Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung: Hintergrund und Vorgaben 1

1.1 Hintergrund 1

1.2 Vorgaben für die Erhebung 1

1.3 Gesetzliche Grundlagen 2

1.4 Begleitung durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel 2017 3

2 Datenerhebung 5

2.1 Grundgesamtheit 5

2.2 Stichprobenziehung 6

2.3 Feldphase 6

2.4 Datenschutz 8

2.5 Qualitätskontrolle und Nacherhebung 8

2.6 Erhebungsstatistik 9

2.7 Verarbeitung und Prüfung der erhobenen Daten 11

2.8 Mietbegriff 11

3 Datenauswertung und -analyse 13

3.1 Verteilung der Mieten 13

3.2 Methodik 14

3.3 Ermittlung der Basismiete 15

3.4 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus 19

3.5 Berechnung von Zu- und Abschlägen 20

3.6 Spannbreiten 33

3.7 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete 35

3.8 Energetische Beschaffenheit 35

4 Schlussbemerkung 37

Anlagen

1 Einleitung: Hintergrund und Vorgaben

1.1 Hintergrund

Im April 2016 wurde GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Freiburg im Breisgau mit der Neuerstellung des Freiburger Mietspiegels 2017 beauftragt. Der Freiburger Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB erstellt. Wie alle vorherigen Freiburger Mietspiegel wurde auch dieser Mietspiegel nach der Regressionsmethode erstellt. Auf Basis einer komplett neuen und repräsentativen Stichprobe mit 18.000 Haushaltsadressen wurde für die Erstellung des Freiburger Mietspiegels eine Neuerhebung durchgeführt.

1.2 Vorgaben für die Erhebung

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels ergeben sich aus der Ausschreibung zum Freiburger Mietspiegel 2017. Im Folgenden werden die Vorgaben strukturiert beschrieben.

Vorbereitung der Erhebung

- Überarbeitung des Mieter- und Vermieterfragebogens sowie Entwurf eines Haushaltsanschreibens in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel 2017

- Grundgesamtheit für die Erhebung war der mietspiegelrelevante Wohnungsbestand in Freiburg. Nicht mietspiegelrelevante Wohnungen wurden von der Erhebung und Auswertung ausgeschlossen.

- Das Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg i. Br. hat für die Erhebung eine repräsentative Stichprobe von Haushaltsadressen zur Verfügung gestellt.

Datenerhebung

- Durchführung von 1.151 mietspiegelverwertbaren persönlich-mündlichen Interviews bei den Mietern
- Erhebung von 1.272 mietspiegelverwertbaren Wohnungen bei den Vermietern
- Abfrage der Mietverhältnisse bei den Vermietern über eine Excel-Abfragemaske, ein Online-Portal und durch schriftliche Befragungen
- Befragung zur energetischen Beschaffenheit bei Vermietern und Mietern
- Telefonische Qualitätskontrolle bei den erhobenen Interviews durch Abfrage und Abgleich wesentlicher Merkmale

Auswertung

- Erstellung des Mietspiegels nach der Regressionsmethode
- Dokumentation der Ergebnisse in einem Methodenbericht

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Nach den gesetzlichen Vorschriften kann jeder Vermieter – vorausgesetzt, es handelt sich nicht um preisgebundene und/oder öffentlich geförderte Wohnungen – eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Die im BGB verankerten gesetzlichen Regelungen sehen den Mietspiegel als ein Instrument zur Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete" vor (§§ 558c und 558d). Er kann damit als Grundlage für Mietpreisvereinbarungen und zur Regelung von Streitigkeiten über die Miethöhe dienen und gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die keiner Mietpreisbindung unterliegen und nicht mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder gefördert worden sind. Gleiches gilt für ehemalige Sozialwohnungen. Bei diesen Wohnungen ist die Mietpreisbindung ausgelaufen und die Wohnungen unterliegen damit der Vergleichsmietenregelung.

Qualifizierte Mietspiegel haben im geltenden Mietrecht einen hohen Stellenwert. Daher müssen sie bestimmte gesetzlich formulierte Anforderungen erfüllen, die gewährleisten, dass das Preisniveau nicht preisgebundener Mietwohnungen möglichst zutreffend wiedergegeben wird. Ein Mietspiegel ist gemäß § 558d BGB qualifiziert, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist sowie
- im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst wird bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird.

Die Regressionsmethode ist neben der Tabellenmethode ein für die Mietspiegelerstellung anerkanntes wissenschaftliches Verfahren und fand Eingang in die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen aus dem Jahr 2002. Diese Hinweise sind auch nach der Neuauflage im Jahr 2014 durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung weiterhin aktuell. Die Forderung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist damit erfüllt.

1.4 Begleitung durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel 2017

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurde durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel 2017 begleitet. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel 2017 war paritätisch besetzt mit stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertretern der Freiburger Wohnungswirtschaft und Interessensverbänden der Mieter unter der Moderation eines anerkannten Mietrechtsexperten, Rechtsanwalt Herrn Hannemann aus Karlsruhe. Ferner nahmen in beratender Funktion jeweils eine Vertreterin oder ein Vertreter des Amtsgerichts Freiburg und des Landgerichts Freiburg teil sowie Vertreterinnen und Vertreter des Dezernats IV, des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen, des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung sowie des Rechtsamtes der Stadtverwaltung Freiburg. Die Ge-

schäftsführung für die Arbeitsgruppe oblag dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen.

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen bereitgestellt, so dass eine effektive, zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von dem Rechtsanwalt Herrn Hannemann moderiert. Herr Hannemann wurde vor Übernahme der Moderatorenaufgabe von den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Mietspiegel 2017 als Moderator einstimmig gewählt.

