

---

# **Dokumentation zum Mietspiegel Mainz 2023**

Juli 2023

**Inhaltsverzeichnis**

**1 Vorbemerkungen ..... 1**

**2 Methodik ..... 2**

**3 Aufbereitung der Datenbasis..... 3**

**4 Befragung ..... 5**

4.1 Filterfragen ..... 5

4.2 Mieterbefragung ..... 6

4.3 Vermieterbefragung ..... 7

**5 Datenaufbereitung ..... 8**

5.1 Rücklaufstatistik der Mieterbefragung ..... 8

5.2 Vermieterbefragung ..... 10

5.3 Datenschutz ..... 10

**6 Auswertung als Tabellenmietspiegel ..... 11**

6.1 Gewichtung der Datensätze..... 11

6.2 Struktur der Mietspiegeltabelle und Feldbesetzung ..... 11

6.2.1 Art ..... 11

6.2.2 Größe ..... 12

6.2.3 Ausstattung ..... 12

6.2.4 Beschaffenheit..... 13

6.2.5 Wohnlage..... 13

6.3 Mietspiegeltabelle 2023 ..... 17

6.4 Spanne ..... 18

**7 Sonderanalysen ..... 21**

7.1 Weitere Ausstattungsmerkmale ..... 21

7.2 Betriebskosten..... 22

**8 Schlussbemerkungen..... 23**

**Anlage ..... 24**

### 1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

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

Der letzte qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Mainz wurde 2019 neu erstellt und 2021 per Index fortgeschrieben. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§ 558d BGB). Qualifizierte Mietspiegel müssen nach § 558d Abs. 2 BGB nach vier Jahren neu erstellt werden. Das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH wurde im Juli 2022 von der Landeshauptstadt Mainz damit beauftragt, einen neuen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Die Mietspiegelerstellung in Mainz erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB, der Mietspiegelverordnung (Msv) sowie den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020). Außerdem wurden die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 beachtet. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB).

## 2 Methodik

Der Mietspiegel wurde unter Mitwirkung der Landeshauptstadt Mainz erstellt. Auf der ersten Sitzung am 14. September 2022 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Der Fragebogen wurde diskutiert, Anregungen wurden aufgenommen. Ende September 2022 war der Fragebogen mit der Landeshauptstadt Mainz abgestimmt. Der fertig gelayoutete Fragebogen wurde der Landeshauptstadt Mainz als PDF-Dokument übersandt. Er ist in der Mieterversion im Anhang abgedruckt.

Der Fragebogen enthielt Fragen...

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

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt (siehe Abschnitt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 4). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel erneut als Tabellenmietspiegel erstellt (siehe Abschnitt 6).

Am 29. März 2023 hat ALP der Landeshauptstadt Mainz die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Im Nachgang der Besprechung hat die Landeshauptstadt Mainz die Empfehlung von ALP angenommen, auf eine gesonderte Mietspiegeltabelle für Apartments<sup>1</sup> zu verzichten. Zum einen lagen zu geringe Fallzahlen für Apartments mit Baujahr bis 1960 und Baujahr ab 1995 vor. Zum anderen konnte die Grundannahme, dass Apartments ein durchschnittlich höheres Mietniveau aufweisen als der „normale Wohnungsbestand“ für Wohnungen mit Baujahr 1961 bis 1994 nicht bestätigt werden. ALP hat den Mietspiegel am 24. Mai 2023 im Sozialausschuss der Landeshauptstadt Mainz vorgestellt. Am 12. Juli 2023 wurde der Mietspiegel vom Mainzer Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mainzer Mietspiegel 2023 ist ab dem 12. Juli 2023 als qualifizierter Mietspiegel für zwei Jahre gültig.

---

<sup>1</sup> Definition Apartment: 1 Zimmer, Wohnfläche bis zu 40 m<sup>2</sup>, komplett möblierte Küche bzw. Kochnische, Dusche bzw. Bad vorhanden

### 3 Aufbereitung der Datenbasis

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

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

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben.

Im Falle der Landeshauptstadt Mainz wurde als Grundlage der Einwohnermeldebestand verwendet. Die Einwohnermeldedaten wurden von der Landeshauptstadt Mainz um Personen mit Auskunftssperre sowie um Studierenden- und Altenwohnheime<sup>2</sup> bereinigt und als anonymisierte Transferdatei an ALP übermittelt. So waren die Namen und Anschriften der Einwohnerinnen und Einwohner codiert. Für jede Person, jede Adresse und jeden Nachnamen an einer Adresse wurden eindeutige IDs vergeben. ALP hat anhand der IDs und unter Ausschluss der unter 18-Jährigen, geförderter Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser<sup>3</sup> Haushalte gebildet, weil die erhobenen Daten auf Wohnungsebene für den Mietspiegel relevant sind und nicht auf Ebene der Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen. So wurden Personen mit gleichem Nachnamen und gleicher Meldeadresse zu einem Haushalt zusammengefasst. Jeder Haushalt wurde einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen. Für das Anschreiben wurden die anhand des Geburtsdatums ermittelten Haushaltsvorstände vorgesehen.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 85.648 Datensätzen. Laut dem Zensus 2011 gab es zum 9. Mai 2011 68.454 vermietete Wohnungen außerhalb von Wohnheimen in der Landeshauptstadt Mainz. Seit dem Zensus 2011 sind weitere Wohnungen gebaut worden, zudem sind einige der im Zensus enthaltenen Wohnungen öffentlich gefördert. ALP geht unter Berücksichtigung von durch das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz bereitgestellten Zahlen zum Erhebungsstichtag von 65.032 freifinanzierten Mietwohnungen in der Landeshauptstadt Mainz aus. Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund

<sup>2</sup> Näheres zu den Ausschlussgründen im Unterabschnitt 4.1 Filterfragen.

<sup>3</sup> Ausschluss von Adressen, an denen nur 1 oder 2 Haushalte gemeldet sind.

der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben (siehe Abschnitt 5.1).

