

Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Bocholt 2024

vorgelegt von:

Neitzel Consultants GmbH
in Kooperation mit InWIS Forschung & Beratung GmbH

Dokumentation

Ihr Ansprechpartner:
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Neitzel Consultants GmbH
Tel.: 023 02/8 89 45 04
E-Mail: neitzel@neitzel-consultants.de

Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Fortschreibung des Bocholter Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel	4
1.2 Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels	5
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels	6
2.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept	6
2.2 Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag	8
2.3 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote	9
2.4 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand	11
2.4.1 Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente	12
2.4.2 Betrachtung auf Wohnungsebene	13
2.5 Gewichtung der Eigentümergruppen	16
2.6 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	17
2.6.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur	17
2.6.2 Garagen und Stellplätze	19
3. Berechnung des Fortschreibungsfaktors	20
3.1 Ermittlung der Durchschnittsmiete im erhobenen Datensatz	20
3.2 Ermittlung des Fortschreibungsfaktors	21
4. Mietwerte des fortgeschriebenen Mietspiegels	23
4.1 Fortgeschriebene Grundtabelle	23
4.2 Fortschreibung der Zu- und Abschlagsmerkmale	24
5. Anhang – Fragebogen	26

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1:	Verteilung der Elemente in der Grundgesamtheit über das Stadtgebiet	7
Abbildung 2:	Verteilung der im Rücklauf erfassten Elemente über das Stadtgebiet	11
Abbildung 3:	Häufigkeitsverteilung der erhobenen Mieten im Datensatz	21

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1:	Überblick über die Stichprobenzusammensetzung	8
Tabelle 2:	Überblick über die Bruttostichprobe und stichprobenneutrale Ausfälle	9
Tabelle 3:	Überblick über Nettostichprobe, Rückmeldequote und stichprobensystematische Ausfälle	10
Tabelle 4:	Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente	13
Tabelle 5:	Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen	13
Tabelle 6:	Aufschlüsselung der Angaben zur Mietanpassung und Klassifizierung nach Art	14
Tabelle 7:	Bereinigung um fehlerhafte, unplausible oder nicht in ausreichender Fallzahl vorhandene Angaben	15
Tabelle 8:	Rücklaufstatistik auf Ebene von Gebäuden, Stichprobenelementen und Vermietendengruppen	16
Tabelle 9:	Überblick über Gewichtung der Ergebnisstichprobe	17
Tabelle 10:	Überblick über erhobene Betriebskosten	18
Tabelle 11:	Überblick über die Höhe der korrigierten Betriebskosten (in Euro/m ² Afl.)	19
Tabelle 12:	Durchschnittliche Korrekturbeträge für Kfz-Stellflächen	20
Tabelle 13:	Kenndaten zum erhobenen und gewichteten Datensatz	21
Tabelle 14:	Überblick über Kenndaten der Haupterhebung und der Erhebung zur Fortschreibung	22
Tabelle 15:	Grundtabelle des qualifizierten Mietspiegels Bocholt 2022	23
Tabelle 16:	Grundtabelle des fortgeschriebenen qualifizierten Mietspiegels Bocholt 2024	24
Tabelle 17:	Überblick über die Zu- und Abschlagsmerkmale aus der Haupterhebung 2022 und nach Fortschreibung für den Mietspiegel 2024	24

Witten, den 5. März 2024 (Redaktionsschluss)

(Dokumentation auf der Grundlage der für die Anerkennung der Fortschreibung präsentierten Ergebnisse am 20. Oktober 2023)

1. Einleitung

1.1 Fortschreibung des Bocholter Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Die Laufzeit des zuletzt erstellten qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Bocholt war für den Zeitraum 01.01.2022 bis zum 31.12.2023 festgelegt. Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen (§ 558d Abs. 2 BGB). Das Gesetz führt zwei Instrumente für die Fortschreibung auf: Die Fortschreibung kann anhand einer Stichprobe oder anhand der Veränderungsrate des Verbraucherpreisindex für Deutschland erfolgen.

Die Stadt Bocholt hatte sich vor dem Hintergrund der Entwicklung des Verbraucherpreisindex dafür entschieden, für die Fortschreibung eine Stichprobe zu verwenden. Der Verbraucherpreisindex wurde zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Mietspiegels sehr stark durch den Anstieg der Kerninflationsrate, d.h. durch Energie- und Lebensmittelpreissteigerungen, beeinflusst, sodass die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete dadurch nicht korrekt hätte wiedergegeben werden können.

Die erforderliche Fortschreibung des Bocholter Mietspiegels wurde daher stichproben-gestützt durchgeführt. Die für die Fortschreibung verwendeten Daten beruhen auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer*innen- bzw. Vermietendenbefragung. Dazu wurde aus der Vermietendendatei der Stadt Bocholt eine gegenüber der Haupterhebung reduzierte Stichprobe gezogen. Für die Befragung wurde das gleiche Erhebungsinstrument wie bei der Haupterhebung im Jahr 2021 verwendet.

Auftraggeber war die Stadt Bocholt. Die Mietspiegel-Fortschreibung wurde begleitet vom „Arbeitskreis Bocholter Mietspiegel“, dem Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen angehören:

- Bocholter Heimbau eG,
- EWIBO GmbH,
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bocholt,
- Haus & Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V.,
- Kreis Borken – Wohnraumförderung,
- LEG Wohnen Bocholt,
- Lokale Hausverwaltungen und Makler,
- Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve und Umgebung e.V.,
- Stadt Bocholt: Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft, Fachbereich Soziales,
- Wohnbau Westmünsterland eG.

Die Fortschreibung des Bocholter Mietspiegels 2024 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen organisiert und durchgeführt. Der fortgeschriebene

Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern der Mietenden und der Vermietenden anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Der fortgeschriebene Bocholter Mietspiegel 2024 hat eine Laufzeit vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2025.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen können für qualifizierte Mietspiegel folgende (Mindest-)Voraussetzungen abgeleitet werden¹, die für den Bocholter Mietspiegel erfüllt sind:

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt werden.
- Die Anwendung anerkannter Methoden muss dokumentiert werden und damit überprüfbar sein.

Für die Erhebung der Daten wurde von der Neitzel Consultants GmbH, Witten, eine repräsentative Vermietendenbefragung zum Stand Mai 2023 durchgeführt. InWIS Forschung & Beratung GmbH hat als Kooperationspartner die im Rahmen der Haupterhebung im Jahr 2021 ermittelten Angaben zur Verfügung gestellt, soweit diese für die Fortschreibung von Bedeutung waren.

Zielsetzung war es, auf der Grundlage der Festlegungen der Mietspiegelverordnung (MsV) die Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete seit der Haupterhebung festzustellen und daraus einen Fortschreibungsfaktor zu ermitteln.

Die relevanten Merkmale wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietenden erhoben. Das Vorgehen und die resultierende Datengrundlage werden in Kapitel 2 beschrieben.

Die Berechnung des Fortschreibungsfaktors erfolgt anhand eines Vergleichs der arithmetischen Mittelwerte aus der Haupterhebung und der reduzierten Erhebung für die Fortschreibung. Die Vorgehensweise wird in Kapitel 3 erläutert.

1.2 Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „[...] gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs

¹ Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. inhaltlich unveränderte Aufl. 2014, Bonn, S. 23.

Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Das Bürgerliche Gesetzbuch verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- einen Mietspiegel und zwar sowohl einen einfachen als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein Sachverständigengutachten;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungsverpflichtung).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch beim Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden.

In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung bestimmt worden sind, darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (§ 556d Abs. 1 BGB). Ein qualifizierter Mietspiegel ist in diesen Gebieten generell ein wichtiges Instrument, um die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn einschätzen zu können. Die Stadt Bocholt gehört jedoch nicht zu der Gebietskulisse, die in Nordrhein-Westfalen von der Landesregierung bestimmt worden ist².

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept

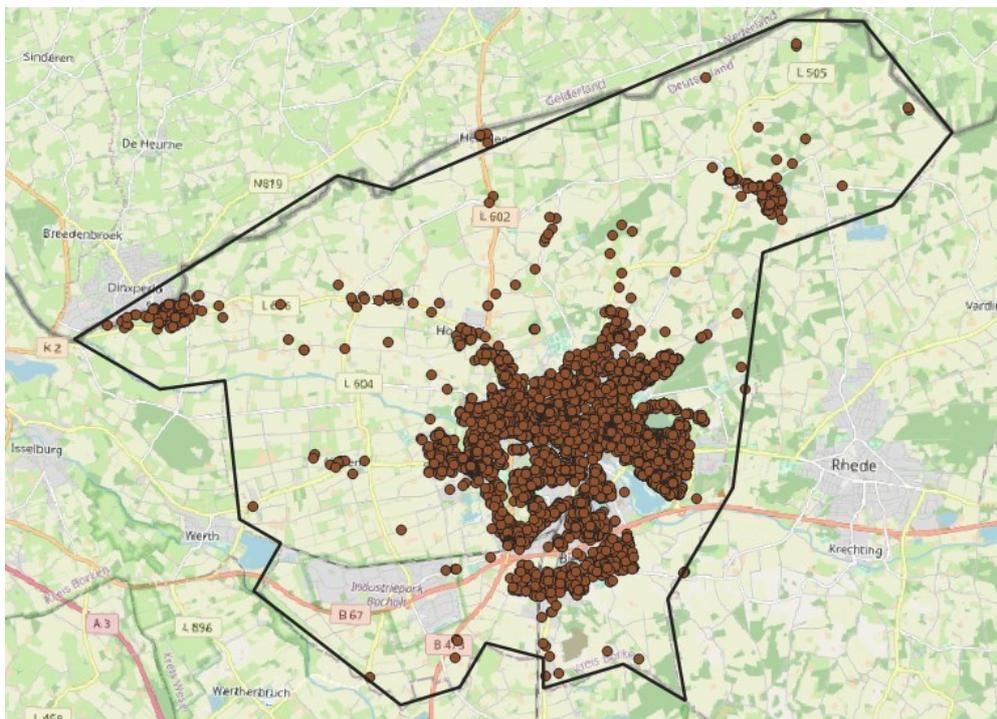
Die Daten für die stichprobengestützte Fortschreibung des Bocholter Mietspiegels 2024 wurden in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Bocholt erhoben. Die Erstellung der Grundgesamtheit wurde in

² Vergleiche Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften im Land Nordrhein-Westfalen (Mieterschutzverordnung – MietSchVO NRW) vom 9. Juni 2020.

einem mehrstufigen Verfahren herbeigeführt. Ausgangspunkt war die von der Stadt Bocholt geführte Datei mit Vermietenden, die insgesamt 5.177 Einträge aufwies. Davon waren 581 Einträge größeren institutionellen Vermietenden sowie 4.596 Einträge privaten Vermietenden oder kleineren institutionellen Vermietenden zuzuordnen.

