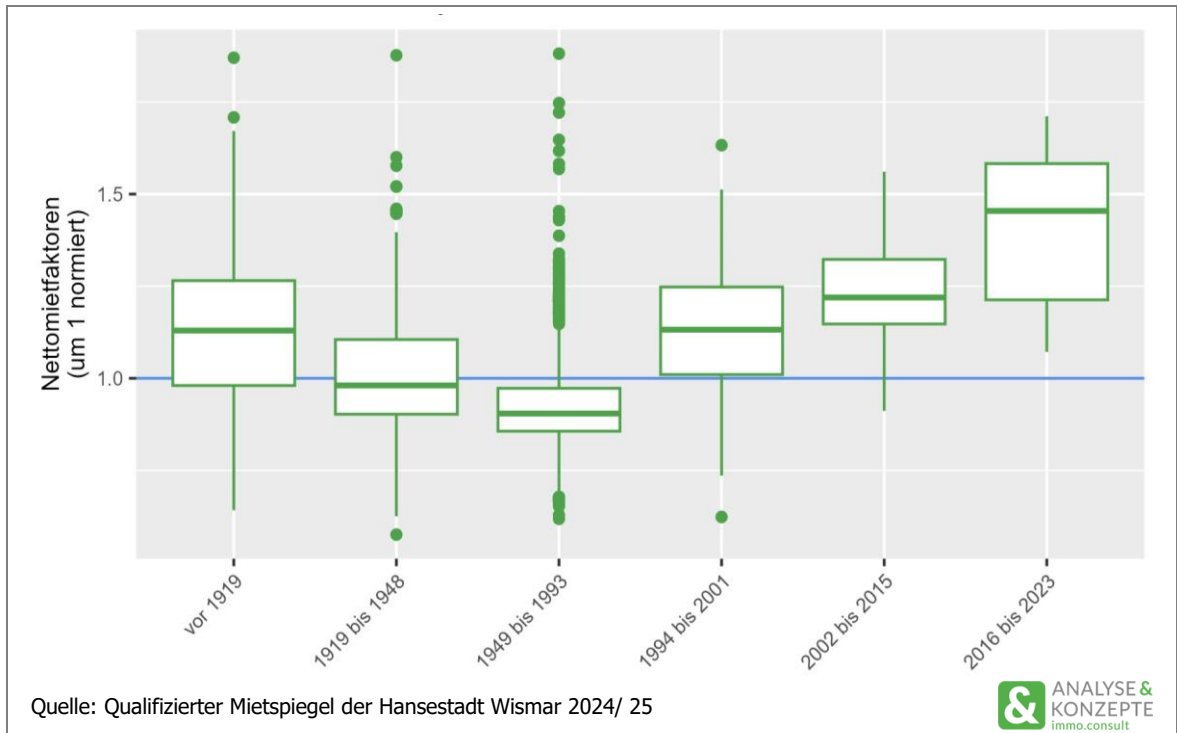
Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen.

Die Abbildung 5 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Diesen kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngsten Baualtersklassen aber auch in den Altbauten bis Baujahr 1899 weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen anderer Baualtersklassen.

Für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt.

Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden. So konnte die Überprüfung der Einflussnahme der Wohnlageneinteilung durchgeführt werden.

Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen



Tab. 3 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor

| Wohnwertmerkmal ¹ | Koeffizient | Standard- fehler | t-Statistik | P-Wert | VIF |
|------------------------------|-------------|---------------------|-------------|---------|--------|
| (Achsenabschnitt) | 0,9403 | 0,0051 | 186,0492 | < 0,001 | |
| Baujahr vor 1919 | 0,0812 | 0,0108 | 7,5089 | < 0,001 | 3,0250 |
| Baujahr 1919 bis 1948 | 0,0363 | 0,0091 | 3,9705 | < 0,001 | 1,5108 |
| Baujahr 1994 bis 2001 | 0,1592 | 0,0117 | 13,6353 | < 0,001 | 1,1780 |
| Baujahr 2002 bis 2015 | 0,1939 | 0,0203 | 9,5386 | < 0,001 | 1,1652 |
| Baujahr 2016 bis 2023 | 0,3810 | 0,0215 | 17,7553 | < 0,001 | 1,2276 |
| Stadtteil: Altstadt | 0,0643 | 0,0093 | 6,9451 | < 0,001 | 2,5106 |
| Stadtteil: Wismar Süd | 0,0355 | 0,0108 | 3,2870 | 0,001 | 1,1092 |
| Vollständige Einbauküche | 0,0869 | 0,0067 | 12,9599 | < 0,001 | 1,5169 |
| Modernisierung | 0,0082 | 0,0014 | 6,0649 | < 0,001 | 1,1136 |
| Kein Balkon | -0,0218 | 0,0057 | -3,8159 | < 0,001 | 1,2436 |
| Rollstuhlgerect | 0,0953 | 0,0277 | 3,4386 | < 0,001 | 1,0937 |
| Hochwertiger Fußbodenbelag | 0,0418 | 0,0129 | 3,2517 | 0,001 | 1,1372 |
| Aufzug | 0,0322 | 0,0108 | 2,9915 | 0,003 | 1,2426 |
| Garten vorhanden | 0,0215 | 0,0084 | 2,5752 | 0,010 | 1,3704 |
| Mietvertragslänge in Monaten | -0,0003 | 0,0000 | -16,3576 | < 0,001 | 1,1235 |

Quelle: Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/ 25

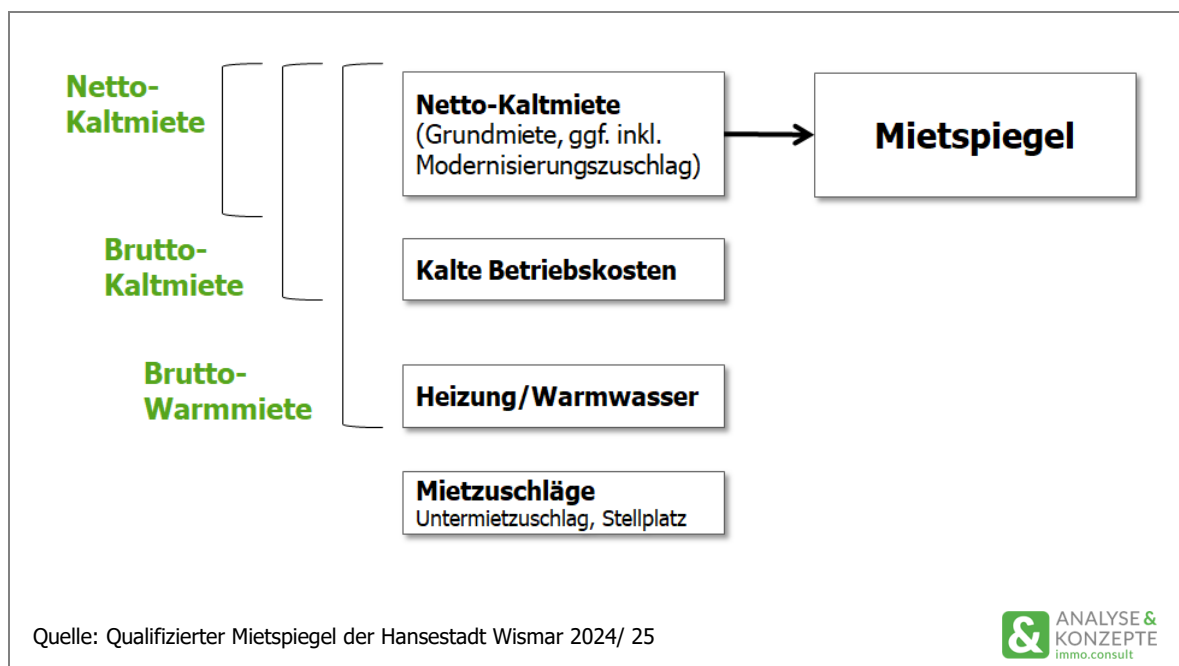
5 Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.⁴ Der Spannenwert ergibt sich beim „Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/ 25“ in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 (Tabelle 4) bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen im Kapitel 5.2 angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird in Kapitel 5.3 die Spannbreite bestimmt.