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 4), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Erhebungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Vor der mieterseitigen Stichprobenziehung hat ALP den Datensätzen in der Erhebungsgesamtheit die Wohnungsbestände der institutionellen Vermieter, insgesamt 11.927 Wohnungen, zugespielt. Auf Wunsch der Auftraggeberin hat ALP dann auf Seiten der Mieter eine Zufallsstichprobe in Höhe von 10.000 Wohnungen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurden keine Schichtungen bei der Stichprobenziehung vorgenommen, eine Rückgewichtung auf Basis einer Schichtung ist daher nicht notwendig.

## 4 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2023 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Stichtag 1. November 2022 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert. Durch Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) zum 1. Juli 2022 war die Teilnahme an der Mietspiegelbefragung für die Mieter und Vermieter verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

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

ALP hat durch Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes sichergestellt, dass keine Wohnungen doppelt in den Mietspiegel eingehen. Alle bis zum 20. Januar 2023 bei ALP eingegangenen Datensätze wurden für die Auswertung berücksichtigt.

### 4.1 Filterfragen

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

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

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

- Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern (maximal 2 Wohnungen an der Adresse);
- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeistertätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Zum Teil war es möglich, solche Wohnungen bereits im Vorfeld aus der Befragung auszuschließen. Zum großen Teil waren diese Informationen aber nicht verfügbar. Daher mussten die entsprechenden Wohnungen über Filterfragen zu Beginn der Befragung aus der Erhebung ausgeschlossen werden.

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

#### 4.2 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 10.000 Haushalte der Bruttostichprobe erhielten Mitte November 2022 ein Schreiben im Namen des Bürgermeisters Günter Beck. Im Anschreiben wurde erläutert, dass die Teilnahme an der Befragung gemäß Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch verpflichtend und der Fragebogen bis spätestens zum 6. Januar 2023 auszufüllen sei. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Alternativ konnten die Haushalte unter Eingabe des auf dem Anschreiben aufgedruckten personalisierten Zugangsschlüssels den Fragebogen im Internet ausfüllen.

Von den 10.000 versendeten Briefen waren 331 Briefe nicht zustellbar, in weiteren 160 Fällen hatte bereits ein anderes Haushaltsmitglied an der Befragung teilgenommen. Die bereinigte Bruttostichprobe umfasste somit 9.509 Haushalte. Davon haben 5.405 Haushalte auf das Anschreiben des Bürgermeisters reagiert (2.814 postalisch, 2.374 online und 217 per E-Mail oder Telefon). Das entspricht einer Rückmeldungsquote von 56,8 %. Die Fallzahl der verwertbaren Antworten lag letztlich bei 2.050 und damit bei 21,6 % ( $2.050/9.509=21,6\%$ ). Im Vergleich zur Ausschöpfungsquote in anderen Kommunen seit Bestehen der Auskunftspflicht bei Mietspiegelbefragungen ist dies ein durchschnittlicher



Wert. Die verwertbaren Antworten gingen etwa hälftig per Post (49,8 %) und hälftig online ein (50,2 %). Eine detaillierte Übersicht zu den Ausfallgründen ist Abschnitt 5.1 zu entnehmen.

### 4.3 Vermieterbefragung

Ergänzend zur schriftlichen Mieterbefragung wurde wie bei der Erstellung der Vorgängermietspiegel eine Befragung bei institutionellen Vermietern durchgeführt. Es wurden acht institutionelle Vermieter mit insgesamt 11.927 frei finanzierten Wohnungen in der Landeshauptstadt Mainz befragt. ALP hat die Vermieter direkt kontaktiert. Es wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt: Zunächst wurde der Wohnungsbestand abgefragt. Aus den rückgemeldeten Wohnungen hat ALP eine Zufallsstichprobe mit insgesamt 3.500 Wohnungen gezogen (je Vermieter ~30 % der Wohnungen) und die acht Vermieter gebeten, hierzu die Fragen des Fragebogens zu beantworten. Hierfür hat ALP eine mit dem Mieterfragebogen inhaltsgleiche Excel-Abfragemaske erstellt, in die die benötigten Daten direkt aus den IT-Systemen der Vermieter in die Excel-Maske übertragen werden konnten. Ein Vermieter hat einen zu hohen Arbeitsaufwand beim Ausfüllen der Excel-Maske gemeldet, weshalb die Stichprobe dieses Vermieters in Abstimmung mit der Auftraggeberin – unter späterer Berücksichtigung bei der Gewichtung – nachträglich verkleinert wurde. Insgesamt umfasste die Zufallsstichprobe also 3.171 bei Vermietern angefragte Wohnungen.

Das zweistufige Verfahren wurde aus zwei Gründen gewählt:

Erstens war klar, dass sich die Wohnungsunternehmen vollumfänglich an der Erhebung beteiligen würden. Ziel der Mietspiegelerhebung war, eine möglichst aussagekräftige Datenbasis zu ermitteln. Andererseits sollte diese Datenbasis auch möglichst repräsentativ sein, um nicht etwa auf Grund unterschiedlicher Teilnahmebereitschaften in der Mieterbefragung einerseits und der Vermieterbefragung andererseits die Ergebnisse zu verzerren. Daher wäre es nicht zielführend gewesen, wenn gleichzeitig alle mietspiegelrelevanten Wohnungen von den Wohnungsunternehmen berücksichtigt würden, aber nur eine Teilmenge der mietspiegelrelevanten Wohnungen aus der Stichprobe der Mieter.

Insgesamt sind 2.629 verwertbare Datensätze aus der Vermieterbefragung in den Mietspiegel eingegangen. Für die Auswertung wurden alle Datensätze nach Vermieter(typ) gewichtet (siehe Abschnitt 5.1). Ziel des beschriebenen Verfahrens war es, dass die Gewichtungsfaktoren für die Wohnungen der acht Großvermieter deutlich näher an eins sind als dies bei einer Vollbefragung der Fall gewesen wäre.

Bezogen auf die 3.171 Datensätze der Vermieterbefragung entsprechen 2.629 verwertbare Wohnungen einem Anteil von 82,9 %.