Die in der Vermietendendatei enthaltenen Adresseinträge wurden georeferenziert und auf einer kartographischen Grundlage mit den Grenzen des Stadtgebietes dargestellt. Die folgende Abbildung zeigt, dass sich die Grundgesamtheit über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Ein Schwerpunkt der vermieteten Wohneinheiten/-gebäude befindet sich in den zusammenhängenden Siedlungsbereichen.

Abbildung 1: Verteilung der Elemente in der Grundgesamtheit über das Stadtgebiet



Quelle: Eigene Darstellung. Angaben aus der Vermietendendatei. Kartengrundlage: © OpenStreetMap Contributors.

Um für die spätere Erfassung Vermietende mit größeren Wohnungsbeständen („institutionelle“ Vermieter) mittels Excel-Fragebogens zu befragen, wurde im Folgenden zwischen diesen und „privaten“ bzw. kleineren institutionellen Vermietenden differenziert. Zur Bereinigung von Doppelungen wurden jene Wohnungen identifiziert, die an derselben Adresse von dem gleichen Eigentümer vermietet werden.

Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgt bei dem Bocholter Mietspiegel in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen waren etwa Wohnheime bereits in der Vermietendendatei eliminiert. Zum anderen wird über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, identifiziert und ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht. Da die Daten für die Fortschreibung des Mietspiegels auch für die Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes verwendet wurden, fand

für die Erhebung keine Aussonderung von Wohnungsbeständen statt, bei denen die Miete durch eine Förderzusage oder durch andere Vereinbarungen festgelegt worden ist (sogenannte öffentlich geförderte Wohnungen). Öffentlich geförderte Wohnungen wurden jedoch bei der Erstellung des Mietspiegels nicht berücksichtigt, allerdings bei der Fortschreibung des Schlüssigen Konzeptes mit ausgewertet.

Auf der Basis der Vermietendendatei wurde eine geschichtete Zufallsstichprobe nach den Gebäudegruppen „Gebäude ohne ETW“ und „Gebäude mit ETW“ gezogen. Bei Mehrfamilienhäusern wurden 40 Prozent der Datensätze für die Stichprobe gezogen, bei Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen wurden 44,5 Prozent ausgewählt.

Insgesamt wurde damit eine Stichprobe von 1.571 Gebäuden gezogen. 205 Gebäude enthielten nach dem Wohneigentumsgesetz aufgeteilte sogenannte Eigentumswohnungen, für die Eigentümer/-innen je Wohnung und nicht für ein Gebäude berücksichtigt werden. In diesen 205 Gebäuden befanden sich Wohnungen von 808 unterschiedlichen Vermietenden.

Tabelle 1: Überblick über die Stichprobenzusammensetzung

Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Darunter		Anzahl Erhebungselemente	darunter	
		privater oder kleiner institutioneller Vermieter	großer institutioneller Vermieter		privater oder kleiner institutioneller Vermieter	großer institutioneller Vermieter
Gebäude mit ETW	205	205	-	808	808	-
Gebäude ohne ETW	1.366	1.133	233	1.366	1.133	233
Gesamt	1.571	1.338	233	2.174	1.941	233

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Insgesamt befanden sich 2.174 Erhebungselemente (Gebäude und Eigentumswohnungen) in der Stichprobe. Davon entfielen 1.941 Erhebungselemente auf private Vermietende und 233 Erhebungselemente auf größere institutionelle Vermietende.

2.2 Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten wurde in Bocholt in Form einer online-gestützten Vermietendenbefragung bei den privaten (Klein-)Vermietenden und kleineren institutionellen Vermietenden im Zeitraum vom 6. Juli 2023 bis 30. August 2023 durchgeführt. Die Vermietenden haben ein Anschreiben des Bürgermeisters der Stadt Bocholt erhalten, das über den Hintergrund der Erhebung informiert hat. Darin war das Gebäude bezeichnet, für das die erforderlichen Angaben erhoben werden sollten, sowie ein Login-Code, um auf einer Online-Befragungsplattform Zugriff auf die Erhebungsmaske zu erhalten und die Daten erfassen zu können.

Während der Befragung hatten die Befragungsteilnehmenden die Möglichkeit, über eine Telefon- und eine E-Mail-Hotline Kontakt aufzunehmen und Fragen zu stellen bzw. Ausschlussgründe für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen mitzuteilen.

Der als Erhebungsinstrument gewählte Fragebogen (vgl. Kapitel 5 im Anhang) war zuvor mit den Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel Bocholt abgestimmt worden. Der gewählte Fragebogen bot den Angeschriebenen die Möglichkeit, Angaben für bis zu acht Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zu machen. Umfasste das betreffende Gebäude mehr als acht im Eigentum des jeweiligen Angeschriebenen befindliche Wohneinheiten, konnte dieser einen Ergänzungsbogen für weitere acht Wohneinheiten oder alternativ einen Excel-Fragebogen anfordern.

Die größeren institutionellen Vermietenden wurden direkt kontaktiert. Sie haben eine Excel-Übersicht über die in der Stichprobe zu ihrem Unternehmen enthaltenen Gebäude erhalten und eine Excel-Befragungsmaske, die mit dem abgestimmten Fragebogen für die Online-Befragung identisch war.

Die Befragten sind auf die Verpflichtung hingewiesen wurden, an der Befragung teilzunehmen. Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Auftraggeber, d.h. der Stadt Bocholt – zugänglich gemacht werden.

Maßgeblich für die Fortschreibung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Mai 2023 bzw. zum Stichtag 1. Mai 2023 vereinbart waren und gezahlt wurden. Anfang August wurde von Seiten der Stadtverwaltung eine Erinnerung an alle diejenigen versendet, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

2.3 Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Über den Rücklauf wurde detailliert Buch geführt. Ausgehend von einer Bruttostichprobe mit 2.174 Erhebungselementen (100 Prozent) wurden 14 stichprobenneutrale Ausfallgründe (0,64 Prozent) registriert. Hierbei handelte es sich um Objekte, die bereits veräußert waren und der Fragebogen nicht an den Erwerber weitergeleitet wurde bzw. werden konnte. Sieben (Vermietenden-)Adressen waren falsch, sodass das Anschreiben zurückgesendet worden ist, zwei Teilnehmende teilten technische Probleme mit und haben daher nicht an der Befragung teilgenommen.

Tabelle 2: Überblick über die Bruttostichprobe und stichprobenneutrale Ausfälle

		Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe		2.174	100,00%
Stichprobenneutrale Ausfälle		14	0,64%
Objektbezogener Ausschlussgrund: Objekt inzwischen verkauft(15)	5	0,23%	
Probleme: Meldung eines technischen Problems(22)	2	0,09%	
Probleme: Falsche Adresse(23)	7	0,32%	
Bereinigte Bruttostichprobe		2.160	99,36%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Zifferangaben in den Klammern sind codierte Ausfall-/Rückmeldegründe.

Die bereinigte Bruttostichprobe enthielt 2.160 Erhebungselemente. Im Laufe der Befragung wurden für die Rücklaufstatistik 444 stichprobensystematische Ausfälle registriert. Zu 429 Erhebungseinheiten (19,86 Prozent) lag von den Angeschriebenen keine Rückmeldung

vor, zu 15 Fällen konnten zusätzliche Angaben registriert werden. Als häufigster Grund mit acht Nennungen wurde angegeben, dass der Empfänger verstorben war.

Tabelle 3: *Überblick über Nettostichprobe, Rückmeldequote und stichprobensystematische Ausfälle*

			Anzahl	Anteil
Bereinigte Bruttostichprobe			2.160	100,00%
Stichprobensystematische Ausfälle, darunter			444	20,56%
Verweigerung: Krank (18)	1	0,05%		
Verweigerung: Zu alt (19)	2	0,09%		
Verweigerung: Empfänger verstorben (20)	8	0,37%		
Verweigerung: Nießbrauch (21)	2	0,09%		
Probleme: Meldung eines technischen Problems (22)	2	0,09%		
Keine Antwort (00)	429	19,86%		
Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)			1.716	79,44%
Rückmeldequote (Reaktionen aus Bruttostichprobe)			1.731	80,14%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Zifferangaben in den Klammern sind codierte Ausfall-/Rückmeldegründe.