Der Hauptfragebogen wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel 2017 in Zusammenarbeit mit GEWOS erstellt und beschlossen. Er enthielt Fragen zu folgenden Themenschwerpunkten:

- Art des Gebäudes und der Wohnung
- Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung
- Mietpreis und Betriebskosten
- Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen
- Energetik
- Lagequalitäten
- Haushalt und Mietverhältnis
- Teilnahmebereitschaft zu einer Wiederholungsbefragung

2 Datenerhebung

Der Freiburger Mietspiegel 2017 bildet die Mieten der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Freiburg i. Br. ab. Zu diesem Zweck wurde aus der Grundgesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen eine neue repräsentative Stichprobe gezogen.

2.1 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit des Mietspiegels setzt sich ausschließlich aus mietspiegelrelevanten Wohnungen zusammen. Folgende Wohnungen sind laut Gesetz nicht mietspiegelrelevant und wurden von der weiteren Auswertung ausgeschlossen:

- Wohnungen, die durch gesetzliche Vorschriften an Höchstbeträge gebunden sind oder bei denen sonstige Preisbindungen gelten
- Vom Eigentümer bewohnte Wohnungen
- Wohnungen in Wohnheimen, Sammelunterkünften oder sozialen Einrichtungen
- Kurzfristig vermieteter Wohnraum (z. B. Ferienwohnungen)

Darüber hinaus wurden nur Mietverhältnisse berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von einer Erhöhung nach § 560 BGB (Betriebskostenänderung) abgesehen, geändert worden sind.

Aus Plausibilitäts- und erhebungstechnischen Gründen wurden in Absprache mit der Auftraggeberin und dem Arbeitskreis Mietspiegel weitere Wohnungen von der Erhebung ausgenommen:

- Mietfrei oder verbilligt überlassener Wohnraum (z. B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern

- Teilgewerblich genutzte Wohnungen (nicht sog. „Arbeitszimmer“)
- Untermietverhältnisse von Teilen der Wohnung
- Wohnungen mit mehrere Mietverträgen mit unterschiedlichen Personen
- Wohnungen ohne Küchenanschlüsse
- Möblierte Wohnungen (Einbauschränke und Einbauküche zählen nicht als Möblierung)
- Wohnungen im „betreuten Wohnen“
- Wohnungen ohne eigenen Eingang

2.2 Stichprobenziehung

Der Freiburger Mietspiegel 2017 ist eine Neuerhebung auf Basis einer komplett neuen Stichprobenziehung. Auf Basis des Einwohnermelderegisters und der Gebäudedatei wurde durch das Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg i. Br. eine repräsentative Stichprobe von 18.000 Haushaltsadressen in der Stadt Freiburg i. Br. gezogen und für die Mietspiegelerhebung zur Verfügung gestellt. Diese Stichprobe war bereits, soweit möglich, um nicht mietspiegelrelevante Wohnungen bereinigt. 11.991 der Haushaltsadressen wurden bei Mietern abgefragt und 6.009 bei Eigentümern.

2.3 Feldphase

Alle in der Stichprobe enthaltenen Haushalte und Vermieter wurden Ende Mai 2016 mit Schreiben des Ersten Bürgermeisters der Stadt Freiburg i. Br., Herrn Neideck, über die Mietspiegelerhebung informiert und um Teilnahme gebeten. Viele Adressaten nutzten die Möglichkeit, über die von GEWOS eingerichtete Telefon-Hotline Kontakt aufzunehmen, um Fragen zu stellen, Termine zu vereinbaren oder mitzuteilen, dass sie an der Befragung nicht teilnehmen konnten oder

wollten. Viele Anrufer teilten mit, dass ihr Wohnverhältnis nicht mietspiegelrelevant sei. Dies war häufig bei Wohneigentum der Fall. Die Telefon-Hotline stand den Bürgern der Stadt Freiburg i. Br. während der gesamten Erhebungsphase zur Verfügung.

Die eigentliche Mieterbefragung wurde von rund 40 eigens dafür geschulten Interviewern persönlich durchgeführt. Diese stammten alle aus Freiburg i. Br. oder der näheren Umgebung. Sie wurden von GEWOS intensiv auf ihre Aufgabe vorbereitet. Nach einer Einführungsveranstaltung wurden insgesamt 8 jeweils dreistündige Schulungen in kleinen Gruppen durchgeführt. Während der Schulungen wurden die Interviewer mit den Grundlagen des Mietspiegels, den Fragebögen und den Datenschutzbestimmungen vertraut gemacht. Alle Interviewer wurden vertraglich und datenschutzrechtlich verpflichtet. Sie erhielten Fragebögen, Handbücher zur Befragung und Ausweise, die sie als Erhebungsbeauftragte der Stadt Freiburg i. Br. auswiesen. Den Interviewern wurden Adressen in zusammenhängenden Gebieten zur Befragung zugeteilt.

Ihre erste Aufgabe bestand darin, Kontakt zu den zu befragenden Haushalten aufzunehmen, um die Teilnahmebereitschaft der Adressaten und die Mietspiegelrelevanz der Wohnverhältnisse zu ermitteln. Dies konnte zum Teil bereits telefonisch erfolgen.

Sofern keine telefonisch ermittelten oder mitgeteilten Ausschlussgründe vorlagen, suchten die Interviewer die Haushalte persönlich auf. Waren die zu befragenden Personen nicht anzutreffen, erfolgten weitere Besuche. Die Kontaktversuche wurden erst nach mindestens drei vergeblichen Besuchen abgebrochen, um eine möglichst hohe Ausschöpfung der Stichprobe zu erreichen.