5.1 Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abbildung 6).

Abb. 6 Mietbegriff



⁴ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2020, Seite 19.

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

| Tab. 4 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹ | | | |
|---|---|-------------------------------------|---|
| Wohnfläche m² | Netto-Kaltmiete Euro/m² | Wohnfläche m² | Netto-Kaltmiete Euro/m² |
| 20 - 21 | 6,84 | 70 - 71 | 5,68 |
| 22 - 23 | 6,59 | 72 - 73 | 5,70 |
| 24 - 25 | 6,39 | 74 - 75 | 5,72 |
| 26 - 27 | 6,22 | 76 - 77 | 5,75 |
| 28 - 29 | 6,09 | 78 - 79 | 5,77 |
| 30 - 31 | 5,98 | 80 - 81 | 5,80 |
| 32 - 33 | 5,89 | 82 - 83 | 5,83 |
| 34 - 35 | 5,81 | 84 - 85 | 5,86 |
| 36 - 37 | 5,75 | 86 - 87 | 5,89 |
| 38 - 39 | 5,70 | 88 - 89 | 5,92 |
| 40 - 41 | 5,66 | 90 - 91 | 5,95 |
| 42 - 43 | 5,63 | 92 - 93 | 5,99 |
| 44 - 45 | 5,61 | 94 - 95 | 6,02 |
| 46 - 47 | 5,59 | 96 - 97 | 6,06 |
| 48 - 49 | 5,58 | 98 - 99 | 6,09 |
| 50 - 51 | 5,57 | 100 - 101 | 6,13 |
| 52 - 53 | 5,57 | 102 - 103 | 6,16 |
| 54 - 55 | 5,57 | 104 - 105 | 6,20 |
| 56 - 57 | 5,57 | 106 - 107 | 6,24 |
| 58 - 59 | 5,58 | 108 - 109 | 6,27 |
| 60 - 61 | 5,59 | 110 - 111 | 6,31 |
| 62 - 63 | 5,60 | 112 - 113 | 6,35 |
| 64 - 65 | 5,62 | 114 - 115 | 6,39 |
| 66 - 67 | 5,64 | 116 - 117 | 6,43 |
| 68 - 69 | 5,66 | 118 - 120 | 6,48 |
| ¹ Wohnungen von 20,00 m ² bis 21,99 m ² sind in das Feld 20 - 21 m ² einzuordnen Quelle: Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/ 25 | | | |

5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tabelle 5 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

| Tab. 5 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent) | |
|--|---------------|
| Wohnwertmerkmal | Zu- /Abschlag |
| Beschaffenheit | |
| Baujahre bis 1918 | + 9 % |
| Baujahre 1919 – 1948 | + 4 % |
| Baujahre 1949 – 1993 | ± 0 % |
| Baujahre 1994 – 2001 | + 17 % |
| Baujahre 2002 – 2015 | + 21 % |
| Baujahre 2016 und später | + 41 % |
| Wohnlage (siehe Anlage B) | |
| Altstadt | + 7 % |
| Wismar Süd | + 4 % |
| Restliches Stadtgebiet | ± 0 % |
| Modernisierungsmaßnahmen | |
| Kellerdeckendämmung | + 1 % |
| Außenwanddämmung (mind. 50 %) | + 1 % |
| Fensteraustausch (mind. 50 %) | + 1 % |
| Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen) | + 1 % |
| Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme) | + 1 % |
| Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) | + 1 % |
| Weitere Ausstattungsbesonderheiten | |
| Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank. | + 9 % |
| Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards). | + 4 % |
| Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2. | + 10 % |
| Die Wohnung verfügt über <u>keinen</u> Balkon. | - 2 % |
| Die Wohnung verfügt über einen Garten oder Gemeinschaftsgarten | + 2 % |
| Das Gebäude verfügt über einen Aufzug | + 3 % |
| Quelle: Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/ 25 | |

5.3 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/ 25“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