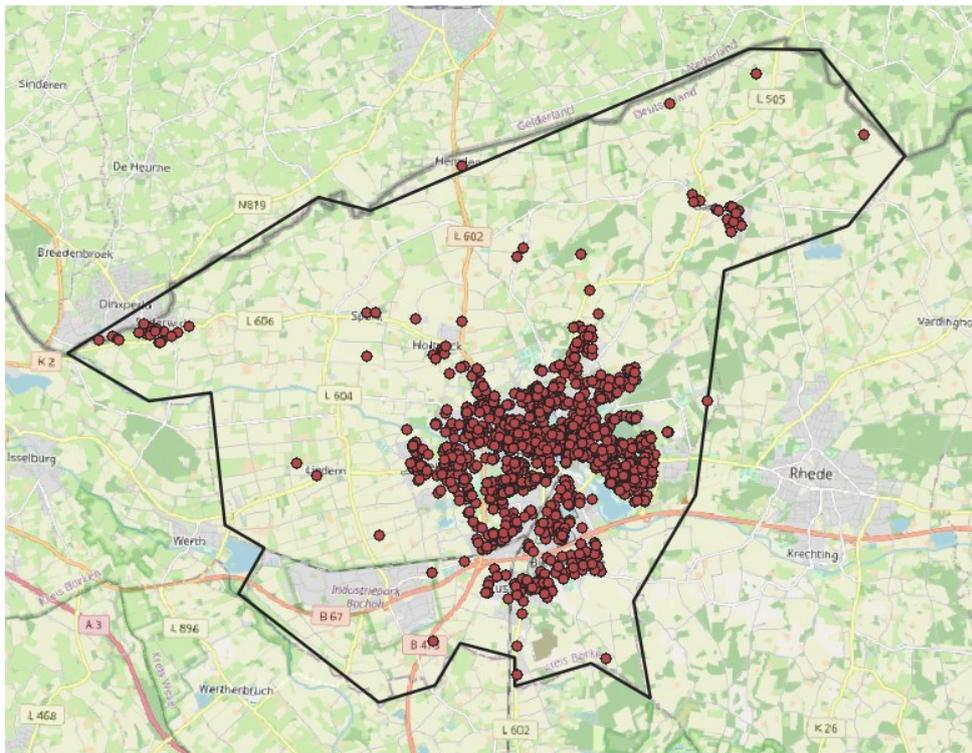
Die Nettostichprobe setzte sich aus 1.716 Erhebungseinheiten zusammen. Dies entspricht einer Ausschöpfungsquote von 79,44 Prozent. Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen, die über die E-Mail- und Telefon-Hotline registriert worden sind, ergibt sich eine Rückmeldequote von rd. 80 Prozent.

Die vom Gesetzgeber im Rahmen des Mietspiegelreformgesetzes eingeführte Auskunftspflicht hat zu deutlich höheren Rücklauf- und Ausschöpfungsquoten geführt. Eine Quote von 80 Prozent ist dennoch als sehr hoch einzustufen. Nach bisherigen Erfahrungen ist eine Ausschöpfungsquote von nahezu 100 Prozent auch bei Bestehen einer Auskunftspflicht nicht zu erreichen.

Angesichts der sehr hohen Rücklaufquote hat sich die Stadt Bocholt dafür entschieden, kein Ordnungsgeld für Angeschriebene ohne Antwort zu erheben.

Die im Rücklauf erfassten Datensätze wurden georeferenziert und über das Stadtgebiet verteilt. Es zeigte sich, dass sowohl der Innenstadtbereich als auch periphere Lagen mit dem Datensatz gut abgebildet werden.

Abbildung 2: Verteilung der im Rücklauf erfassten Elemente über das Stadtgebiet



Quelle: Eigene Darstellung. Angaben aus der Rücklaufstatistik. Kartengrundlage: © OpenStreetMap Contributors.

Aufgrund der Höhe der Rücklaufquote in den unterschiedlichen Erhebungsgruppen und der räumlichen Verteilung im Vergleich zur Verteilung in der Grundgesamtheit gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die Nettostichprobe verzerrt sein könnte. Es ist von repräsentativem Datenmaterial auszugehen.

2.4 Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Ebenso wie für die Erstellung können auch bei der Fortschreibung eines Mietspiegels nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Solche Anforderungen ergeben sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder aufgrund besonderer, örtlicher Gegebenheiten, die die Berücksichtigung bestimmter Wohnungen nahelegen oder verneinen.

Für die Fortschreibung des Bocholter Mietspiegels wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Bocholter Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. Mai 2017 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die zum Stichtag 1. Mai 2023 nicht vermietet waren;
- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren);
- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden (Gefälligkeitsmiete);
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden (z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen) oder an einen gewerblichen Zwischenmieter vermietet wurden;
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die möbliert vermietet wurden, bspw. mit Bett, Schrank, Schreibtisch;
- die zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen) gehörten;
- für die mehr als ein Mietverhältnis vorlag, etwa bei einzelzimmerweise Vermietung.

Um über die bereits vor Stichprobenziehung vorgenommene Bereinigung hinaus sicherzustellen, dass nur solche Gebäude bzw. Wohnungen berücksichtigt werden, die für die Erstellung des Mietspiegels relevant sind, enthielt der Fragebogen Filterfragestellungen.

Im Rahmen der Haupterhebung wurden zwar Einfamilienhäuser erhoben, jedoch lag damals keine ausreichende Anzahl vor, sodass ein Ausweis nicht erfolgen konnte. Damit für die Berechnung des Fortschreibungsfaktors auf die gleichen Wohnungssegmente abgestellt wird, wurden die im Rahmen der Fortschreibung erhobenen Angaben zu vermieteten Einfamilienhäusern ausgefiltert und nicht weiter verwendet. Als Orientierungshilfe für dieses Teilmarktsegment kann der vorliegende Bocholter Mietspiegel 2024 dennoch verwendet werden.

2.4.1 Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente

Von den Angaben, die die Angeschriebenen zu 1.716 Stichprobenelementen, d.h. Gebäuden oder Eigentumswohnungen, gemacht haben, konnten aufgrund von Ausschlusskriterien zur Mietspiegelrelevanz 1.636 in den weiteren Auswertungen berücksichtigt werden.

Hauptgrund für Ausschlüsse war in 40 Fällen Selbstnutzung oder die Überlassung des Objektes bzw. der Eigentumswohnung für Angehörige. Zu 23 Erhebungselementen (oder 1,3 Prozent der Nettostichprobe) wurde die Rückmeldung Leerstand gegeben.

Tabelle 4: Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente

Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)			1.716	100,00%
Mietspiegelspezifische Ausfallgründe (Objektebene), darunter:			80	4,7%
Ausschluss: Selbstnutzender Eigentümer (1)	40	2,3%		
Ausschluss: Vergünstigte Miete oder keine Miete (2)	6	0,3%		
Ausschluss: Sonderkonditionen (5)	1	0,1%		
Ausschluss: Preisbindung (7)	1	0,1%		
Ausschluss: Leerstand (9)	23	1,3%		
Ausschluss: Keine Mietänderung oder Neuvermietung seit dem Stichtag. (12)	9	0,5%		
Antworten im Datensatz			1.636	95,3%

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Zifferangaben in den Klammern sind codierte Ausfall-/Rückmeldegründe.

2.4.2 Betrachtung auf Wohnungsebene

Die 1.636 erfassten Fragebögen repräsentieren 4.539 Wohnungen, von denen 2.448 Wohnungen (rund 53,9 Prozent) aufgrund fehlender Relevanz für die Mietspiegel-Erstellung für die weiteren Auswertungen nicht berücksichtigt werden konnten.

Übrig blieben 2.091 mietspiegelrelevante Wohnungen oder 46,1 Prozent der erhobenen Wohnungen. Die folgende Tabelle stellt die unterschiedlichen Ausschlussgründe dar. Zum Teil lagen mehrere Ausschlussgründe bei einzelnen Wohnungen vor.

Die folgende Tabelle führt die Ausschlussgründe mit einem Schlagwort für die Bezeichnung auf. Die detaillierten Ausschlussgründe können dem Fragebogen und den dort aufgeführten Filterfragestellungen zur Mietspiegelrelevanz entnommen werden.

Tabelle 5: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen

vAusschluss - Ausschlusskriterien Mietspiegel

		Häufigkeit	Prozent
Gültig	0. mietspiegelrelevante Wohnung	2091	46,1
	1. Selbstnutzung	337	7,4
	2. Gefälligkeitsmiete	467	10,3
	3. Zwischenvermietung	103	2,3
	4. Sonderkonditionen	29	,6
	5. Mehr als ein Mietverhältnis	45	1,0
	6. Wohn-/Pflegeheime	19	,4
	7. Leerstand	128	2,8
	8. Möblierung	201	4,4
	9. Wohnungsart: Geförderte Wohnung	287	6,3
	10. Vertragsverhältnis außerhalb Betrachtungszeitraum	832	18,3
	Gesamt	4539	100,0

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen. Abdruck aus der verwendeten Statistiksoftware.

Die Kennzeichnung der Wohnungen mit den Ausschlusskriterien erfolgt sukzessive, d.h. es wurden in der Reihenfolge der Gründe Kennzeichen vergeben. Sollten mehrere Kennzeichen zutreffen, so wurde in der Übersicht lediglich das zuletzt zutreffende Ausschlusskriterium verzeichnet und bereits vorher vergebene Kriterien „überschrieben“.

Häufigster Ausschlussgrund waren danach Mietverhältnisse, deren Mietveränderung oder Mietvereinbarung im Zusammenhang mit einem neuen Vertragsverhältnis außerhalb des 6-jährigen Betrachtungszeitraumes, also vor dem 1. Mai 2017 lag (18,3 Prozent der Nennungen).

Als zweithäufigster Grund wurde die Vereinbarung einer Gefälligkeitsmiete genannt (10,3 Prozent), gefolgt von 337 Fällen (7,4 Prozent), in denen die Wohnung von dem/der Eigentümer/-in selbst genutzt wurde. Im Datensatz befanden sich zudem 287 Wohnungen (6,3 Prozent), bei denen die Miete durch eine Förderzusage festgesetzt worden ist (öffentlich geförderte Wohnung). Darüber hinaus wurden die Gründe gewerbliche Zwischenvermietung, die Vereinbarung von Sonderkonditionen, mehrere Mietverhältnisse für eine Wohnung, Wohnung gehört zu einem Wohn-/Pflegeheim oder möblierte Vermietung registriert und ausgeschlossen.

Anhand der Angaben zum Abschluss eines Mietvertrages und dem Zeitpunkt der Anpassung der Miete wurde die Art der Mietanpassung detailliert betrachtet.

In der folgenden Tabelle ist dargestellt, dass 104 Angaben zu den Abschluss-/Mietänderungsdaten nicht verwertbar bzw. nicht eindeutig waren. 291 Mietanpassungen bezogen sich auf einen Zeitraum nach dem Stichtag und konnten daher nicht verwendet werden. In 1.125 Fällen sind Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraumes neu abgeschlossen worden. In 336 Fällen ist die Miete nach Mietvertragsabschluss nicht verändert worden. In 789 Fällen kam es innerhalb des 6-jährigen Betrachtungszeitraumes zu einer weiteren Mietänderung. In 1.266 Fällen (27,9 Prozent) wurde der Mietvertrag zwar vor dem 6-Jahres-Zeitraum abgeschlossen und das Mietverhältnis war aufgrund einer Mietanpassung während des 6-Jahres-Zeitraumes relevant.