Wurden die Befragten angetroffen, wiesen die Interviewer zunächst auf die Freiwilligkeit der Teilnahme hin. Mit dem Einverständnis der Befragten wurde zunächst mit Hilfe des Filterfragebogens die Mietspiegelrelevanz des Wohnverhältnisses geprüft. Nur wenn das Wohnverhältnis mietspiegelrelevant war, erfolgte das eigentliche Mietspiegelinterview mit dem Mieter.

Sofern Untermieter angetroffen wurden, wurde das Interview mit dem Hauptmieter der Wohnung durchgeführt, wenn dieser ermittelt werden konnte und teil-

nahmebereit war. Die Vermieter wurden schriftlich, online oder über eine Excel-Abfragemaske befragt. Nicht mietspiegelrelevante Mietverhältnisse wurden zum Teil durch die Vermieter selber gefiltert.

Während der Erhebungsphase stand den Interviewern jederzeit eine Mitarbeiterin von GEWOS als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Zudem wurde von GEWOS im Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Freiburg i. Br. ein Mietspiegelbüro geführt, welches als Kontaktraum mit den Interviewern diente. Hier hat GEWOS in regelmäßigen Abständen Sprechstunden angeboten, damit die Interviewer über den Stand der Erhebung berichten, ausgefüllte Fragebögen abgeben und neues Material beschaffen konnten. Damit konnte eine intensive Interviewer-Betreuung gewährleistet und die Qualität der Erhebung sichergestellt werden. Die Fragebögen wurden nach einer ersten Sichtkontrolle per EDV-System erfasst und auf Unplausibilitäten geprüft (vgl. Kapitel 2.7).

2.4 Datenschutz

GEWOS hat bei der Erstellung des Freiburger Mietspiegels 2017 die datenschutzrechtlichen Bestimmungen konsequent eingehalten. Die Teilnahme der Mieter bzw. Vermieter an der Erhebung war freiwillig, die Befragten wurden dazu ausdrücklich zu Beginn der Befragung belehrt. Durch Trennung der Adressangaben von den erhobenen Daten wurden die Daten nur in anonymisierter Form ausgewertet, Rückschlüsse auf Einzelpersonen sind nicht möglich.

2.5 Qualitätskontrolle und Nacherhebung

Zur Überprüfung der erhobenen Daten bei den Mietern wurden telefonische Kontrollen bei durch Zufallsstichprobe ausgewählten Datensätzen durchgeführt. Nur in Einzelfällen konnten Abweichungen festgestellt werden, die etwa durch Angaben unterschiedlicher Haushaltsmitglieder und unterschiedlicher Definitionen der Mietbegriffe zustande gekommen sind. Datensätze, für die nicht mindestens Daten zur Mietspiegelrelevanz, der Nettokaltmiete, der Wohnungsgröße und der Baujahresklasse Daten vorlagen, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

2.6 Erhebungsstatistik

Das Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg i. Br. stellte GEWOS 18.000 Haushaltsadressen zur Verfügung. Davon waren 6.009 Eigentümeradressen und 11.991 Mieteradressen.

Aus den 6.009 Eigentümeradressen konnten 1.272 verwertbare Datensätze gewonnen werden. Bezogen auf die Eigentümer lag der Rücklauf mietspiegelrelevanter Haushalte bei 21,2 %.

Bei den Mietern wurden in der Feldphase 7.734 (64,5 % der Haushaltsadressen) durch die Interviewer bearbeitet und 1.151 vollgültige Interviews geführt. Dies entspricht einem Rücklauf von 14,9 %. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die Rücklaufstatistik der Mieterbefragung. In 1.330 Fällen wurde die Befragung aufgrund einer fehlenden Mietspiegelrelevanz abgebrochen und in 5.253 Fällen (67,9 %) war keine Befragung möglich. Dieses geht sowohl auf das mehrfache Nicht-Antreffen von Haushalten als auch auf Teilnahmeverweigerungen zurück.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Mieterbefragung

Haushaltskontakte	Absolut	Prozentual
Bruttostichprobe (ausgegebene Adressen)	7.734	100,0 %
Mietspiegelrelevante Haushalte	1.151	14,9 %
Nicht mietspiegelrelevante Haushalte	1.330	17,2 %
Nicht zustande gekommene Kontakte	5.253	67,9 %

© GEWOS

610 Wohnungen wurden aufgrund der Vierjahresregel von der Erhebung ausgeschlossen. Diese Regelung ist in § 558 BGB Absatz 2 festgeschrieben und bei der Erstellung von Mietspiegeln einzuhalten. Demnach sind im Mietspiegel Entgelte für Wohnraum zu berücksichtigen, die „in den letzten vier Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind“. Die detaillierten Ausfallgründe sind Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Ausfallgründe Mieterbefragung		
Ausfälle	**Absolut**	**Prozentual**
Nicht mietspiegelrelevante Haushalte	1.330	100,0%
Miete ist seit mindestens vier Jahren unverändert und der Vertrag wurde vor dem 01.07.2012 geschlossen	610	45,9%
Von Eigentümern bewohnte Wohnungen	329	24,7%
Wohnungen mit mehreren Mietverträgen mit unterschiedlichen Personen	107	8,0%
Untermietverhältnisse von Teilen der Wohnung	83	6,2%
Mietfrei oder verbilligt überlassener Wohnraum	72	5,4%
Wohnungen in Wohnheimen, Sammelunterkünften oder sozialen Einrichtungen	44	3,3%
Preisgebundene Wohnung	39	2,9%
Möblierte Wohnungen	21	1,6%
Teilgewerblich genutzte Wohnungen	11	0,8%
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhäusern	8	0,6%
Wohnungen ohne Küchenanschlüsse	4	0,3%
Mietpreisobergrenze wegen Modernisierungsprogramm	1	0,1%
Wohnungen im „betreuten Wohnen“	1	0,1%
Wohnungen ohne eigenen Eingang	0	0,0%
Kurzfristig vermieteter Wohnraum (z. B. Ferienwohnungen)	0	0,0%
		© GEWOS