## 5 Datenaufbereitung

Bereits während der Befragungsphase wurden die bei ALP eingegangenen Papier-Fragebögen eingescannt und dann nach Mietspiegelrelevanz sortiert. Für den Mietspiegel in Frage kommende Papier-Fragebögen wurden zu einem Datensatz aufbereitet und in einer Excel-Datei mit den mietspiegelrelevanten Datensätzen aus der Online- und Excel-gestützten Befragung zusammengeführt. In einem weiteren Schritt wurden die mietspiegelrelevanten Datensätze auf Plausibilität geprüft. So wurden die Datensätze hinsichtlich fehlender oder falscher Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, untersucht und auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt. Zum Teil wurden hierfür die Mieter und Vermieter kontaktiert, wenn diese auf freiwilliger Basis ihre Telefonnummer in der Befragung angegeben hatten.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). ALP konnte nach der durchgeführten Plausibilisierung keine Wohnungen identifizieren, die sich von den übrigen Datensätzen in auffälliger und nicht erklärbarer Weise abheben. Hinzu kommt, dass besonders niedrige bzw. hohe Mieten den Mittelwert eines Tabellenfeldes nicht nennenswert beeinflussen, sofern – wie im Falle der Landeshauptstadt Mainz – als Mittelwert der Median verwendet wird. Der Median ist relativ unempfindlich gegen Ausreißer.

### 5.1 Rücklaufstatistik der Mieterbefragung

Am Ende der Befragungsphase lagen 5.405 Datensätze bzw. Fragebögen (Nettostichprobe) bei ALP vor. Diese hohe Zahl ist durch die Verpflichtung zur Teilnahme an der Befragung bedingt. Es wurde dazu aufgefordert, den Fragebogen auch dann an ALP zurückzusenden, wenn sich aufgrund der Filterfragen ergibt, dass die Wohnung nicht mietspiegelrelevant ist. Mit etwa 43 % ist der am häufigsten vorliegende Ausfallgrund selbstgenutztes Wohneigentum. Diese hohe Quote ist darauf zurückzuführen, dass auf Wunsch der Auftraggeberin auf eine Herausnahme der selbstnutzenden Eigentümer aus der Erhebungsgrundgesamtheit verzichtet wurde. Bei etwa jeder fünften Wohnung (19 %) der Nettostichprobe wurde die Sechs-Jahres-Frist nicht erfüllt, etwa jede zehnte Wohnung konnte aufgrund fehlender Angaben zu wichtigen Größen wie Nettokaltmiete, Wohnfläche oder Baujahr nicht weiter ausgewertet werden. Eine detaillierte Auflistung des Rücklaufs aus der Mieterbefragung kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 1: Rücklaufstatistik Mieterbefragung

	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
<b>Bruttostichprobe (angeschriebene Haushalte)</b>	<b>10.000</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Stichprobenneutrale Ausfälle</b>	<b>491</b>	<b>4,9 %</b>
○ Brief nicht zustellbar	331	67,1 %
○ Anderes Mitglied im Haushalt hat bereits teilgenommen	160	32,6 %
<b>Bereinigte Bruttostichprobe</b>	<b>9.509</b>	-
<b>Stichprobensystematische Ausfälle (keine Reaktion)</b>	<b>4.104</b>	<b>43,2 %</b>
<b>Nettostichprobe</b>	<b>5.405</b>	<b>56,8 %</b>
<b>Ausschluss aufgrund von:</b>	<b>3.281</b>	<b>60,7 %</b>
○ Filterfrage A (Eigentümer/Untermieter)	1.421	43,3%
○ Filterfrage B (Sechs-Jahres-Regel)	638	19,4%
○ Filterfrage C (Ein- und Zweifamilienhaus)	300	9,1%
○ Filterfrage D (Verwandtschaftsverhältnis etc.)	149	4,5%
○ Filterfrage E (Mietpreisbindung)	116	3,5%
○ Filterfrage F (Wohnheim)	23	0,7%
○ Filterfrage G (Gewerbe)	12	0,4%
○ Filterfrage H (Möblierung)	121	3,7%
○ Filterfrage I (WG-Zimmer, kein eigener Eingang)	99	3,0%
○ Filterfrage J (Zeitmietvertrag)	12	0,4%
○ Fehlende Angaben zur Nettokaltmiete, Wohnfläche, Baujahr	352	10,7%
○ Wohnlage 0 <sup>4</sup> , Ausstattung einfach <sup>5</sup>	38	1,2%
Unplausible Angaben	<b>74</b>	<b>0,8 %</b>
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>2.050</b>	<b>21,6 %</b>

Der verwertbare Rücklauf aus der Befragung der Mieter beträgt 2.050 Datensätze (bereinigte Nettostichprobe). Damit liegt die Ausschöpfungsquote (bereinigte Nettostichprobe im Verhältnis zur bereinigten Bruttostichprobe) bei 21,6 %. 1.020 (49,8 %) der verwertbaren Antworten gingen per Post ein, 1.030 (50,2 %) online.

<sup>4</sup> Für die aktuelle Anschrift liegt keine Wohnlage vor.

<sup>5</sup> Wohnung verfügt über kein Bad und keine Sammelheizung (Definition siehe Abschnitt 6.2.3)

## 5.2 Vermieterbefragung

Die Stichprobe umfasste 3.171 Wohnungen. Die Vermieter haben zu allen Wohnungen eine Rückmeldung gegeben, etwa 83 % der Wohnungen waren mietspiegelrelevant. Der häufigste Grund für den Herausfall einer Wohnung war das Nicht-Erfüllen der Sechs-Jahres-Frist. Weitere 40 Wohnungen befanden sich nicht im Untersuchungsgebiet der Landeshauptstadt Mainz. Insgesamt sind 2.629 Wohnungen aus der Vermieterbefragung in die Auswertung eingegangen (siehe Tab. 2).