Tabelle 6: Aufschlüsselung der Angaben zur Mietanpassung und Klassifizierung nach Art

Art der Mietanpassung		Häufigkeit	Prozent
Gültig	0 Nicht verwertbare Angaben	104	2,3
	1 Abschluss eines neuen Mietvertrages	336	7,4
	2 Mietänderung bei MV-Abschluss vor Anfang Zeitraum	789	17,4
	3 Mietänderung bei MV-Abschluss innerhalb Zeitraum	1266	27,9
	4 Angaben außerhalb Betrachtungszeitraum oder fehlend	1753	38,6
	5 Angaben nach Stichtag	291	6,4
Gesamt		4539	100,0

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen. Abdruck aus der verwendeten Statistiksoftware.

In 1.753 der im Datensatz befindlichen Wohnungen lagen sowohl der Mietvertragsabschluss als auch die Mietanpassung außerhalb des 6-jährigen-Betrachtungszeitraumes oder es lagen keine Angaben dazu vor. Im Abgleich mit Tabelle 5 wird ersichtlich, dass für diese Mietverhältnisse weitere Ausschlussgründe eine Rolle gespielt haben.

Die für den Datensatz zur Verfügung stehenden 2.091 Wohnungen wurden im Anschluss einer weiteren Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung unterzogen. Es kam zu weiteren Ausschlüssen und zu einer weiteren Reduzierung des verwendbaren Datensatzes. Hierbei wurde im Hinblick auf die Wohnfläche und der verwendbaren Baujahre eine Anpassung an die im Hauptdatensatz verwendeten Parameter vorgenommen. Ebenso im Hinblick auf das Vorhandensein eines zweiten Bades, das als Merkmal in der ersten Erhebung nicht ausgewiesen werden konnte.

So fehlte in 194 Fällen die Baujahresangabe oder es waren Baujahre 2019 und jünger verzeichnet. Da für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegel 2022 nur Baujahre bis einschließlich dem Baujahr 2018 verwendet wurden, ist dieser Anwendungsbereich auch für die Fortschreibung übernommen worden.

Tabelle 7: Bereinigung um fehlerhafte, unplausible oder nicht in ausreichender Fallzahl vorhandene Angaben

vFehler - Fehlervariable für Datensätze			
		Häufigkeit	Prozent
Gültig	0 - Uneingeschränkt verwendbarer Fälle	1681	80,4
	1 - Wohnfläche außerhalb Bereich (WFLL<=25 or WFLL >=150)	4	,2
	2 - Mietangaben fehlen oder größer 16,48 Euro/m ² (missing(vnkm) or vnkm> 16.48)	58	2,8
	3 - keine Gewichtung vorhanden (missing(Gewichtung))	2	,1
	4 - EFH in Varianten - Aussonderung (131 Fälle)	79	3,8
	5 - kein Bad oder kein WC (F51SQ001 = 1) (6 Fälle)	7	,3
	6 - kein zweites Bad (F51SQ005 = 1) (36 Fälle)	60	2,9
	7 - Penthouse/Staffelgeschoss (F44SQ003 = 1)(7 Fälle)	6	,3
	8 - fehlende Baujahresangaben/Baujahr 2019 und jünger (vBaujahr = 0 oder vBaujahr >2018)(Fälle)	194	9,3
	Gesamt	2091	100,0

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen. Abdruck aus der verwendeten Statistiksoftware.

Darüber hinaus wurden 58 Wohnungen ausgefiltert, weil Mietangaben fehlten oder die Höhe der Miete als Ausreißer zu klassifizieren war. Aufgrund des Verteilungsverlaufes waren Mieten von mehr als 16,48 Euro/m² als Ausreißer zu klassifizieren und auszuschließen. Am unteren Rand der Verteilung war aufgrund des Verteilungsverlaufes keine Ausreißerkorrektur erforderlich.

In 131 Fällen handelte es sich um den Typ Einfamilienhaus. Da hier mehrere Fehlerkriterien angewendet wurden, sind schließlich nur 79 Fälle in der kumulativen Betrachtung mit diesem Hinweis ausgesondert worden.

Weitere, weniger wichtige Gründe waren fehlende Angaben für die Gewichtung, Wohnungen mit dem Substandard fehlendes Bad oder fehlendes WC oder Penthouse/Staffelgeschosswohnung, die nicht in ausreichender Fallzahl in der Erhebung vorhanden war.

Nach diesem Prüfschritt konnten abschließend 1.681 Datensätze uneingeschränkt weiter verwendet werden.

2.5 Gewichtung der Eigentümergruppen

Da die Grundgesamtheit nach Gebäudeart geschichtet und entsprechend zwei unterschiedliche Ziehungsquoten angewendet wurden, wird diese Abweichung von der Grundgesamtheit mithilfe eines Designgewichtes auf Ebene der Ergebnisstichprobe wieder ausgeglichen.

Darüber hinaus verwenden sozialwissenschaftliche Erhebungen in der Regel Personen als Untersuchungseinheiten. Neben einer Reihe anderer Probleme bedingt dies, dass kaum alle zur Auswahl in der Stichprobe vorgesehenen Fälle tatsächlich in die Ergebnisstichprobe gelangen, da Personen z. B. eine Befragung verweigern oder aus anderen Gründen – trotz Auskunftspflicht – nicht teilnehmen. Das Problem dieser Ausfälle wird als „Nonresponse-Problem“ bezeichnet³.

Beim sogenannten „redressment“ sollen Verzerrungen der Stichprobe, die bspw. aufgrund von Verweigerungen oder anderen Ausfällen erzeugt wurden, behoben werden. So werden etwa zu selten in der Stichprobe vorhandene Fälle auf- und zu häufig vertretene Fälle heruntergewichtet. Hilfreich sind solche Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen⁴. Ein Redressment wurde für den Bocholter Mietspiegel nicht angewendet, da sich dafür keine Anzeichen ergeben haben.

Die Betrachtung der ermittelten Ergebnisstichprobe legt – neben der obligatorischen Design-Gewichtung – eine Response-Gewichtung nach Eigentümer- bzw. Gebäudegruppen nahe, da das Antwortverhalten der befragten Vermietenden – auch bedingt durch die Erfassungsart (EDV-gestützt) – leicht von dem Antwortverhalten der Einzeleigentümer abweicht.

Tabelle 8: Rücklaufstatistik auf Ebene von Gebäuden, Stichprobenelementen und Vermietendengruppen

Gebäudeart	Anzahl Gebäude	darunter		Erhebungselemente	
		privater oder kleiner institutioneller Vermieter	großer institutioneller Vermieter	privater oder kleiner institutioneller Vermieter	großer institutioneller Vermieter
Gebäude mit ETW	199	199		619	
Gebäude ohne ETW	1.065	860	205	860	205
Gesamt	1.264	1.059	205	1.479	205
Quote	80,5%	79,1%	88,0%	76,2%	88,0%

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

Die Rücklaufquote auf der Ebene der Gebäude liegt bei den privaten oder kleineren institutionellen Vermietenden mit 79,1 Prozent rd. 9 Prozentpunkte unter der

³ Vgl. Schnell et al. (2011): Methoden der empirischen Sozialforschung. 9. Aufl. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, S. 300.

⁴ Vgl. Häder (2010): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 2. Aufl. Wiesbaden. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 184.

Rücklaufquote bei den größeren institutionellen Vermietenden. Zudem haben sich innerhalb der Gebäudegruppen Unterschiede ergeben. Bei den Gebäuden mit Eigentumswohnungen sind nahezu alle Gebäude (97,7 Prozent) enthalten, während bei den Gebäuden ohne Eigentumswohnungen deutlich weniger Rückmeldungen insbesondere in der Gruppe der privaten Vermietenden und kleineren institutionellen Vermietenden vorlagen.

Um die Repräsentativität der auszuwertenden Daten zu gewährleisten, ist es notwendig, die Auswirkungen der anfänglichen Schichtung und das unterschiedliche Antwortverhalten von Befragungsteilnehmenden zu korrigieren. Dafür wurde ein kombiniertes Design- und Response-Gewicht angewendet. Die Gewichtungsfaktoren wurden so gewählt, dass die ursprüngliche Verteilung der Gebäude in der Grundgesamtheit wieder hergestellt wurde.

Für Gebäude mit ETW wurde daher ein kombinierter Gewichtungsfaktor von 0,83 errechnet, für Gebäude ohne ETW bei privaten und kleineren Institutionellen Vermietenden ein Gewichtungsfaktor von 1,18 und bei größeren institutionellen Vermietenden ein Gewichtungsfaktor von 1,02.

Tabelle 9: Überblick über Gewichtung der Ergebnisstichprobe

Gesamtgewicht für die Objekte/Erhebungselemente	privater oder kleiner institutioneller Vermieter	großer institutioneller Vermieter
Gebäude mit ETW	0,83	
Gebäude ohne ETW	1,18	1,02

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

2.6 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

2.6.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinkluskaltmiete), so wurden die Mieten dieser Wohnungen auf den einheitlichen Mietbegriff „Nettokaltmiete“ umgerechnet. Diese Umrechnung wurde vorgenommen, um die Vergleichbarkeit der Mieten untereinander zu gewährleisten.

Um die nötigen Angaben über die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Mietstruktur zu erhalten, wurden die Eigentümer gebeten, die wesentlichen kalten Betriebskostenarten zu benennen, für die keine Betriebskostenvorauszahlungen erhoben werden und die in der vereinbarten Miete enthalten sind.

Da die Datensätze auch für die Fortschreibung der Kosten der Unterkunft verwendet wurden, wurden alle wesentlichen Betriebskostenarten abgefragt. In der folgenden Tabelle sind für die erhobenen Betriebskostenarten durchschnittliche Betriebskosten je m²/Bezugsfläche für die Abrechnung (Afl.) abgebildet.