Die Rücklaufquote fiel trotz des vergleichsweise hohen Rücklaufs bei der Gruppe der Eigentümer geringer aus als bei der vorangegangenen Neuerhebung. Eine Ursache für diesen Rückgang ist die vielerorts zunehmende Tendenz, die Teilnahme an Mietspiegelerhebungen zu verweigern. Dazu trägt auch ein bei vielen Bürgern negatives Image als „Mieterhöhungsinstrument“ bei.

Insgesamt konnten im Rahmen der Befragung 2.423 mietspiegelrelevante Datensätze erhoben werden. Dies entspricht 17,6 % der für die Befragung verwandten 13.743 Adressen.

2.7 Verarbeitung und Prüfung der erhobenen Daten

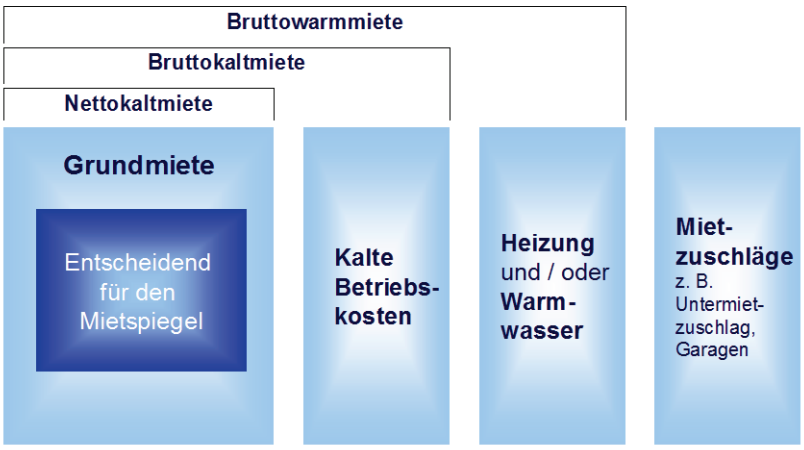
Die Fragebögen wurden durch GEWOS im Vorfeld der Erhebung unter dem Aspekt der Maschinenlesbarkeit entworfen und getestet. Die Erfassung der Daten in einer Datenbank erfolgte nach Eingang bei GEWOS durch ein bewährtes technisches Verfahren, das durch GEWOS regelmäßig für die Datenverarbeitung von Fragebögen genutzt und ständig weiterentwickelt wird. Dabei konnte GEWOS auf die jahrelange Erfahrung bei der Erfassung großer empirisch erhobener Datenmengen zurückgreifen.

In diesem Schritt erfolgten auch erste Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrollen sowie eine Prüfung der Angaben für die Datenbereinigung. Durch telefonische Nachfassaktionen und Rücksprache mit den Interviewern konnte der überwiegende Teil der Datenlücken und Unplausibilitäten bereits zu diesem Zeitpunkt geklärt werden. Falls die fehlenden oder unplausiblen Daten nicht nacherhoben werden konnten, führte dies zum Ausschluss des jeweiligen Datensatzes aus dem weiteren Auswertungsverfahren. Für die endgültige Auswertung für den Mietspiegel standen 2.423 vollgültige Datensätze zur Verfügung (Nettostichprobe).

2.8 Mietbegriff

Im Fragebogen wurden neben der Nettokaltmiete auch die gesamten monatlichen Zahlungen an den Vermieter sowie die Betriebskosten erhoben. Der Mietspiegel wird jedoch ausdrücklich auf Basis der Nettokaltmiete ausgewiesen (vgl. Abbildung 1). Die Erhebung der weiteren Mietenbestandteile diente der Plausibilisierung der gemachten Angaben.