Tab. 2: Rücklaufstatistik Vermieterbefragung

	Anzahl	Anteil
<b>Bruttostichprobe (Anzahl Wohnungen)</b>	<b>3.171</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Nettostichprobe</b>	<b>3.171</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Ausschluss aufgrund von:</b>	<b>502</b>	<b>15,8 %</b>
○ Filterfrage B (Sechs-Jahres-Regel)	465	92,6 %
○ Filterfrage C (Ein- und Zweifamilienhaus)	4	0,8 %
○ Filterfrage D (Verwandtschaftsverhältnis etc.)	1	0,2 %
○ Filterfrage E (Mietpreisbindung)	3	0,6 %
○ Filterfrage G (Gewerbe)	1	0,2 %
○ Wohnlage 0 <sup>6</sup> , Ausstattung einfach <sup>7</sup>	28	5,6 %
Wohnung nicht in Mainz	<b>40</b>	<b>1,3 %</b>
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>2.629</b>	<b>82,9 %</b>

Die bereinigte Nettostichprobe aus der Mieter- und Vermieterbefragung, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltet insgesamt 4.679 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass bei Tabellenanalysen im Regelfall pro Tabellenfeld mindestens 30 Wohnungen vorliegen sollten (§ 11 Abs. 2 MsV).

## 5.3 Datenschutz

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

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

<sup>6</sup> Für die aktuelle Anschrift liegt keine Wohnlage vor.

<sup>7</sup> Wohnung verfügt über kein Bad und keine Sammelheizung (Definition siehe Abschnitt 6.2.3)

## 6 Auswertung als Tabellenmietspiegel

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die Landeshauptstadt Mainz hatte sich erneut für eine Auswertung als Tabellenmietspiegel ausgesprochen – wie bereits bei den Vorgängermietspiegeln.

### 6.1 Gewichtung der Datensätze

Die Datensätze wurden gewichtet, um Verzerrungen in der Auswertungsstichprobe auszugleichen, die durch die Art der Befragung und unterschiedliches Antwortverhalten zustande gekommen sind. Grundlage für die Gewichtung war der Wohnungsbestand laut Zensus 2011 fortgeschrieben um Angaben vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz.

Die Quote der verwertbaren Wohnungen war bei sieben Großvermietern überrepräsentiert, sodass diese mit einem individuellen Gewichtungsfaktor kleiner 1 heruntergewichtet wurden. Von einem Großvermieter sowie von den kleineren Vermietern lagen anteilig weniger Datensätze vor, als es deren Anteil am freifinanzierten Wohnungsmarkt entspräche, sodass diese Wohnungen mit einem Gewichtungsfaktor größer 1 hochgewichtet wurden.

Alle 4.679 im folgenden untersuchten Datensätze sind mit einem Gewichtungsfaktor in die Auswertungen eingegangen. Bis auf die Fallzahlen in der Mietspiegeltabelle 2023 (siehe Abschnitt 6.3) und die Auswertungen zu den Betriebskosten (siehe Abschnitt 7.2), beziehen sich alle nachfolgenden Auswertungen auf die gewichteten Datensätze.

### 6.2 Struktur der Mietspiegeltabelle und Feldbesetzung

Der Mainzer Mietspiegeltabelle 2023 ist in acht Baujahres- und vier Wohnungsgrößenklassen gegliedert. **Die Mietspiegeltabelle 2023 weist die Nettokaltmieten für Wohnungen in mittlerer Wohnlage mit guter Ausstattung aus.** Im Folgenden wird auf die Wohnwertmerkmale nach § 558 BGB Abs. 2 und deren Berücksichtigung in der Mietspiegeltabelle eingegangen.

#### 6.2.1 Art

Mit der Art der Wohnung sind vor allem die Gebäudeart und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude gemeint.

Im Mietspiegel 2023 sind nur Mieten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt worden (siehe Abschnitt 4.1). Der Mietspiegel ist

daher nicht direkt anwendbar für Wohnungen in Gebäuden mit geringerer Wohnungsanzahl.

### 6.2.2 Größe

Die Wohnungsgröße bestimmt sich nach der Wohnfläche in Quadratmetern. Zu ihrer genauen Berechnung empfiehlt sich die Anwendung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel der Landeshauptstadt Mainz die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung wie z. B. Keller oder Bodenraum maßgebend.

Die Mietspiegeltabelle 2023 der Landeshauptstadt Mainz ist in vier Größenklassen eingeteilt:

- Bis 40 m<sup>2</sup>
- 40 bis 60 m<sup>2</sup>
- 60 bis 80 m<sup>2</sup>
- 80 m<sup>2</sup> und mehr.

Die Wohnungsgrößenklassen haben sich gegenüber dem Mietspiegel 2019 und dessen Fortschreibung 2021 nicht geändert. ALP hat die Eignung der Wohnflächenklassen geprüft und auch andere Klassengrenzen getestet: Es hat sich aber keine Notwendigkeit ergeben, für die Mainzer Mietspiegeltabelle andere Klassengrenzen zu wählen.

### 6.2.3 Ausstattung

Maßgeblich ist allein die Wohnungs- und Gebäudeausstattung, die durch den Vermieter gestellt wurde. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattungen bleiben unberücksichtigt.

Im Mietspiegel wird von Wohnungen mit guter Ausstattung im mittlerer Wohnlage ausgegangen. Wohnungen mit guter Ausstattung verfügen über ein Bad und eine Sammelheizung. Unter einem Bad ist ein separater Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, in der sich eine Badewanne oder eine Dusche befindet. Zudem verfügt das Bad über eine zentrale oder dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Durchlauferhitzer, Boiler). Als Sammelheizung werden Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizungen sowie Nachtspeicherheizungen, die alle Wohnräume beheizen, bezeichnet. Die Brennstoffversorgung muss dabei automatisch, also nicht von Hand, erfolgen. Einzelöfen, die mit Brennstoffnachfüllung per Hand betrieben werden (z. B. Öl oder Kohle), sind nicht gemeint.

Für Wohnungen mit mittlerer Ausstattung (Bad oder Sammelheizung vorhanden) in mittlerer Wohnlage gilt ein einheitlicher Abschlag von 0,85 €/m<sup>2</sup>. Der Abschlag ist vom Mittelwert (Median) des jeweiligen Tabellenfeldes abzuziehen.

Wohnungen mit mittlerer Ausstattung in einfacher oder guter Wohnlage lagen nur in geringer Fallzahl vor, sodass eine Auswertung im Rahmen des qualifizierten Mietspiegels nicht möglich war. Hilfsweise kann der Abschlag für die mittlere Ausstattung von 0,85 €/m<sup>2</sup> in Kombination mit dem Abschlag für die einfache Wohnlage bzw. dem Zuschlag für die gute Wohnlage (siehe Abschnitt 6.2.5) im Sinne eines einfachen Mietspiegels verwendet werden.