Tabelle 10: Überblick über erhobene Betriebskosten

	Mittelwert	Median	Untere Spanne	Obere Spanne	Standardabweichung	Gültige Anzahl
vF152sq001qm - Beko Grundsteuer/m ² Afl.	,27	,28	,19	,33	,08	688
vF152sq002qm - Beko Wasserversorgung/m ² Afl.	,24	,23	,05	,43	,18	576
vF152sq003qm - Beko Aufzug/m ² Afl.	,08	,00	,00	,20	,13	124
vF152sq004qm - Beko Straßenreinigung/m ² Afl.	,01	,01	,01	,02	,01	433
vF152sq005qm - Beko Müllbeseitigung/m ² Afl.	,14	,12	,08	,17	,08	678
vF152sq006qm - Beko Gartenpflege/m ² Afl.	,08	,05	,00	,17	,08	239
vF152sq007qm - Beko Allgmeinestrom/m ² Afl.	,05	,04	,02	,08	,04	616
vF152sq008qm - Beko Schornsteinreinigung/m ² Afl.	,04	,05	,02	,07	,03	492
vF152sq009qm - Beko Versicherungen/m ² Afl.	,24	,24	,13	,36	,12	669
vF152sq010qm - Beko Hausmeister/m ² Afl.	,21	,18	,00	,36	,17	337
vF152sq011qm - Beko Kabel-/Antenne-/Breitbandanschluss/m ² Afl.	,14	,16	,00	,23	,10	256
vF152sq012qm - Beko Hausreinigung/m ² Afl.	,16	,14	,00	,31	,14	270
vF152sq013qm - Beko sonstige/m ² Afl.	,11	,09	,02	,21	,11	355

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen. Abdruck aus der verwendeten Statistiksoftware.

Zusätzlich sind in der Tabelle der Median, die untere und obere Grenze einer Zwei-Drittel-Spanne sowie die Standardabweichung und die gültige Anzahl der erhobenen Fälle dargestellt.

Unabhängig vom Erhebungsumfang, bezog sich die Frage innerhalb des Fragebogens, welche Betriebskostenarten nicht separat über Vorauszahlungen oder eine Pauschale abgerechnet werden, nur auf die folgenden Betriebskostenarten, die häufiger in Teilinklusivmieten enthalten sind:

- Kosten für Wasser inkl. Abwasser,
- Kosten für Strom (Allgemeinstrom),
- Kosten für Straßenreinigung,
- Kosten für Müllbeseitigung,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Kosten für Grundsteuer
- Kosten für Schornsteinfeger.

In 39 Fällen bzw. Mietverhältnissen (2,2 Prozent des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes in der Ergebnistichprobe) wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete vertraglich vereinbart, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten mit Blick auf die genannten Betriebskostenarten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilinklusivmiete).

Tabelle 11: Überblick über die Höhe der korrigierten Betriebskosten (in Euro/m² Afl..)

		Häufigkeit	Prozent
Gültig	,00	1707	97,8
	,05	1	,1
	,14	1	,0
	,24	3	,2
	,29	4	,3
	,30	2	,1
	,39	1	,0
	,63	1	,0
	,66	4	,2
	,68	1	,0
	,70	1	,1
	,71	6	,3
	,71	2	,1
	,90	6	,3
	,95	6	,3
Gesamt		1746	100,0

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen. Abdruck aus der verwendeten Statistiksoftware.

Zum Teil mussten mehrere Betriebskostenarten korrigiert werden. In der Tabelle sind sämtliche vorgenommenen Korrekturen enthalten. Die Korrektur (Minderung) der in den Mietverträgen vereinbarten Teilinklusionsmieten belief sich auf 0,05 bis 0,95 Euro/m² Wohnfläche. Der Höchstbetrag von 0,95 Euro/m² wurde bei sechs Wohnungen angewendet.

2.6.2 Garagen und Stellplätze

Über den gesamten Datensatz wurden in 536 Fällen den Antworten zufolge ein Kfz-Stellplatz zusammen mit der Wohnung vermietet. Unter diesen 536 Fällen befinden sich insgesamt 261 Vermietungen, bei denen kein gesondertes Entgelt zusätzlich zur Nettokaltmiete für die Wohnung erhoben wurde. Bei diesen Mietverhältnissen ist die Miete für den Kfz-Stellplatz in die Miete eingerechnet. Hierbei handelt es sich um 196 Stellplätze, 56 Garagen oder Carports sowie 9 Tiefgaragen- oder Parkhausplätze. In den Fällen, bei denen ein Kfz-Stellplatz in der Miete enthalten ist, wurde eine Korrektur der angegebenen Miete anhand der in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Durchschnittswerte vorgenommen.

In der Haupterhebung konnte ein nach Lage innerhalb des Stadtgebietes differenzierter Korrekturwert verwendet werden. Aufgrund der geringen Fallzahl in den peripheren Bereichen/Randlagen konnte für die Fortschreibung lediglich ein durchschnittlicher Wert über das gesamte Stadtgebiet angewendet werden.

Tabelle 12: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Kfz-Stellflächen

Art der Kfz-Stellfläche	Miete in €/Monat Gesamtstadt Mittelwert	Korrekturanzahl
Stellplatz	25,93	196 (von 345)
Garage/Carport	39,16	56 (von 168)
Tiefgarage/Parkhaus	40,04	9 (von 23)

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

Die Höhe der angesetzten Korrekturwerte für Garagen und Tiefgaragen wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel Bocholt geprüft und als angemessen und üblich bestätigt.

Der Mietspiegel enthielt Orientierungswerte und Spannen für unterschiedliche Arten von Stellplätzen, die nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels zu zählen sind. Da sich durch die Fortschreibung keine grundlegend andere Höhe ergeben hat bzw. – wie bei den Tiefgaragen/Flächen im Parkhaus – eine geringe Fallzahl vorgelegen hat, wurden die im Mietspiegel abgedruckten Orientierungswerte im Rahmen der Fortschreibung nicht angepasst, sondern unverändert beibehalten.

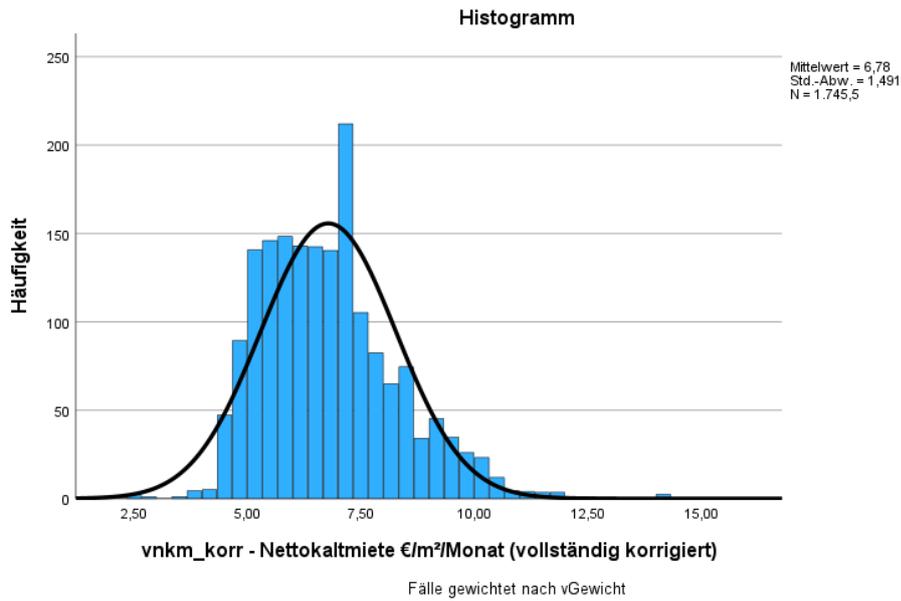
3. Berechnung des Fortschreibungsfaktors

3.1 Ermittlung der Durchschnittsmiete im erhobenen Datensatz

Das arithmetische Mittel im gewichteten Datensatz beläuft sich auf 6,78 Euro/m².

Die folgende Abbildung stellt die Häufigkeitsverteilung der im Datensatz enthaltenen Wohnungen dar. Es handelt sich um eine leicht nach rechts hin schiefe Verteilung, die für Wohnungsmärkte typisch ist.

Abbildung 3: Häufigkeitsverteilung der erhobenen Mieten im Datensatz



Quelle: Eigene Darstellung.

Weitere Kenndaten zum Datensatz sind in der folgenden Tabelle enthalten:

Tabelle 13: Kenndaten zum erhobenen und gewichteten Datensatz

N	Gültig	1746
	Fehlend	0
Mittelwert		6,7835
Median		6,6670
Modus		7,01
Std.-Abweichung		1,49074
Minimum		2,39
Maximum		14,18
Perzentile	17	5,3636
	25	5,6600
	50	6,6670
	75	7,6005
	83	8,1624

Quelle: Eigene Darstellung. Abdruck aus der verwendeten Statistiksoftware.

Entsprechend der Charakterisierung der Mietenverteilung liegt der Median mit 6,67 Euro/m² leicht unter dem arithmetischen Mittel. Der Median ist derjenige Wert, der sich in der Mitte der nach Höhe angeordneten Mieten in der Verteilung befindet.

3.2 Ermittlung des Fortschreibungsfaktors

In der folgenden Tabelle sind die Kenndaten des Datensatzes der Haupterhebung mit Stichtag 1. Mai 2021 sowie die Angaben aus der Fortschreibung zum 1. Mai 2023 dargestellt.