Abbildung 1: Mietbegriffe



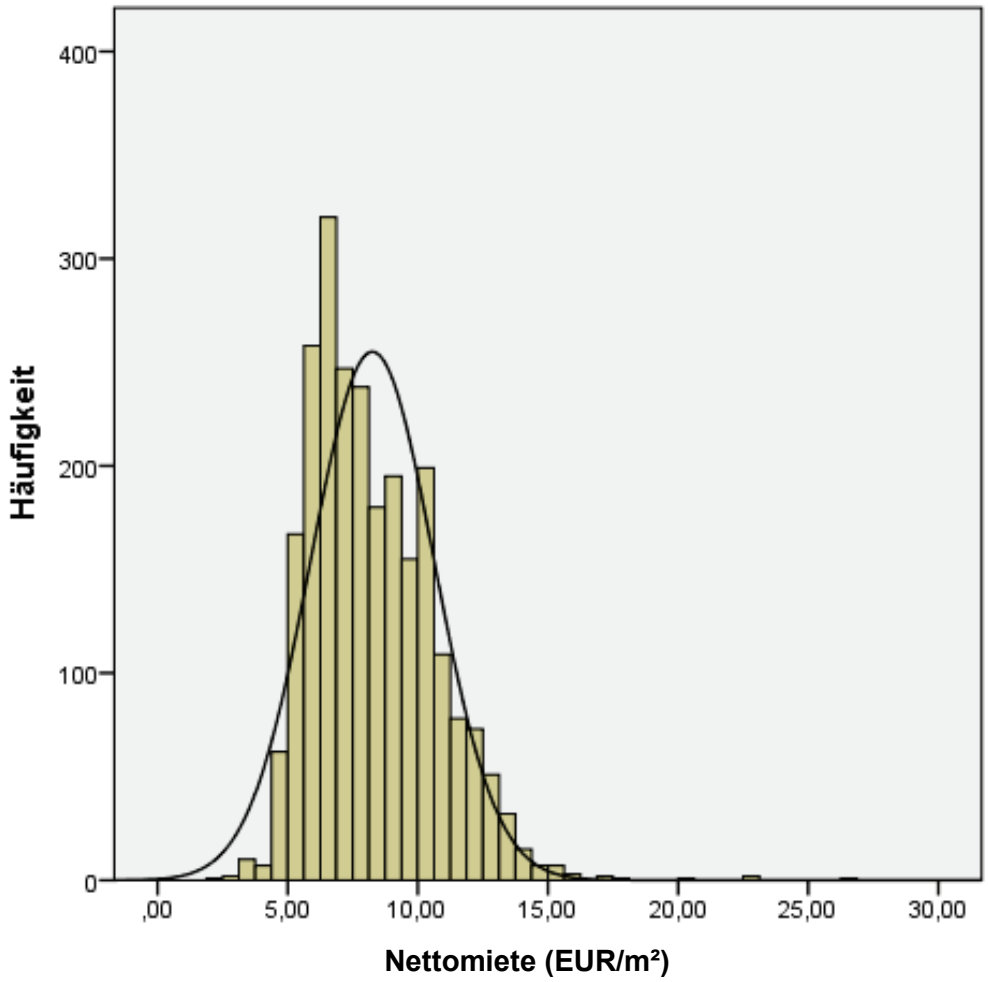
© GEWOS

3 Datenauswertung und -analyse

3.1 Verteilung der Mieten

Zu Beginn der Datenauswertung erfolgte eine Reihe statistischer Untersuchungen des Datenmaterials. Dies geschah mittels deskriptiver statistischer Verfahren wie beispielsweise der Häufigkeitsanalyse. Die Verteilung der Nettomieten je Quadratmeter ist in Diagramm 1 dargestellt.

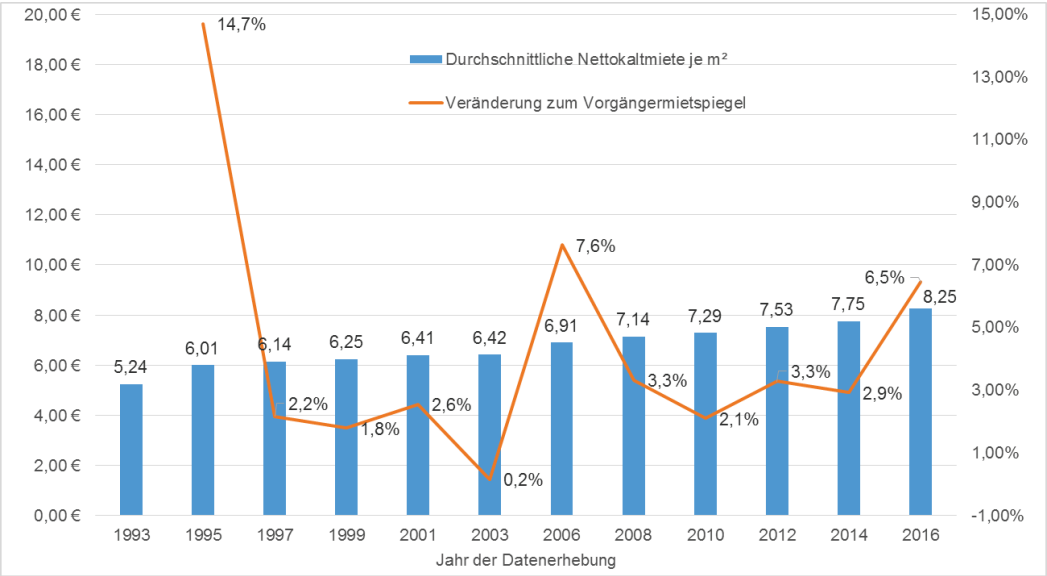
Diagramm 1: Verteilung der Nettomieten (EUR/m²)



Ein wichtiger Indikator für den Freiburger Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der mittleren Nettomiete je Quadratmeter im Monat:

- Bezogen auf alle erhobenen Mieten und unabhängig von Wohnwertmerkmalen wie Wohnfläche, Baualter und weiteren Wohnwertmerkmalen beträgt die mittlere Nettomiete pro Monat und Quadratmeter 8,25 €.
- Im Vergleich zum Vorgängermietspiegel ist somit ein Anstieg um 0,50 € bzw. 6,5 % zu verzeichnen (vgl. Diagramm 2).

Diagramm 2: Entwicklung der mittleren Nettomiete (EUR/m²)



3.2 Methodik

Der Freiburger Mietspiegel 2017 wurde wie in den Vorjahren nach der Regressionsmethode erstellt, die in der Fachwelt wissenschaftliche Anerkennung genießt und seit über 30 Jahren bei der Erstellung von Mietspiegeln zum Einsatz kommt. Die Methodenkontinuität ermöglicht die Vergleichbarkeit mit vorangegangenen Mietspiegeln. Darüber hinaus werden Brüche durch methodische Änderungen vermieden. In diesem Sinne hat sich GEWOS bei der Erstellung des Freiburger Mietspiegels 2017 an der Methodik der Vorjahre orientiert und diese weiterentwickelt.