Daneben hat die Landeshauptstadt Mainz eine Liste mit Ausstattungsmerkmalen definiert, die im Rahmen der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung zu berücksichtigen sind. Die Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (siehe Abschnitt 6.4) ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels. Nichtsdestotrotz sind die von der Landeshauptstadt Mainz beschlossenen Merkmale hilfreich, um die Wohnungen innerhalb der teilweise recht großen Spannen einordnen zu können.

#### 6.2.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung. Es wird im Mietspiegel der Landeshauptstadt Mainz durch das Baujahr wiedergegeben, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgeblich für das Baujahr ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden (z. B. Dachgeschossausbau) ist das Baujahr der Wohnung zu verwenden. Das Baujahr ist dabei losgelöst von einzelnen Modernisierungsmaßnahmen zu betrachten. Wurde die Wohnung allerdings kernsaniert, wird das Baujahr verwendet, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind z. B. die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung.

Gegenüber dem Mietspiegel 2019 und dessen Fortschreibung im Jahr 2021 wurden im Mainzer Mietspiegel 2023 Baujahresklassen gewählt, die sich stärker am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab. Zudem konnte aufgrund der höheren auswertbaren Fallzahl eine Ausweitung der Baujahresklassen erreicht werden, was zu einer besseren Abbildung der Teilssegmente des Mietwohnungsmarktes in Mainz führt.

#### 6.2.5 Wohnlage

Die Wohnlageeinstufung erfolgte durch das Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Mainz. Die Wohnlage wurde ALP für die in der Auswertung befindlichen Wohnungen zugespielt. Die Mietspiegeltabelle 2023 bezieht sich ausschließlich auf Wohnungen in normaler Wohnlage.

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

Im Rahmen der Erstellung des neuen Mietspiegels 2023 erfolgte eine Aktualisierung der Wohnlageneinstufung in Mainz. Dabei sollte in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Mainz, wie in der Vergangenheit, eine Unterteilung in die drei Kategorien

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage

beibehalten werden.

Die persönliche Einschätzung der Wohnlage ist sehr subjektiv und von der individuellen beruflichen und familiären Situation abhängig. Eine zentrale Innenstadtlage ist beispielsweise für einen jungen berufstätigen Menschen sicherlich eine gute Wohnlage, während eine Familie mit Kleinkindern diesen Wohnstandort vermutlich eher negativ bewertet. Solche subjektiven Faktoren sind jedoch zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet. Die Einstufung der Wohnlage wird daher nach objektivierbaren Kriterien im Rahmen der Mietspiegelerstellung festgelegt.

Bei der für den Mietspiegel 2023 vorgenommenen Aktualisierung der Wohnlageneinstufung wurde wie folgt vorgegangen:

### A. Einstufung (außer Stadtteile Altstadt und Neustadt)

Basis bildet die vorhandene Ersteinstufung anhand der Bodenrichtwerte der Jahre 2010 bis 2014. Als Analyseebene wurden die Baublöcke gewählt, um die kleinräumige Differenzierung innerhalb des Stadtgebietes bestmöglich abbilden zu können. Über ein geographisches Informationssystem erfolgte die Verschneidung der jeweiligen Bodenrichtwerte mit den Baublöcken, so dass jedem Block für jedes Jahr ein Bodenrichtwert zugeordnet werden konnte. Darauf aufbauend erfolgte eine Klassifizierung der Bodenrichtwerte, sodass eine Zuordnung zu den drei Lagewertkategorien „einfach“, „mittel“ und „gut“ möglich wurde. Die Klassifizierung erfolgte anhand der statistischen Verteilungsparameter Median und Zweidrittelspannen. In einem letzten Schritt erfolgte die endgültige Zuordnung zu einer Lagewertkategorie anhand der mehrheitlich erzielten Einstufungskategorie. Die vorhandene Einstufung wurde anhand der Bodenrichtwerte der Jahre 2016, 2018, 2020 und 2022 überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.



## B. Einstufung in den Stadtteilen Altstadt und Neustadt

Für die beiden o.g. Stadtteile konnten die Bodenrichtwerte nicht für die Wohnlageneinstufung herangezogen werden, da sonstige Nutzungsoptionen (Gewerbe-, Handels- oder sonstige Tertiärnutzung) die Bodenrichtwerte maßgeblich prägen. Diese bilden damit die Lagequalitäten für das Wohnen nur unzureichend ab.

Daher erfolgte die Lageeinschätzung durch eine Arbeitsgruppe in Form eines sog. Delphi-Verfahrens. In die Arbeitsgruppe wurden Vertreterinnen und Vertreter des Gutachterausschusses, des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, des Mieterschutzbundes, des Haus,- Wohnungs- und Grundeigentümergevereins, des IVD-West e.V. sowie der Verwaltung (ämter- und dezernatsübergreifend) berufen. Basis bildete die vorhandene Einstufung. Die Zuordnung der einzelnen Baublöcke wurde von den einzelnen Mitgliedern überprüft (Referenzmonat Oktober 2022) und gegebenenfalls eine andere Zuordnung empfohlen. Die Ergebnisse wurden ausgewertet und in der Arbeitsgruppe diskutiert. Die endgültige Zuordnung eines Baublocks zu einer Wohnlage erfolgte nach abschließender konsensualer Empfehlung in der Arbeitsgruppe.

Die Einordnung der Baublöcke kann einer Karte entnommen werden, die auf der Internetseite der Landeshauptstadt Mainz veröffentlicht wird. Die Wohnlageneinstufung dient als Orientierungshilfe zur Lagewertigkeit.

Die Baublöcke sind nach einer „durchschnittlichen“ Lagequalität eingeordnet.

Für die abschließende Wohnlagenbestimmung ist aber nicht nur der Baublock oder die Adresse einer Wohnung, sondern die tatsächliche Mikrolage (z.B. Lage im Vorder- oder Rückgebäude des Anwesens) und die damit ggf. verbundenen Beeinträchtigungen maßgebend. Abweichungen der Mikrolage von der gebietstypischen Lage können im Einzelfall die Zuordnung zu einer anderen Lagequalität notwendig machen. So können etwa einzelne Gebäude (z.B. an verkehrsbelasteten Straßenecken) in der Einordnung gegenüber den anderen Häusern der Straße abweichen.