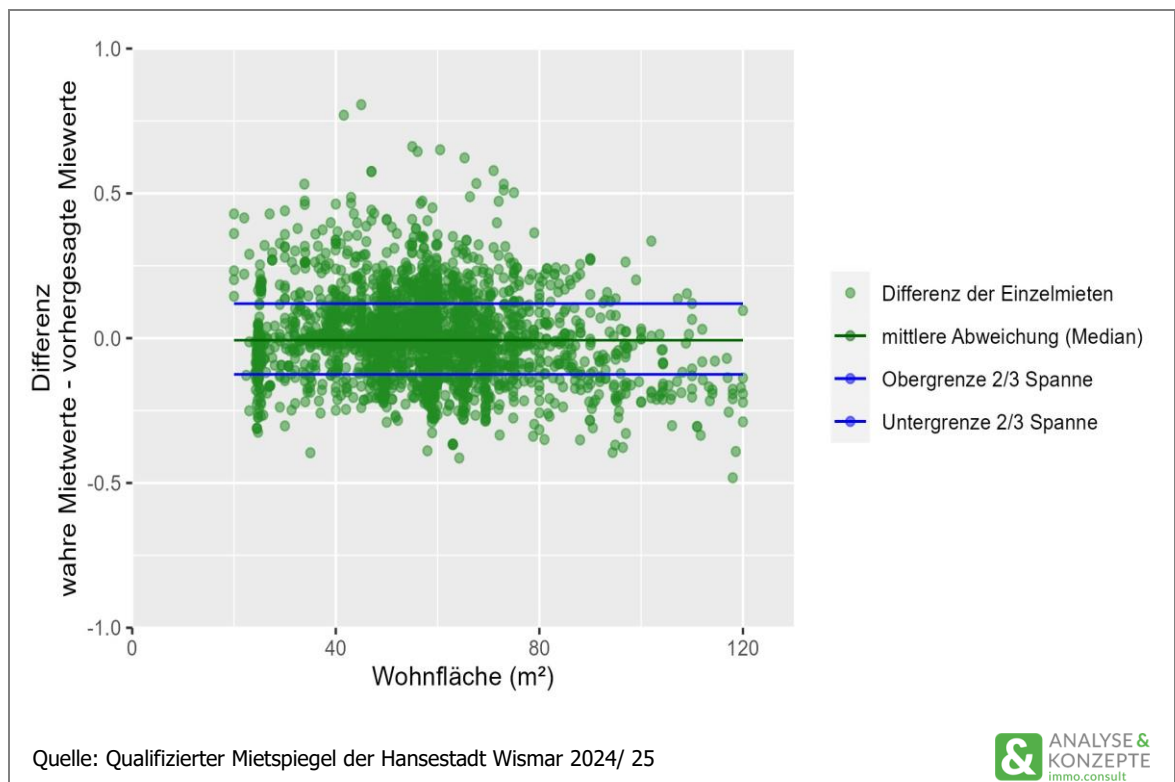
Diese Spanne reicht von – 13 % bis + 12 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

In der Abbildung 7 wird die 2/3-Spanne grafisch dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen für Wohnwertmerkmale.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).

Abb. 7 Mietpreisspanne



6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Hansestadt Wismar abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt in Druckfassung vor.

Der Mietspiegel 2024 steht auch als Online-Rechner unter folgender Adresse zur Verfügung:

<https://omsp.analyse-konzepte.de/wismar/>

Anlage A

Fragebogen

Abb. 8 Fragebogen – Seite 1

Mietspiegel Hansestadt Wismar 2023


Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen vermietete(n) Wohnung(en) in der Hansestadt Wismar auszufüllen. **Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend.** Der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **18.08.2023** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse **www.analyse-konzepte.de/hwi/** oder über den folgenden QR-Code aufrufen.

Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.



Bei mehreren Wohnungen kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden Sie ihn unter **www.dl.analyse-konzepte.de/hwi/** als Excel-Datei herunter.

Bitte zurücksenden an:
mieten@analyse-konzepte.de

Fallnummer: **(im Merkblatt zu finden)**

Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Anschrift des Objektes

Straße

Nr.