Grundsätzlich sei gesagt, dass es sich bei einer Regression um ein statistisches Verfahren handelt, mit dem ein gesuchter Wert (in diesem Fall die ortsübliche Nettomiete) mit Hilfe von einzelnen bekannten Merkmalen (hier: Merkmale mit Einfluss auf den Wohnwert wie Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage) ermittelt werden kann. Dabei werden die bekannten Merkmale (unabhängige Variablen) in eine Formel eingesetzt, mit der sich die ortsübliche Nettomiete (abhängige Variable) optimal schätzen lässt. Die Formel für das gewählte Regressionsmodell lautet:

$$NM \cong f(wfl) \cdot (1 + a_1x_1 + \ldots + a_nx_n)$$

Diese Darstellung verdeutlicht den multiplikativ-additiven Ansatz des Modells. Die Nettomiete (*NM*) wird über die multiplikative Verknüpfung der beiden Faktoren berechnet. Der erste Faktor repräsentiert die Basismiete. Er enthält eine Funktion, die in Abhängigkeit von der Wohnfläche (*wfl*) die mittlere Nettomiete optimal schätzt. Der zweite Faktor enthält die addierten prozentualen Zu- und Abschläge der Wohnwertmerkmale $(a_1, \ldots, a_n)$ sowie zugeordnete Dummyvariablen $(x_1, \ldots, x_n)$. Ist ein Wohnwertmerkmal vorhanden, so erhält die Dummyvariable den Wert 1, ansonsten 0. Die Herleitung dieser Formel gliedert sich in vier Arbeitsschritte und wird im Folgenden genauer beschrieben.

3.3 Ermittlung der Basismiete

Die Basismiete (*BM*) bzw. das durchschnittliche Mietniveau entspricht dem ersten Faktor der zuvor genannten Formel. Die Größe einer Wohnung hat den mit Abstand größten Einfluss auf die Nettomiete. Die Basismiete wird durch die Regressionsfunktion *f(wfl)* dargestellt. Die Ermittlung dieser Funktion erfolgt durch explorative Datenanalyse. In Diagramm 3 sind die Wohnfläche (Abszisse) und die Nettokaltmiete (Ordinate) in einem Streudiagramm dargestellt. Ziel ist es, einen möglichst gut angepassten Verlauf einer Funktion durch diese Punktwolke zu ermitteln. Um einen Eindruck zu erlangen, wie diese Funktion verlaufen sollte, wurden Wohnflächenklassen gebildet und die Mittelwerte der Nettomieten be-

rechnet. Die Mittelwerte der Wohnflächenklassen sind ebenfalls in Diagramm 3 dargestellt.

Diagramm 3: Mittelwerte in den Wohnflächenklassen

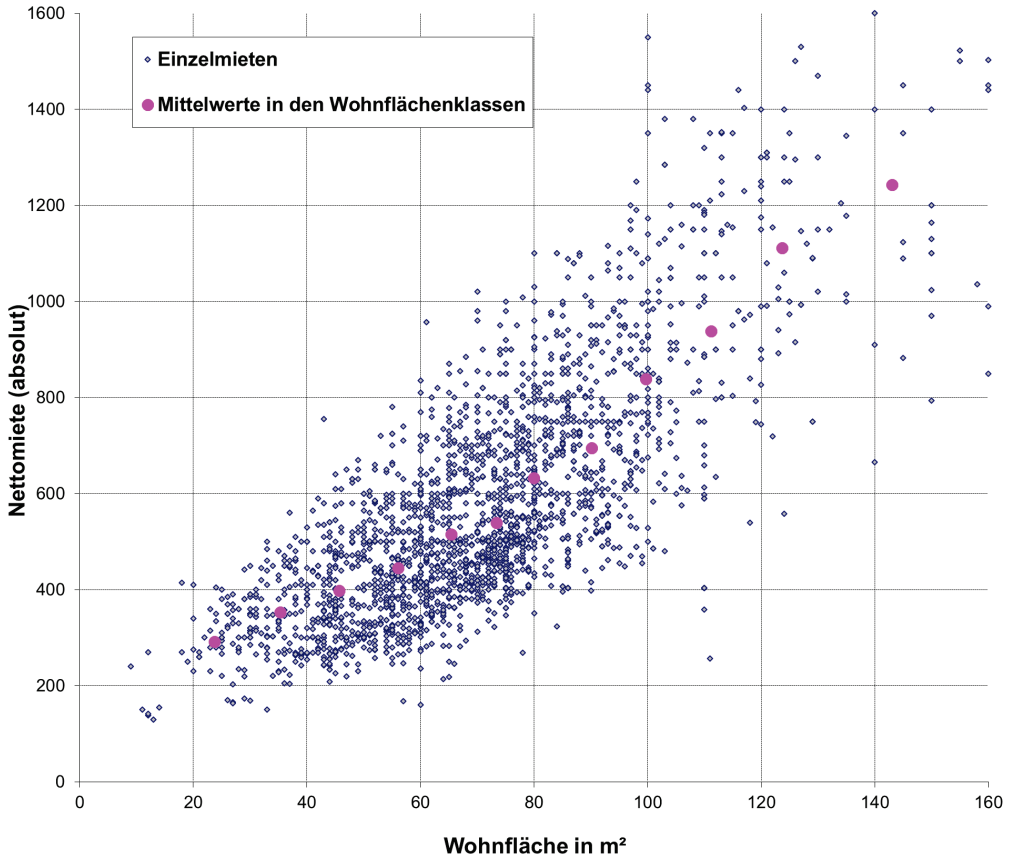


Diagramm 3 zeigt, dass der nichtlineare Verlauf der Mittelwerte nicht sehr ausgeprägt ist: Da sich aber im mittleren Größenbereich weiterhin eine leichte Abweichung von einem linearen Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Miete ergibt, wurde wie in den Vorjahren eine nichtlineare Regressionsfunktion gewählt. In einem iterativen Prozess wurden verschiedene Regressionen getestet und schließlich die optimale Funktion ermittelt.