Für die entsprechende Einordnung einzelner Gebäude oder Wohnungen sollten die folgenden oder ähnliche Kriterien in die Bewertung einbezogen werden:

- umgebende Nutzungen
- Straßenbild
- direktes Wohnumfeld
- Lage an Straße(n) mit extrem hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume zur Straße hin)
- Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch, Lärm (Immissionen)
- Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen
- Naherholungsmöglichkeiten

Die Aufstellung ist nicht abschließend, im Einzelfall müssen weitere Kriterien bewertet werden.

Für Wohnungen in einfacher bzw. guter Wohnlage wurde ein Ab- bzw. Zuschlag unter Berücksichtigung der Baujahres- und Wohnungsgrößenklassen der Mietspiegeltabelle 2023 berechnet. Folgender methodischer Ansatz wurde dabei angewendet:

1. Wohnungen in einfacher bzw. guter Wohnlage wurden zunächst auf Basis der Baujahres- und Wohnflächenklasse einem Feld in der Mietspiegeltabelle zugeordnet
2. Anschließend wurde die Differenz zwischen tatsächlich gezahlter Miete in einfacher bzw. guter Wohnlage und der Miete (Median) des jeweiligen Tabellenfeldes berechnet

*(Beispiel: Wohnung mit Baujahr 1995 in guter Wohnlage und 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche weist eine Nettokaltmiete von 11,20 €/m<sup>2</sup> auf, gemäß Mietspiegeltabelle 2023 beträgt die Nettokaltmiete für diese Wohnungsklasse 10,49 €/m<sup>2</sup>. Die Differenz beträgt 0,71 €/m<sup>2</sup>.)*

3. Als letztes wurden die Differenzen zwischen empirisch erhobener Miete und dem jeweiligen Mittelwert (Median) gemäß Mietspiegeltabelle 2023 für alle Wohnungen in einfacher bzw. guter Wohnlage als durchschnittlichen Zu- bzw. Abschlag ermittelt.

Insgesamt wurden 855 Wohnungen in einfacher und 530 Wohnungen in guter Wohnlage ausgewertet. Für die einfache Wohnlage wurde ein Abschlag von 0,19 €/m<sup>2</sup> und für die gute Wohnlage ein Zuschlag von 1,07 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

### 6.3 Mietspiegeltabelle 2023

Für die Erstellung der Mietspiegeltabelle 2023 wurden 3.161 Wohnungen in mittlerer Wohnlage mit guter Ausstattung ausgewertet. Wie in den Vorgängermietspiegeln wird der Median und die entsprechende 2/3-Spanne ausgewiesen.

Tab. 3: Mainzer Mietspiegel 2023

Baujahr	Wohnungsgröße	Fallzahl	Median €/m <sup>2</sup>	2/3-Spannweite	
				von	bis
Bis 1948	Bis 40 m <sup>2</sup>	39	10,66	7,21	16,69
	40-60 m <sup>2</sup>	141	9,95	6,67	12,17
	60-80 m <sup>2</sup>	101	9,98	6,84	11,96
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	86	10,22	7,43	12,16
1949 bis 1960	Bis 40 m <sup>2</sup>	31	12,50	10,37	16,18
	40-60 m <sup>2</sup>	258	9,32	7,30	12,00
	60-80 m <sup>2</sup>	227	8,46	6,92	11,18
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	137	8,60	6,94	10,99
1961 bis 1977	Bis 40 m <sup>2</sup>	106	11,78	9,28	13,66
	40-60 m <sup>2</sup>	215	10,18	7,72	12,98
	60-80 m <sup>2</sup>	367	8,75	6,98	10,69
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	209	8,82	7,27	11,00
1978 bis 1994	Bis 40 m <sup>2</sup>	58	12,63	9,84	14,64
	40-60 m <sup>2</sup>	77	10,56	8,43	12,99
	60-80 m <sup>2</sup>	117	10,00	8,06	11,43
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	71	9,99	8,63	11,44
1995 bis 2001	Bis 40 m <sup>2</sup>	13	14,43*	10,07*	16,67*
	40-60 m <sup>2</sup>	69	10,33	9,40	12,02
	60-80 m <sup>2</sup>	64	10,49	9,33	11,93
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	60	10,10	8,48	12,11
2002 bis 2009	Bis 40 m <sup>2</sup>	4	-	-	-
	40-60 m <sup>2</sup>	23	10,28*	8,93*	12,40*
	60-80 m <sup>2</sup>	49	10,40	9,21	11,71
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	56	11,03	9,94	12,96
2010 bis 2015	Bis 40 m <sup>2</sup>	4	-	-	-
	40-60 m <sup>2</sup>	35	12,30	10,32	13,72
	60-80 m <sup>2</sup>	78	11,24	9,46	13,10
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	55	11,71	10,52	14,45
2016 bis 31.10.2022	Bis 40 m <sup>2</sup>	20	16,25*	12,08*	17,38*
	40-60 m <sup>2</sup>	83	13,29	10,94	15,94
	60-80 m <sup>2</sup>	127	13,57	11,46	15,43
	80 u. mehr m <sup>2</sup>	181	13,12	11,39	14,62

Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.

\* Für Felder mit 10-29 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt.

Die Wohnungsgrößenklassen sind so zu lesen, dass z. B. Wohnungen mit exakt 60,00 m<sup>2</sup> in die Größenklasse "60-80 m<sup>2</sup>" und Wohnungen mit exakt 80,00 m<sup>2</sup> in die Größenklasse "80 und mehr m<sup>2</sup>" einzuordnen sind.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Landeshauptstadt Mainz 10,39 €/m<sup>2</sup> (Stichtag der Datenerhebung 1. November 2022).