Geschoss

PLZ

Ort

Ausschlussgründe

- ☐ Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- ☐ Die Wohnung unter der angegebenen Fallnummer kann nicht identifiziert werden.
- ☐ Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).
- ☐ Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkwohnung.
- ☐ Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- ☐ Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studenten-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- ☐ Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- ☐ Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- ☐ Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- ☐ Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- ☐ Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).
- ☐ Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen.

Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen? □□ . □□ . □□□□
2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten □□ . □□ . □□□□
3. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?
Quadratmeterzahl bitte aus dem Mietvertrag entnehmen und mit einer Stelle hinter dem Komma angeben. □□□□ , □□ m²

1373508669

Seite 1

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Abb. 9 Fragebogen – Seite 2

Jahr

4. Geben Sie bitte das Baujahr an.
Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung.

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:

| | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Vor 1900 | <input type="checkbox"/> 1900 - 1918 | <input type="checkbox"/> 1919 - 1948 | <input type="checkbox"/> 1949 - 1960 | <input type="checkbox"/> 1961 - 1969 | <input type="checkbox"/> 1970 - 1976 |
| <input type="checkbox"/> 1977 - 1981 | <input type="checkbox"/> 1982 - 1993 | <input type="checkbox"/> 1994 - 2001 | <input type="checkbox"/> 2002 - 2006 | <input type="checkbox"/> 2007 - 2015 | <input type="checkbox"/> 2016 und später |

5. Ist eine Kernsanierung durchgeführt worden? Wenn ja, wann ist sie durchgeführt worden?
Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme. Es müssen alle Maßnahmen durchgeführt worden sein. (Ausnahme: Behördliche Auflagen z.B. Denkmalschutz)

Jahr

6. Sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?
Wenn ja, wann sind sie durchgeführt worden?

| | | 1994-2001 | 2002-2006 | 2007-2015 | 2016 und später | weiß nicht |
|--|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kellerdeckendämmung | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Außenwanddämmung - vollständig (100 %) | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Außenwanddämmung - teilweise (50 %) | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fensteraustausch (min. 50 %) | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen) | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme) | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken) | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen) | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar: | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

7. Wie wird die Wohnung beheizt?
Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Keine vom Vermieter gestellte Heizung
☐ Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude)
☐ Etagenheizung
☐ Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe): _____

☐ Einzelöfen
☐ Elektro-/Nachtspeicheröfen

8. Mit welchem Energieträger wird die Wohnung beheizt?

☐ Öl ☐ Gas ☐ Fernwärme ☐ Erdwärme ☐ Sonstiges: _____

9. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung überwiegend?

☐ Zentrale Warmwasserversorgung ☐ Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer
☐ Warmwasserversorgung durch Etagenheizung ☐ Unterstützung durch Solarthermie
☐ Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

10. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?
Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Freistehendes Einfamilienhaus
 ☐ Zweifamilienhaus
 ☐ Reihenhäuser
 ☐ Mehrfamilienhaus

0028508665

Seite 2

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Abb. 10 Fragebogen – Seite 3

11. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

☐ Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen)
☐ Dachgeschosswohnung (mit mindestens einer schrägen Wand)
☐ Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus)

☐ Penthouse (meist umlaufende Terrasse)
☐ Souterrain-/ Kellerwohnung

12. Über wie viele Wohnräume (ohne Küche, Bad und Flur) verfügt die Wohnung?

☐ 1
 ☐ 2
 ☐ 3
 ☐ 4
 ☐ 5
 ☐ 6 und mehr

Ausstattung

13. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?
Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.

☐ Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank
 ☐ Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)

☐ Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

Jahr

Wann wurde die Küche eingebaut?