Tabelle 14: Überblick über Kenndaten der Haupterhebung und der Erhebung zur Fortschreibung

Kenndaten der erhobenen Datensätze					
Haupterhebung Stichtag 1. Mai 2021			Erhebung zur Fortschreibung Stichtag 1. Mai 2023		
N	Gültig	3534	N	Gültig	1746
	Fehlend	0		Fehlend	0
Mittelwert		6,3137	Mittelwert		6,7835
Median		6,2500	Median		6,6670
Modus		6,11	Modus		7,01
Std.-Abweichung		1,29444	Std.-Abweichung		1,49074
Minimum		2,06	Minimum		2,39
Maximum		14,05	Maximum		14,18
Perzentile	17	4,9819	Perzentile	17	5,3636
	25	5,4800		25	5,6600
	50	6,2500		50	6,6670
	75	6,9737		75	7,6005
	83	7,3173		83	8,1624

Quelle: Eigene Darstellung. Abdrucke aus der verwendeten Statistiksoftware.

Zur Ermittlung des Fortschreibungsfaktors wird das arithmetische Mittel aus der Haupterhebung dem korrespondierenden Mittelwert aus der stichprobengestützten Fortschreibung gegenüber gestellt.

Das arithmetische Mittel betrug in der Haupterhebung gerundet 6,31 Euro/m². Für die Berechnung des Fortschreibungsfaktors wurden acht Nachkommastellen berücksichtigt.

Formel 1: Berechnung des Fortschreibungsfaktors

$$\frac{6,78347307 \text{ Euro/m}^2 \text{ Wfl.}}{6,31369547 \text{ Euro/m}^2 \text{ Wfl.}} = 1,07440612$$

Der Fortschreibungsfaktor beläuft sich auf 1,07440612. Dies bedeutet, dass die ortsübliche Vergleichsmiete im Zwei-Jahres-Zeitraum vom 1. Mai 2021 bis zum 1. Mai 2023 um rd. 7,4 Prozent gestiegen ist. Die jährliche Steigerungsrate belief sich auf 3,6 Prozent p.a. (geometrisches Mittel).

Die Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel haben die Höhe der Steigerungsrate diskutiert. Einige Teilnehmende sowohl der Vermietenden als auch der Mietenden gaben an, dass sie in den letzten zwei Jahren seit der Haupterhebung mit einer größeren Zahl von Mieterhöhungsverlangen konfrontiert gewesen sind, sodass sich aus diesem Mieterhöhungsgeschehen eine höhere Steigerungsrate ableiten ließe.

4. Mietwerte des fortgeschriebenen Mietspiegels

Der im vorherigen Kapitel ermittelte Fortschreibungsfaktor ist auf jeden im Mietspiegel enthaltenen Betrag in der Grundtabelle sowie auf die Zu- und Abschlagsmerkmale anzuwenden.

4.1 Fortgeschriebene Grundtabelle

Der Bocholter Mietspiegel 2022 enthielt die folgende Grundtabelle:

Tabelle 15: Grundtabelle des qualifizierten Mietspiegels Bocholt 2022

Baualtersklasse							
bis 1946		1947 bis 1964		1965 bis 1976		1977 bis 1988	
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
5,62	5,31 - 6,60	5,79	5,60 - 6,67	5,90	4,59 - 6,30	5,70	4,93 - 6,39
Baualtersklasse							
1989 bis 1997		1998 bis 2008		2009 bis 2018			
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²		
6,50	5,74 - 7,54	6,61	5,86 - 7,45	7,43	6,32 - 8,58		

Quelle: Eigene Darstellung.

Auf die im Mietspiegel Bocholt 2022 in der Grundtabelle ausgewiesenen Mietwerte wurde der Fortschreibungsfaktor angewendet. Danach wurde kaufmännisch auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Die folgende Grundtabelle enthält die mit dem Fortschreibungsfaktor angepassten Mietwerte (Nettokalnmieten) für den qualifizierten Mietspiegel 2024 der Stadt Bocholt.

Da es sich um eine stichprobengestützte Fortschreibung handelt, hat keine Überprüfung der Baualtersklassen stattgefunden und es sind an dem Aufbau der Grundtabelle keine Änderungen vorgenommen worden.

Tabelle 16: Grundtabelle des fortgeschriebenen qualifizierten Mietspiegels Bocholt 2024

Baualtersklasse							
bis 1946		1947 bis 1964		1965 bis 1976		1977 bis 1988	
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
6,04	5,71 - 7,09	6,22	6,02 - 7,17	6,34	4,93 - 6,77	6,12	5,30 - 6,87
Baualtersklasse							
1989 bis 1997		1998 bis 2008		2009 bis 2018			
Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²		
6,98	6,17 - 8,10	7,10	6,30 - 8,00	7,98	6,79 - 9,22		

Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen.

4.2 Fortschreibung der Zu- und Abschlagsmerkmale

Auch die im Mietspiegel ausgewiesenen Zu- und Abschlagsmerkmale sind mit dem Fortschreibungsfaktor anzupassen. Dazu wird jeder im Mietspiegel 2022 enthaltene Mietwert mit dem Fortschreibungsfaktor multipliziert, danach wird kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Die folgende Tabelle stellt die Zu- und Abschlagsmerkmale des Mietspiegel Bocholt 2022 und die fortgeschriebenen Werte für den Mietspiegel Bocholt 2024 gegenüber. Es sind lediglich die wesentlichen Bezeichnungen der Zu- und Abschlagsmerkmale dargestellt. Zu einzelnen Merkmalen sind erläuternde Textbeiträge verfasst, die im Mietspiegel enthalten sind. Für die Anwendung der Zu- und Abschlagsmerkmale ist der Mietspielertext maßgeblich.

Tabelle 17: Überblick über die Zu- und Abschlagsmerkmale aus der Haupterhebung 2022 und nach Fortschreibung für den Mietspiegel 2024

Zu- und Abschlagsmerkmale (nach Kategorien)	2022	2024
Größe der Wohnung	€/m ²	€/m ²
Wohnfläche von 25 m ² bis unter 35 m ²	1,10	1,18
Wohnfläche von 35 m ² bis unter 40 m ²	0,71	0,76
Wohnfläche von 40 m ² bis unter 50 m ²	0,46	0,49
Wohnfläche von 50 m ² bis unter 60 m ²	0,34	0,37
Wohnfläche von 60 m ² bis unter 70 m ²	Referenzwert	
Wohnfläche von 70 m ² bis unter 90 m ²	-0,13	-0,14
Wohnfläche von 90 m ² bis unter 100 m ²	-0,48	-0,52
Wohnfläche ab 100 m ²	-0,67	-0,72
Apartment	0,38	0,41

Zu- und Abschlagsmerkmale (nach Kategorien)	2022	2024
Dachgeschosswohnung	-0,25	-0,27
Außenflächen	€/m²	€/m²
Großer Balkon/Loggia	0,48	0,52
Terrasse oder Dachterrasse mit Garten	0,52	0,56
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,19	0,20
Ausstattung	€/m²	€/m²
Kochnische oder Kochgelegenheit	-0,46	-0,49
Einbauküche	0,48	0,52
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	0,55	0,59
Ohne Bodenbelag vermietet	-0,39	-0,42
Mittlerer Bodenbelag	0,10	0,11
Badezimmer nur mit Badewanne (ohne Dusche)	-0,34	-0,37
Unterstützung der Warmwasserbereitung in Bad oder in der Küche durch regenerative Energien	0,39	0,42
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	0,23	0,25
Erneuerungen und Modernisierungen	€/m²	€/m²
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. zeitgleiche Neuverfliesung/Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile) ab dem Jahr 2002	0,44	0,47
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) ab dem Jahr 2002	0,16	0,17
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) ab dem Jahr 2002	1,09	1,17
Lage im Stadtgebiet (Makrolage)	€/m²	€/m²
Zone I	0,66	0,71
Zone II	Referenzwert	
Zone III	-0,22	-0,24

Quelle: Eigene Darstellung.

5. Anhang – Fragebogen

Im Folgenden ist der Fragebogen abgebildet, der für die Erhebung verwendet wurde. Für die online-gestützte Erhebung ist der Fragebogen in einer Erhebungsplattform umgesetzt worden.

NEITZELCONSULTANTS

Hörder Str. 324
58454 Witten
Telefon: 0 23 02 / 8 89 45 00
Fax: 0 23 02/8 89 45 29
Mobil: 01 72 / 28 48 045
Internet: www.neitzel-consultants.de
e-mail: info@neitzel-consultants.de

Vermieterfragebogen zur Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels für Bocholt 2024

Fragebogennummer:

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. Mai 2023!

Mit der Teilnahme an der Befragung tragen Sie entscheidend dazu bei, eine repräsentative und fundierte Datengrundlage für die Erstellung des Mietspiegels Bocholt zu bilden.

Hinweis auf die verpflichtende Teilnahme:

Bitte beachten Sie, dass Sie gesetzlich dazu verpflichtet, über die für die Fortschreibung des Mietspiegels und des schlüssigen Konzeptes erforderlichen Angaben Auskunft zu geben (Auskunftspflicht nach Artikel 238 § 1 Abs. 1, 2 und 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch EGBGB). Nehmen Sie nicht an der Befragung teil, so stellt dies eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Allgemeine Hinweise:

Der folgende Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und dem Mietpreis der Ihnen gehörenden Wohnungen im o.g. Gebäude. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z.B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenabrechnungen und Wohnflächenberechnungen zu dem oben angegebenen Gebäude hinzuziehen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen.

Die eingedruckte Fragebogennummer dient ausschließlich dem Zweck, um zu erkennen, für welches der angeschriebenen Objekte bereits geantwortet wurde.

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Bitte füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- Senden Sie bitte **bis zum 1. August 2023** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an die Neitzel Consultants GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger. **Bitte senden Sie nur die Seiten 1 bis 8 des Fragebogens vollständig zurück.**

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zu dem Fragebogen oder der Befragung an sich wünschen, können Sie sich telefonisch oder per Email an Neitzel Consultants wenden:

Telefon-Hotline zur Befragung: 0800/5 540 540
(für Anrufer kostenlos, erreichbar von Montag bis Freitag, 9.00 bis 17.00 Uhr)

oder:

Email: mietspiegel.bocholt@neitzel-consultants.de
(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

Kontaktadresse:

Neitzel Consultants GmbH • Höder Str. 324 • 58454 Witten

Sie können den Fragebogen auch online beantworten! Sie finden ihn im Internet unter:

www.neitzel-consultants.de/mietspiegel/bocholt

Dort finden Sie Hinweise zum Umgang mit dem Online-Fragebogen. Um diesen nutzen zu können, geben Sie bitte auf der angegebenen Seite den folgenden persönlichen Zugangscode ein: **[AbCdE]**

Weitere Hinweise zur Befragung

Im Rahmen der Befragung wurden Eigentümer/-innen von 2.000 zufällig ausgewählten Gebäuden innerhalb der Stadt Bocholt angeschrieben. Mietspiegel sind ein objektives Instrument für die Beurteilung von Mietpreisen. Sie bieten eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete von Wohnungen und „spiegeln“ die in einer Gemeinde üblicherweise gezahlten Mieten.