### 6.4 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel als Spanne ausweisen (2/3-Spanne). Die Spanne ergibt sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- In der Mietspiegeltabelle können aufgrund der Fallzahlproblematik nicht alle Wohnwertmerkmale abgebildet werden: Die Wohnungen unterscheiden sich etwa auch nach Ausstattung.
- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2015 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2010 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen und der daher notwendigen Klassenbildung jeweils im gleichen Mietspiegelfeld.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die für die Erklärung der Miethöhe relevant sein können.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Die 2/3-Spanne wurde berechnet, indem das 1/6- und das 5/6-Quantil in jedem Mietspiegelfeld ermittelt wurde.

Die Landeshauptstadt Mainz hat sich wie in der Vergangenheit erneut dazu entschlossen, basierend auf ihrer Wohnungsmarktexpertise, beispielhaft wohnwertmindernde und wohnwerterhöhende Merkmale zu nennen, die ein Abweichen vom Mittelwert (Median) des jeweiligen Tabellenfeldes rechtfertigen können. Die Liste gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels und kann im Einzelfall um weitere Merkmale ergänzt werden.

Tab. 4: Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung

Wohnwertmindernd (-)	Wohnwerterhöhend (+)
<b>Bad/WC</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- WC außerhalb der Wohnung</li> <li>- Bad nicht beheizbar</li> <li>- Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest</li> <li>- Bad ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung</li> <li>- Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler &gt; 60 Liter)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- WC vom Bad getrennt</li> <li>- Doppelhandwaschbecken, Bidet</li> <li>- Zweites WC</li> <li>- Bad mit Fenster</li> <li>- Waschmaschine</li> <li>- innenliegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor) oder Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung</li> </ul>
<b>Küche</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine ausreichende Warmwasserbereitung/-versorgung (z. B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)</li> <li>- Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Ausstattung (z. B. Kühlschrank, Geschirrspülmaschine)</li> <li>- Waschmaschine</li> <li>- Einbauküche (Einbauherd und -spüle, Ober- und Unterschränke, Kacheln und Fliesen)</li> </ul>
<b>Wohn- und Schlafräume</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfach verglaste Fenster</li> <li>- Kein nutzbarer Balkon</li> <li>- Kein Abstellraum in der Wohnung oder kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden</li> <li>- Keller- oder Souterrainwohnung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Großer, geräumiger Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten (Nutzfläche &gt; 7 m<sup>2</sup>, Tiefe &gt; 1,50 m)</li> <li>- Einbauschränke (sofern sie nicht Abstellräume ersetzen)</li> <li>- Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen in der überwiegenden Zahl der Wohnräume</li> <li>- Fußbodenheizung</li> </ul>

Wohnwertmindernd (-)	Wohnwerterhöhend (+)
<b>Wohnanlage/Wohnumfeld</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand</li> <li>- Schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes (z. B. große Putzschäden)</li> <li>- Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fahrstuhl (bei Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen)</li> <li>- Unentgeltliche(r) Einzelgarage/Tiefgarage/Stellplatz</li> <li>- Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes</li> <li>- Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z. B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen</li> <li>- Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und barrierearme Badgestaltung)</li> </ul>
<b>Energetische Qualität des Gebäudes</b>	
<p>Energiekennwert größer als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 160 kWh/(m<sup>2</sup>a) - Baujahr bis 1994</li> <li>- 100 kWh/(m<sup>2</sup>a) - Baujahr 1995-2009</li> <li>- 75 kWh/(m<sup>2</sup>a) - Baujahr 2010-2022</li> </ul>	<p>Energiekennwert kleiner als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 kWh/(m<sup>2</sup>a) - Baujahr bis 1994</li> <li>- 65 kWh/(m<sup>2</sup>a) - Baujahr 1995-2009</li> <li>- 50 kWh/(m<sup>2</sup>a) - Baujahr 2010-2022</li> </ul>

Die Energiekennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für Kennwerte ohne Warmwasserbereitung sind dem Kennwert zunächst 20 kWh/(m<sup>2</sup>a) hinzuzuzählen, um den Wert mit der Tabelle vergleichen zu können.

Bei Wohnungen, die in gestaltungs- und/oder denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit nicht berücksichtigt, wenn die Durchführung von energetischen Sanierungen gegen gestaltungs- und/oder denkmalschutzrechtliche Vorgaben verstoßen würde oder deren Durchführung durch entsprechende rechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

## 7 Sonderanalysen

Im Rahmen der Erhebung zum Mainzer Mietspiegel 2023 wurden auch Daten zum Wohnungstyp, zur allgemeinen Ausstattung der Wohnung bzw. des Gebäudes sowie zu Modernisierungsmaßnahmen erhoben (siehe Tab. 5). Des Weiteren wurden die monatlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für die Warmwasserbereitung) abgefragt und ausgewertet (siehe Tab. 6).

### 7.1 Weitere Ausstattungsmerkmale

In Tab. 5 wird dargestellt mit welchem Anteil bestimmte Ausstattungen in der Wohnung oder im Gebäude vorkommen. Liegt ein Merkmal zu mindestens 50 % vor, so handelt es sich um ein Standardmerkmal. Die Angaben beziehen sich nur auf Ausstattungen, die vom Vermieter gestellt wurden. Eigenleistungen des Mieters spielen keine Rolle.

Tab. 5: Ausstattungsmerkmale

Ausstattungsmerkmal	Anteil in %
Dachgeschosswohnung (Dachschrägen vorhanden)	8,9
Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)	3,5
Penthouse-Wohnung (freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses)	0,9
Neuwertiges oder modernes Bad (Bad ab 2010 erstellt oder modernisiert)	47,5
Komplette Einbauküche (Herd, Spüle, Schränke, Einbaukühlschrank)	43,3
Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteine, Kork, Vinyl-/Designböden)	48,4
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	18,5
Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner	85,9
Kabelanschluss, Satellitenschüssel oder Gemeinschaftsantenne	85,5
Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden)	89,7
Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m <sup>2</sup> )	30,1
Aufzug	37,8
Wohnung ist stufenfrei erreichbar	25,6
Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)	71,6
Garten (zur alleinigen Nutzung, Garten ist nur dem Mieter zugänglich)	7,1
Unentgeltlicher (Tief-)Garagen- oder Stellplatz	6,4

Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden)	88,3
Einzelöfen (Gas oder Strom)	11,7
Thermo-/Isolierverglasung (zwei oder mehr fest verbundene Scheiben)	79,1
Kastenfenster/Verbundfenster (zwei hintereinanderliegende Fenster, die nicht direkt miteinander verbunden sind)	12,8
Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)	8,1
Kernsanierung	8,1

## 7.2 Betriebskosten

Die Abfrage der an den Vermieter überwiesenen Mietzahlung zum Stichtag 1. November 2022 beinhaltetete auch die Frage nach der Vorauszahlung für Heiz-/Neben-/Betriebskosten aufgeschlüsselt nach kalten Betriebskosten und Kosten für die Heizung (ggf. inkl. Kosten für die Warmwasserbereitung). Die Betriebskosten wurden nur dann ausgewertet, wenn sowohl Angaben zu den kalten Betriebskosten als auch zu den Kosten für Heizung und/oder Warmwasser vorlagen. In 2.684 Fällen wurden die Kosten für Heizung und Warmwasser angegeben bzw. in 2.684 Fällen konnte ein durchschnittlicher Wert für die gesamten Betriebskosten ermittelt werden. Bei 3.350 Wohnungen lagen Angaben zu den kalten Betriebskosten vor. Die Höhe der Fallzahl unterscheidet sich, weil es auch Mietverhältnisse gibt bei denen die Pauschale für Heizung und Warmwasser nicht an den Vermieter, sondern direkt an den Versorger gezahlt wird. Die Werte in Tab. 6 geben den Mittelwert als arithmetisches Mittel an.

Tab. 6: Durchschnittliche Betriebskostenvorauszahlungen

<b>Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen</b>	<b>Mittelwert in €/m<sup>2</sup></b>
Kalte Betriebskosten	1,83
Kosten für Heizung und Warmwasser	1,20
Betriebskosten insgesamt	3,01



### 8 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde am 12. Juli 2023 vom Mainzer Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab 12. Juli 2023 für zwei Jahre. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Ergänzend zum vorliegenden Bericht wird eine Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Mietspiegeltabelle 2023 abgedruckt ist. Die Definition der Wohnwertmerkmale entspricht jener im Fragebogen. Die Anwendung des Mietspiegels wird textlich erläutert. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Landeshauptstadt Mainz heruntergeladen werden.

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

**Anlage**

Fragebogen Mieterbefragung

## Mieterfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Mainz 2023

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Beantwortung der Fragen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). **Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 6. Januar 2023 aus.**

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

Ihr **Zugangsschlüssel** lautet:

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

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

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

**Frage A:** Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als...

Mieter → **weiter**  Untermieter → **Ende**  Eigentümer → **Ende**

**Frage B:** Haben Sie die Wohnung nach dem 01.11.2016 angemietet?

Ja → **Frage C**  Nein

**Falls nein:** Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.11.2016 verändert?

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

Ja → **weiter**  Nein → **Ende**

**Frage C:** Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhauses oder ein Zweifamilienhaus?

(*Es befinden sich maximal zwei Wohnungen an der Adresse*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

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

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage E:** Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden?

(*Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“, einkommensorientierte Förderung oder sonstige Mietpreisbindung. Ist die Mietpreisbindung bereits ausgelaufen und wurde danach die Miete verändert, gilt die Wohnung nicht mehr als eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung und die Frage ist mit „Nein“ zu beantworten.*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

Unbekannt → **weiter**

**Frage F:** Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?

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

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

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

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

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

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage I:** Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage J:** Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet?

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

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**



**Frage 1:** Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat   Jahr

**Frage 2:** Wie hoch ist die für November 2022 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt an den Vermieter (Gesamtbetrag): .....         €  
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten (monatliche Pauschale/Vorauszahlung): .....         €

a. davon kalte Betriebskosten: .....         €

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

c) Einbauküche: .....         €

d) Garage / Stellplatz: .....         €

e) Andere Kosten / Zuschläge für: .....         €

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

Monat   Jahr



Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

**Frage 4:** Womit wurde die letzte Mietpreisänderung begründet?

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Mainzer Mietspiegel                  | <input type="checkbox"/> Staffelmiete               |
| <input type="checkbox"/> Freiwillige Vereinbarung             | <input type="checkbox"/> Indexmiete                 |
| <input type="checkbox"/> Vergleichswohnungen (drei oder mehr) | <input type="checkbox"/> Keine Begründung           |
| <input type="checkbox"/> Sachverständigengutachten            | <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar: _____ |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung                       |   |

**Frage 5:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?  
(laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung, Betriebskostenabrechnung oder Wohnflächenberechnung)

Wohnfläche:         m<sup>2</sup>



**Frage 6:** Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (*nicht* dazu zählen Küche, Bad, WC, Flur und Abstellräume; nur Zimmer mit mehr als 6 m<sup>2</sup> Wohnfläche mitzählen)

Zimmeranzahl:

**Frage 7:** Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen:

**Frage 8:** Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (*Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.*)

Anzahl Geschosse:

**Frage 9:** In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (*nur eine Antwort möglich*)

- Keller/Souterrain/Untergeschoss  
  Gartengeschoss (*bei Hanglage*)  
  Erdgeschoss/Hochparterre  
  Obergeschoss  
  Mehrere Geschosse

**Frage 10:** Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

- Dachgeschosswohnung (*Dachschrägen vorhanden*)  
 Maisonette-Wohnung (*Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden*)  
 Penthouse-Wohnung (*freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses*)

**Frage 11:** Wann wurde Ihre Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (*Baujahr des Gebäudes bzw. bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – das Baujahr der Wohnung; Modernisierungsmaßnahmen wie z. B. ein neuwertiges Bad beeinflussen nicht das Baujahr*)

**Baujahr:**

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

- Bis 1918  
  1949 bis 1960  
  1978 bis 1983  
  1995 bis 2001  
  2010 bis 2015  
  Unbekannt  
 1919 bis 1948  
 1961 bis 1977  
 1984 bis 1994  
 2002 bis 2009  
 Ab 2016

**Frage 12:** Wurde die Wohnung kernsaniert?

*Durch eine Kernsaniierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsaniierung sind z. B. die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung.*

- Ja  
  Nein  
  Unbekannt  
 Falls ja, in welchem Jahr?



**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopensteht 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)