14. Über welche Sanitäräumlichkeiten verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt)
 ☐ Zweites WC innerhalb der Wohnung

☐ Zweites Bad innerhalb der Wohnung
 ☐ Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung

☐ Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

15. Wie ist das Bad ausgestattet?
 Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Badewanne
 ☐ Handtuchtrockner-Heizkörper

☐ (Separate) Einzeldusche
 ☐ Fenster im Bad

☐ Waschmaschinenanschluss
 ☐ Fußbodenheizung im Bad

☐ Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich

16. Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Kamin/Kaminofen
☐ Kellerraum oder Dachbodenabteil
☐ Wäschetrockenraum und/oder Waschküche
☐ Elektrische Rollläden
☐ Rollläden
☐ Lademöglichkeit für E-Auto
☐ Gegensprechanlage
☐ Glasfaseranschluss

☐ Durchgangszimmer (nicht alle Räume direkt vom Flur erreichbar)
☐ Abstellraum/Hauswirtschaftsraum (in der Wohnung)
☐ Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)
☐ Einbruchschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
☐ Fußbodenheizung in den Wohnräumen
☐ Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar)
☐ Videosprechanlage

17. Gehört zu der Wohnung folgender Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht?
 Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Eigener Stellplatz in Tiefgarage oder Garage
 ☐ Eigener Stellplatz Carport

☐ Eigener Stellplatz außen
 ☐ Kein eigener Stellplatz

18. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Bodengleiche Dusche im Bad
 ☐ Aufzug
 ☐ Alle Türen mind. 90 cm breit

☐ Wohnung ist schwellenfrei
 ☐ Wohnung stufenlos erreichbar
 ☐ Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2

19. Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?
 Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards)
 ☐ Normaler Fußbodenbelag (z.B. Teppich, Laminat)
 ☐ Kein Fußbodenbelag (Rohboden) oder Fußboden vom Mieter eingebaut

20. Wann wurde der Fußbodenbelag eingebaut bzw. zuletzt umfassend aufgearbeitet?

Jahr

2408508669

Seite 3

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Qualifizierter Mietspiegel der Hansestadt Wismar 2024/ 25

& ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

Abb. 11 Fragebogen – Seite 4

21. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf?
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

☐ Einfachverglasung ☐ Isolierverglasung (z. B. zweifach Verbundfenster, auch: Kasten/Doppelfenster)
☐ Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung)

22. Verfügt die Wohnung über ... ? Sie können mehrere Angaben machen.

☐ Balkon/Loggia (offen) ☐ Balkon/Loggia (verglast) ☐ Terrasse ☐ Dachterrasse ☐ Wintergarten

23. Gehört ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung?

☐ Eigener Garten vorhanden ☐ Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich ☐ Kein Garten vorhanden

Mietpreis und Nebenkosten
Bitte beachten Sie, wir benötigen die folgenden Angaben, um den Fragebogen auswerten zu können.

24. Wie hoch ist Netto-Kaltmiete (Grundmiete) am Stichtag 01.07.2023?
Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne separate Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, etc.
☐ Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|---|
| | | | | , | | | € |
|--|--|--|--|---|--|--|---|

25. Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport, Stellplatz oder E-Ladestation?

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|---|
| | | | | , | | | € |
|--|--|--|--|---|--|--|---|

26. Falls vorhanden: Zuschlag für Einbauküche

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|---|
| | | | | , | | | € |
|--|--|--|--|---|--|--|---|

27. Sonstiger Zuschlag (z. B. Satellitenanlage)

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|---|
| | | | | , | | | € |
|--|--|--|--|---|--|--|---|

28. Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen?

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|---|
| | | | | , | | | € |
|--|--|--|--|---|--|--|---|

29. Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlungen?
Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt.

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|---|
| | | | | , | | | € |
|--|--|--|--|---|--|--|---|

30. Falls die monatlichen kalten Betriebskosten und Heiz- und Warmwasservorauszahlungen nicht separat ausgewiesen werden können: Wie hoch sind die gesamten Nebenkostenvorauszahlungen?

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|---|
| | | | | , | | | € |
|--|--|--|--|---|--|--|---|

31. Ist die Miete z. B. wegen Hausmeistertätigkeiten, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert?

Ja, und zwar um

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|---|
| | | | | , | | | € |
|--|--|--|--|---|--|--|---|

32. Falls Rückfragen erforderlich: Bitte geben Sie Ihre Tel.-Nr. an (Angabe freiwillig).

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | / | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **18.08.2023** an uns zurück.
Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückschlag, Sie brauchen dann **kein Porto** zu bezahlen!

5829508669 Seite 4 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Anlage B

Wohnlage

Abb. 12 Wohnlagenkarte