- Füllen Sie den Fragebogen bitte **nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) eigene(n) Wohnung(en) aus** – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen. Gehört Ihnen bspw. innerhalb eines Gebäudes nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte die Angaben für nur diese eine Wohnung in der Spalte „1. Whg.“ ein; bei zwei Wohnungen „1. Whg.“ und „2. Whg.“ usw.
- **Verfügt Ihr Gebäude über mehr als die im Fragebogen aufgeführten 8 Wohneinheiten**, bitten wir Sie, sich mit Neitzel Consultants in Verbindung zu setzen (Kontakt siehe Deckblatt) – Sie erhalten dann per Post einen Ergänzungsfragebogen oder einen weiteren Zugangscode für den Online-Fragebogen. Alternativ können Sie den Fragebogen auch selbstständig kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (9. Whg. usw.) eintragen.
- **Sind Sie nicht oder nicht mehr Eigentümer des genannten Gebäudes bzw. einer Eigentumswohnung unter der genannten Adresse**, bitten wir Sie um eine kurze Mitteilung (telefonisch, per Email unter Angabe der Fragebogennummer oder mit einem entsprechenden Vermerk auf dem Fragebogen).
- **Sind Sie Verwalter des angegebenen Gebäudes**, bitten wir Sie, den Fragebogen entweder in Abstimmung mit dem Eigentümer auszufüllen oder diese Unterlagen an den Eigentümer weiterzuleiten.

Datenschutzrechtlicher Hinweis

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig pseudonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für die Fortschreibung des Bocholter Mietspiegels 2024 und des Schlüssigen Konzeptes von der Neitzel Consultants GmbH im Auftrag der Stadt Bocholt ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Gebäude								
1.1. Lage der Wohnungen im Gebäude								
Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen von Ihnen vermieteten Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss usw.) eintragen.								
1. Wohnung	Untergeschoss		Erdgeschoss	Obergeschoss				
2. Wohnung	Untergeschoss		Erdgeschoss	Obergeschoss				
3. Wohnung	Untergeschoss		Erdgeschoss	Obergeschoss				
4. Wohnung	Untergeschoss		Erdgeschoss	Obergeschoss				
5. Wohnung	Untergeschoss		Erdgeschoss	Obergeschoss				
6. Wohnung	Untergeschoss		Erdgeschoss	Obergeschoss				
7. Wohnung	Untergeschoss		Erdgeschoss	Obergeschoss				
8. Wohnung	Untergeschoss		Erdgeschoss	Obergeschoss				
HINWEIS:	Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 8 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.							
1.2. Ausschlusskriterien								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Wird die in Ihrem Besitz befindliche Wohnung ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Wird die Wohnung mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen (Gefälligkeitsmiete)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wird die Wohnung ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. miетmindernde Vorleistungen vom Mieter/ Dienstverhältnisse mit dem Mieter (Hausmeister Tätigkeit, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Liegt für die Wohnung mehr als ein Mietverhältnis vor (mehrere Mietverträge pro Wohnung)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Gehört die Wohnung zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.)? (Wohnung z.T. oder vollständig möbliert; Räume werden u.U. gemeinsam genutzt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Ist die in Ihrem Besitz befindliche Wohnung am Stichtag 01.05.2023 nicht vermietet gewesen, d.h. sie stand leer?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Wird die Wohnung möbliert vermietet, bspw. mit Bett, Schrank, Schreibtisch? (Eine Einbauküche o. ä. gilt nicht als möbliert)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Ermittlung der relevanten Wohnungen, für die Angaben im Fragebogen vorzunehmen sind.								
Tragen Sie die Wohnungen ein, für die Sie keine der unter 1.2 genannten Ausschlusskriterien angekreuzt haben. Nur Wohnungen, bei denen keine der unter 1.2 genannten Punkte zutreffen, sind relevant.								
Zutreffendes bitte ankreuzen	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Relevante Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Falls keine Wohnung relevant ist, ist die Befragung an dieser Stelle beendet – bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beigelagten Rückumschlag zurück oder informieren uns darüber über die telefonische Hotline oder per E-Mail! Ist mindestens eine Wohnung relevant, setzen Sie bitte die Befragung für die als relevant gekennzeichneten Wohnungen fort. Bitte beachten Sie, dass die Reihenfolge der Wohnungen beibehalten werden muss.								

2. Angaben zur Laufzeit des Mietvertrages								
Hinweis: Ohne Angaben zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 2.1) und zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 2.2) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!								
2.1. Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?								
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/23	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
	/	/	/	/	/	/	/	/
2.2. In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)?								
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/23	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
	/	/	/	/	/	/	/	/
HINWEIS: Die Wohnungen deren Mietvertrag <u>VOR</u> dem 01.05.2017 geschlossen wurde und bei denen seitdem die Miete NICHT angepasst wurde (d.h. die Miete ist „älter“ als 6 Jahre) sind für die Befragung <u>nicht</u> relevant. Um für Sie den Aufwand zu reduzieren, brauchen Sie zu diesen (nicht relevanten) Wohnungen keine weiteren Angaben mehr machen. Bitte fahren Sie mit dem Fragebogen für die relevanten Wohnungen fort. Sollten alle Ihre Wohnungen über Mieten bzw. Mietverträge verfügen, die „älter“ als 6 Jahre sind, so können Sie den Fragebogen beenden. Wir bitten Sie den Fragebogen dennoch an uns zurückzusenden.								
2.3. Hilfestellung für Sie: Tragen Sie hier bitte alle Wohnungen ein, für die Sie nach den vorherigen Prüfungen Angaben machen werden. Dies sind alle Wohnungen, die Sie in 1.3. angekreuzt haben <u>und</u> bei denen nach Frage 2.1 und 2.2 der Abschluss des Mietvertrages oder eine Mietanpassung ab dem 01.05.2017 erfolgt ist. Bitte behalten Sie die Reihenfolge der Wohnungen bei.								
Mietspiegelrelevante Wohnung(en) bitte eintragen	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Relevante Wohnungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Allgemeine Angaben zum Gebäude								
3.1. In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? <small>(Gemeint ist das tatsächliche Baujahr, das Jahr des Wiederaufbaus oder der Kernsanierung (siehe Infoschreiben))</small>						Baujahr		
3.2. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?						<input type="checkbox"/> Ja Nein (weiter mit 3.5)		
3.3. Um welche Art von Einfamilienhaus handelt es sich?								
<input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus			<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus			<input type="checkbox"/> Reihemittelhaus		
3.4. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Einliegerwohnung?						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		
3.5. Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude?						Anzahl		
3.6. Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude? <small>(Bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus tragen Sie „1“ ein.)</small>						Anzahl		
4. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen								
4.1. Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr (Abnahmeschein der Stadt) ein. <small>Hinweis: Hierbei handelt es sich bspw. um Dachgeschosswohnungen, die nachträglich ausgebaut wurden.</small>								
	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.
Jahr der Fertigstellung								
4.2. Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? <small>Hinweis: „Halbe“ Zimmer werden abgerundet. Bspw. Wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.</small>								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Anzahl der Räume								

4.3. Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben; ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen)? Hinweis: Ohne Angaben zu dieser Frage können Wohnungen nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Angabe in qm								

4.4. Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten? Siehe Infoschreiben									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Appartement <small>(abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgesetzten Kochnische)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Maisonette- oder Galerie-Wohnung <small>(Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Penthouse <small>(exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Dachgeschoss <small>(mit Schrägen, siehe Infoschreiben)</small>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.5. Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen - sog. „Sozialwohnungen“ - oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
öffentlich geförderte Wohnung / Wohnung mit Mietpreisbindung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HINWEIS:	Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte Einbauten, eine gesamte Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme <u>durch den Mieter nicht berücksichtigen</u> .								

5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume Wie ist das Badezimmer der Wohnungen ausgestattet?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Es gibt <u>kein</u> Badezimmer und/oder kein WC in der Wohnung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Es gibt zusätzlich ein zweites WC (Gäste-WC).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Zweites Badezimmer mit WC sowie Badewanne oder Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Küche als separater Raum (eher kleiner Raum ohne Aufenthaltsqualität)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	<input type="checkbox"/>								
4. offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess-Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit <u>fällt nicht</u> unter das Merkmal einer offenen Küche)	<input type="checkbox"/>								
5. Einbauküche vom Vermieter gestellt (mind. ein Elektrogerät muss vorhanden sein)	<input type="checkbox"/>								

7. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen									
Welche Verglasung liegt bei <u>sämtlichen</u> Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) der Wohnungen vor? (Siehe Infoschreiben)									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Doppelverglasung/Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Angaben zur Beheizung und Warmwasseraufbereitung der Wohnungen									
8.1. Wie werden die Wohnungen <u>überwiegend</u> (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) beheizt?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Zentralheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Etagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wärmepumpen (ggfs. in Kombination mit anderen Heizungsarten. Mehrfachangaben möglich)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Nachstromspeicher/Elektroheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Nicht alle Wohnräume beheizbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Heizung nicht vom Vermieter, sondern Mieter gestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2. In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung <u>für die Küche</u> ?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Über die Heizung (Zentralheizung/Kombitherme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Über Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Über Untertischgerät (Strom) Warmwasserspeicher, bspw. unter dem Waschbecken installiert, in dem eine bestimmte Menge erwärmtes Wasser vorgehalten wird.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Über Boiler (Strom) Kochendwassergerät für die Erhitzung einer bestimmten Menge Wasser, z.B. 5 l, vor der Entnahme.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Unterstützung durch regenerative Energien (ggf. in Kombination mit anderen Formen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8.3. In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für das Badezimmer?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Über die Heizung (Zentralheizung/Komkitherme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Über Durchlauferhitzer (Strom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Unterstützung durch regenerative Energien (in Kombination mit anderen Warmwasseraufbereitungsarten)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4. Verfügt die Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) über eine Fußbodenheizung?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)									
Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, nutzbare Außenflächen auf?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Standard-Balkon/Loggia: <u>bis zu</u> 10 m ² tatsächliche Fläche oder <u>mind.</u> 1,5 Meter Tiefe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Großer Balkon/Loggia: <u>mind.</u> 10 m ² tatsächliche Fläche oder <u>mind.</u> 2 Meter Tiefe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Terrasse oder Dachterrasse: <u>mind.</u> 10 m ² tatsächliche Fläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ist die Wohnung über einen Aufzug erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Ist die Wohnung und Zuwegung zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Wurde die Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst? (Es sind mehrere Maßnahmen zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren erfolgt: z.B. bodengleiche Dusche (max. 6 cm Höhe), das Anbringen von Haltegriffen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/ Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Wurden die Wohnungen insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge									
Welcher Bodenbelag wurde von Seiten des Vermieters in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen verwendet? (Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der <u>überwiegend</u> verwendet wurde.)									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Ohne Bodenbelag vermietet (Mieter trägt Kosten für den Bodenbelag)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Einfacher Bodenbelag (z.B. Laminat oder PVC einfachen Standards)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Mittlerer Bodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, Dielen oder Klick-Vinyl mittleren Standards)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards, mit dem Boden fest verklebtes Design-Vinyl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. Weitere Merkmale der Wohnungen (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Kabel-/Breitband-/Glasfaseranschluss in der Wohnung (wenn Anschluss vom Vermieter bereitgestellt, Mieter zahlt nur Nutzungsgebühren)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Ein oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Klimaanlage (mind. in einem Wohnraum)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Keller oder Mansardenraum, der zur Wohnung gehört	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern									
6.1. manuell	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2. elektrisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden <u>nach</u> Errichtung des Gebäudes vorgenommen? Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die <u>nach 1995 durch den Vermieter</u> durchgeführt wurden. <u>Geben Sie bitte das Jahr an</u> , in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.									
Zutreffendes mit Jahreszahl eintragen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen und Heizkörper)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Baderneuerung/-sanierung (zeitgleiche Neuverputzung/ Verputzen und/oder Streichen der Wände und Erneuerung aller Sanitärteile)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Erneuerung/Austausch aller Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung an Außenwänden, Dach und Keller (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung/EnEV-Stufe)										
5.1. Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	<input type="checkbox"/>									
5.2. Dämmung der Kellerdecke	<input type="checkbox"/>									
5.3. Dämmung aller Außenwände	<input type="checkbox"/>									
6. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	<input type="checkbox"/>									

14. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten										
HINWEIS:		Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnungen (Frage 14.1) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!								
14.1. Wie hoch war die Miete <u>ohne Betriebskosten</u> am 01.05.2023 (Nettokaltmiete)?										
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.		
Angabe in EUR pro Monat										
14.2. Wie hoch war die monatliche Miete für die Wohnung – <u>einschließlich</u> der Betriebskosten (gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung), aber <u>ohne Heizkosten und Warmwasser und bspw. ohne Garagen- oder Stellplatzmiete</u> – am 01.05.2023 (Bruttokaltmiete)?										
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.		
Angabe in EUR pro Monat										
14.3. Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?										
Zutreffendes bitte ankreuzen!		Alle Whg. <small>Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...</small>								
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Ja	Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Garage/ Carport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tiefgarage/ Parkhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein – bitte weiter mit Frage 14.5		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.4. Wurde ein <u>zusätzlicher</u> , monatlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag für einen PKW-Stellplatz oder Garagenplatz vereinbart? Wenn „Ja“ – wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete für den Platz am 01.05.2023?										
Angaben in EUR pro Monat		Alle Whg. <small>Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...</small>								
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.	
Ja	Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Garage/ Carport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Tiefgarage/ Parkhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nein		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.5. Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung oder Pauschale zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete erhoben?						<input type="checkbox"/> Ja (weiter mit Frage 15)		<input type="checkbox"/> Nein		

14.6. Für welche Betriebskosten werden keine Vorauszahlungen oder Pauschalen erhoben und sind im Sinne einer (Teil-)Inklusivmiete in der monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete enthalten (siehe Frage 14.1)?									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1. Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Stromkosten (Allgemeinstrom)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Straßenreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Müllabfuhr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Sach-/Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Grundsteuer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

15. Allgemeine Angaben zu Betriebs- und Heizkosten		
Bitte tragen Sie i.d.R. die Gesamtkosten für das Gebäude (oder die Eigentumswohnung) ein. Anhand der von Ihnen angegebenen Wohnfläche werden die Kosten pro m ² automatisch berechnet. Alternativ zu den Eintragungen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!		
Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat das Gebäude insgesamt, auf das sich die Betriebskostenangaben beziehen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben. Ermittlung nach Wohnflächenverordnung, ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen, die in der Regel zu einem Viertel, aber nicht mehr als zur Hälfte angerechnet werden können)?	Fläche in qm _____	
Falls Sie die Kosten nur für eine vermietete Eigentumswohnung angeben, so tragen Sie bitte nur die Fläche der Eigentumswohnung ein, für die Sie Angaben machen. Bitte teilen Sie uns die Wohnfläche des Gebäudes/der Eigentumswohnung auch dann mit, wenn Sie eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!		
Kalte Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr	Kosten pro m ² pro Jahr
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu kalten Betriebskosten beziehen: _____ 20 bis _____ 20		
Grundsteuer	€	€/m ²
Wasserversorgung/Entwässerung	€	€/m ²
Personen- oder Lastenaufzug	€	€/m ²
Straßenreinigung	€	€/m ²
Müllbeseitigung	€	€/m ²
Gartenpflege	€	€/m ²
Stromkosten (Allgemeinstrom)	€	€/m ²
Schornsteinreinigung	€	€/m ²
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)	€	€/m ²
Hausmeister/Hauswart	€	€/m ²
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	€	€/m ²
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	€	€/m ²
Sonstige Betriebskosten	€	€/m ²
Warme Betriebskosten	Gesamtkosten pro Jahr	Kosten pro m ² pro Jahr
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu warmen Betriebskosten beziehen: _____ 20 bis _____ 20		

Warmwasser (gesamt)	€	€/m ²
Grundkosten	€	€/m ²
Verbrauchskosten	€	€/m ²
Heizung (gesamt)	€	€/m ²
Grundkosten	€	€/m ²
Verbrauchskosten	€	€/m ²
Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe! Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen ohne das Anschreiben des Bürgermeisters in dem beigefügten Rückumschlag an die Neitzel Consultants GmbH bis zum 1. August 2023 zurück.		

Erläuterung von Begriffen

Frage 0: Kernsanierung

Eine Kernsanierung umfasst sämtliche bauliche (Sanierungs-)Maßnahmen, um die Bausubstanz eines bestehenden Gebäudes in einen (nahezu) **neuwertigen** Zustand zu versetzen. Dazu zählen in der Regel die Erneuerung u.a. von Türen und Fenstern, der Bodenbeläge, der Wasserleitungen, der Heizungs- und Elektroinstallation sowie Wärmedämmung (sofern aufgrund gesetzlicher Regelungen vorgeschrieben) in einem zeitlichen Zusammenhang.

Frage 0: Wohnungsart (Apartment, Penthouse, Dachgeschoss-Wohnung)

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Apartment als abgeschlossene maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische verstanden.

Im Sinne dieses Fragebogens wird eine Penthouse-Wohnung als eine exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses verstanden. Die Penthouse-Wohnung tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht. Die Dachterrasse ist vom Penthouse aus zugänglich und Bestandteil der zugehörigen Wohnung. Die Penthouse-Wohnung besitzt, ebenso wie das darunterliegende Gebäude, meistens ein Flachdach. Es kann auch als eine Sonderform des Staffelgeschosses eingeordnet werden, da es ein Obergeschoss mit geringerer Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse ist.

Im Sinne dieses Fragebogens ist eine Dachgeschosswohnung durch Dachschrägen gekennzeichnet (dazu zählen auch Wohnungen im Bereich von Mansarddächern, deren Wände nur eine leichte Schräge aufweisen). Bei Maisonette-Wohnungen muss sich für eine Einordnung als Dachgeschoss-Wohnung die überwiegende Fläche im Dachgeschoss befinden.

Frage 0: Verglasung von Fenstern und Außentüren

Fenster und verglaste Außentüren sind in vielen Gebäuden die Bauteile, die den geringsten Wärmeschutz bieten. Das Maß zur Beurteilung der wärmeschutztechnischen Qualität eines Bauteiles - wie z.B. eines Fensters - ist der so genannte "U-Wert", auch Wärmedurchgangskoeffizient genannt. Mit dem U-Wert kann die Wärmemenge berechnet werden, die bspw. durch ein Fenster verloren geht. Je kleiner der U-Wert ist, desto besser ist der Wärmeschutz und desto weniger Wärme geht verloren.

Die Einstufung der Fenster und Außentüren des Gebäudes in die vorgegebenen Antwort-Kategorien wird Ihnen erleichtert, falls Ihnen der U-Wert (jeweils einschl. Rahmen) vorliegt. Bei Neubauten oder nachträglichen Einbauten in den letzten Jahren können Sie diesen Wert i.d.R. der Handwerker-Rechnung entnehmen. Die herkömmliche (Zweischelken-)Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum (U-Wert von 1,9 bis 3,0) wird überwiegend seit den 70er Jahren eingebaut.

Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9) wird von der Wärmeschutzverordnung 1995 vorgeschrieben und hat daher erst danach eine größere Bedeutung erlangt. Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) bestehen aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-)gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum, häufig kombiniert mit einer reflektierenden Wärmeschutzschicht.