Diagramm 4: Regressionsfunktion der Basismiete

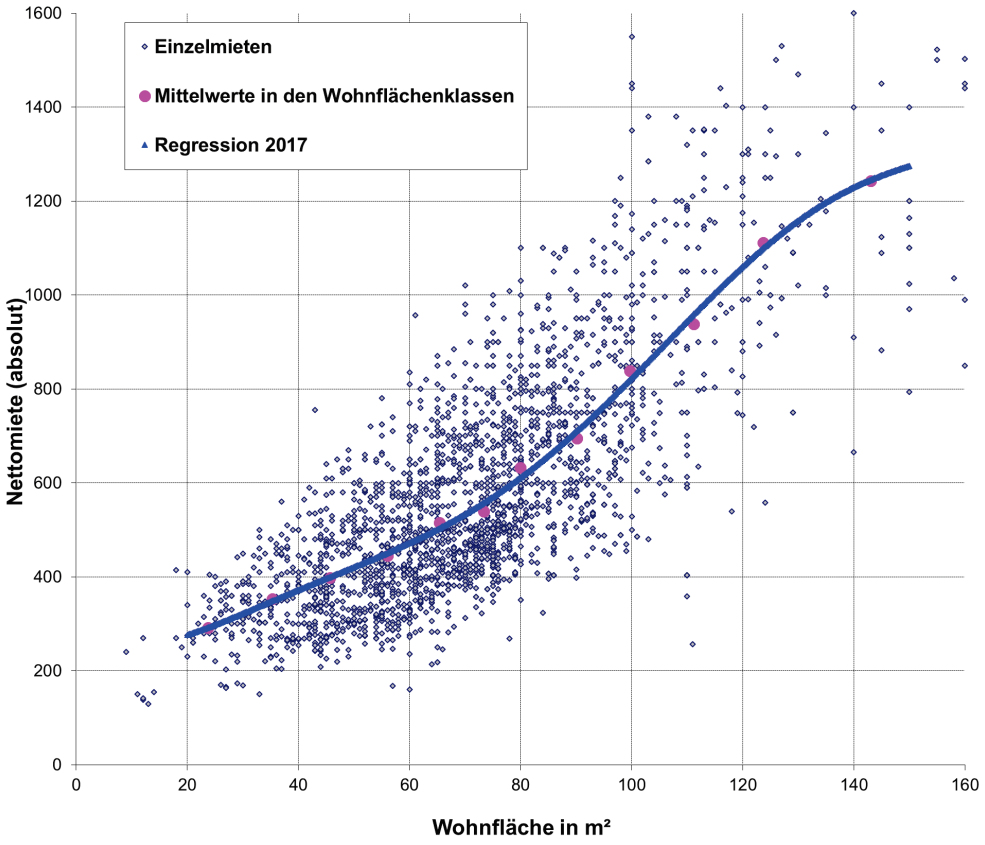


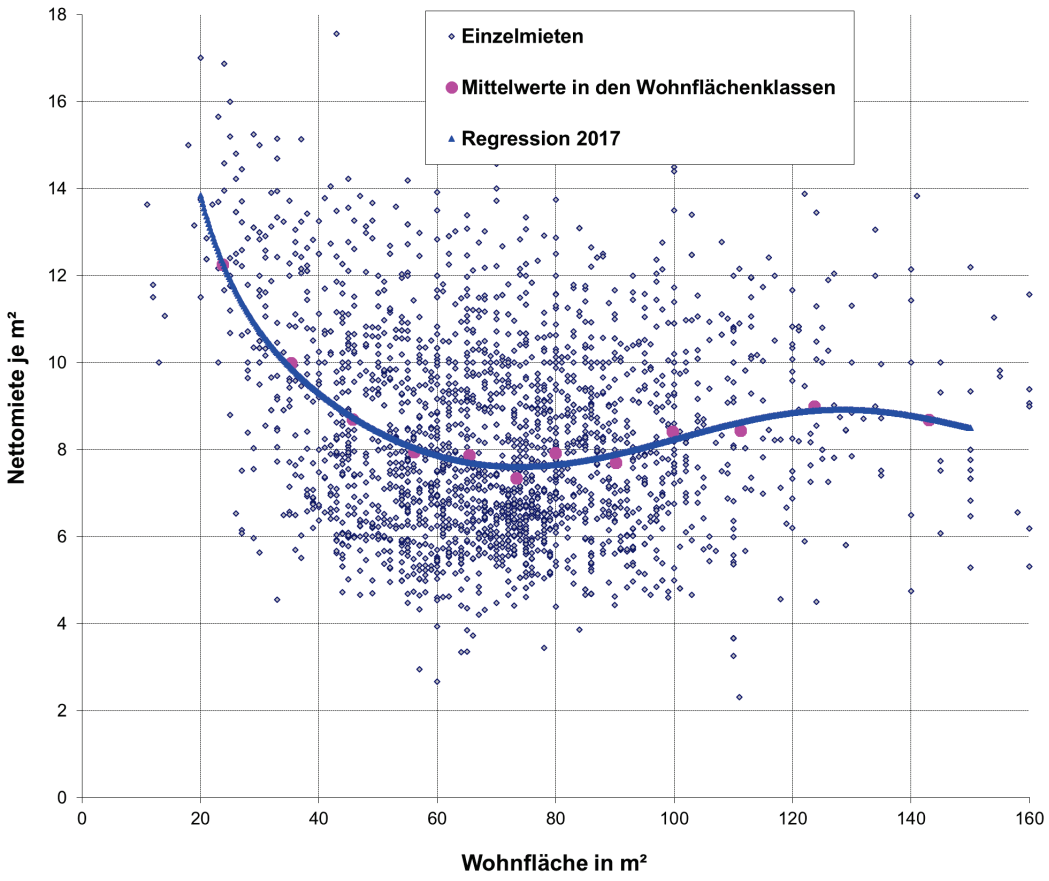
Diagramm 4 stellt das Ergebnis des beschriebenen Verfahrens dar. Die (gerundete) Basismietenfunktion lautet:

$$\text{BM} = 323{,}018 - 12{,}930 \cdot wfl + 0{,}829 \cdot wfl^2 - 0{,}0187361 \cdot wfl^3 + 0{,}0002132 \cdot wfl^4 - 1{,}1311401 \cdot 10^{-6} \cdot wfl^5 + 2{,}235 \cdot 10^{-9} \cdot wfl^6$$

Der Verlauf der Regressionskurve deckt sich dabei sehr gut mit den Mittelwerten der einzelnen Wohnflächenklassen.

Im Mietspiegel wird die Berechnung anhand der Nettomiete je Quadratmeter durchgeführt. Daher wird das Ergebnis der Regression der Basismiete in die Einheit *NM*/m² umgerechnet (vgl. Diagramm 5).

Diagramm 5: Regressionsfunktion der Basismiete/m²



Aufgrund der geringen Fallzahlen in den Bereichen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² und mehr als 150 m² sind dort keine gesicherten statistischen Aussagen möglich. Der Geltungsbereich des Mietspiegels wird daher auf Wohnungen zwischen 20 m² und 150 m² beschränkt.

Für die Anwendung des Mietspiegels ist die Größe der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung beziehungsweise nach der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) auszurechnen: Sie bezieht sich auf die ganze Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräumen in der Wohnung, Flur, anrechenbarer Balkon- oder Terrassenflächen und untervermieteter Räume.

GEWOS Beratung Planung Forschung

3.4 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Mit der ermittelten nichtlinearen Regressionsfunktion ist es möglich, für jede Wohnungsgröße ein durchschnittliches Mietniveau (Basismiete) auszuweisen. Die folgende Tabelle 3 weist alle Werte von 20 m² bis 150 m² aus.

Tabelle 3: Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wfl. m²	BM EUR/m²	Wfl. m²	BM EUR/m²	Wfl. m²	BM EUR/m²	Wfl. m²	BM EUR/m²
20	13,84	**53**	8,22	**86**	7,77	**119**	8,83
21	13,36	**54**	8,16	**87**	7,80	**120**	8,84
22	12,94	**55**	8,10	**88**	7,83	**121**	8,86
23	12,56	**56**	8,05	**89**	7,86	**122**	8,87
24	12,22	**57**	8,00	**90**	7,89	**123**	8,89
25	11,92	**58**	7,95	**91**	7,92	**124**	8,90
26	11,64	**59**	7,91	**92**	7,95	**125**	8,91
27	11,39	**60**	7,87	**93**	7,99	**126**	8,91
28	11,15	**61**	7,83	**94**	8,02	**127**	8,92
29	10,94	**62**	7,80	**95**	8,06	**128**	8,92
30	10,74	**63**	7,76	**96**	8,09	**129**	8,92
31	10,56	**64**	7,74	**97**	8,13	**130**	8,92
32	10,38	**65**	7,71	**98**	8,17	**131**	8,91
33	10,22	**66**	7,69	**99**	8,20	**132**	8,90
34	10,07	**67**	7,67	**100**	8,24	**133**	8,90
35	9,92	**68**	7,65	**101**	8,28	**134**	8,89
36	9,79	**69**	7,64	**102**	8,31	**135**	8,87
37	9,66	**70**	7,62	**103**	8,35	**136**	8,86
38	9,54	**71**	7,62	**104**	8,39	**137**	8,84
39	9,42	**72**	7,61	**105**	8,42	**138**	8,82
40	9,31	**73**	7,61	**106**	8,46	**139**	8,80
41	9,20	**74**	7,60	**107**	8,49	**140**	8,78
42	9,10	**75**	7,61	**108**	8,53	**141**	8,76
43	9,00	**76**	7,61	**109**	8,56	**142**	8,73
44	8,90	**77**	7,62	**110**	8,59	**143**	8,71
45	8,81	**78**	7,63	**111**	8,62	**144**	8,68
46	8,73	**79**	7,64	**112**	8,65	**145**	8,65
47	8,65	**80**	7,65	**113**	8,68	**146**	8,62
48	8,57	**81**	7,67	**114**	8,71	**147**	8,59
49	8,49	**82**	7,68	**115**	8,74	**148**	8,56
50	8,42	**83**	7,70	**116**	8,76	**149**	8,53
51	8,35	**84**	7,73	**117**	8,79	**150**	8,50
52	8,28	**85**	7,75	**118**	8,81		

3.5 Berechnung von Zu- und Abschlägen

Neben der Wohnfläche wird die Miete einer Wohnung durch zahlreiche weitere Faktoren bestimmt, die sich in die Kategorien Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage einteilen lassen. Diese finden sich als Faktor in der unter Punkt 3.2 dargestellten Formel wieder $(a_1, \ldots, a_n)$. In einem weiteren Rechenschritt werden zuerst Merkmale identifiziert, die für eine regressionsanalytische Auswertung geeignet sind. Anschließend wird ihr Einfluss auf die Miethöhe regressionsanalytisch ermittelt.

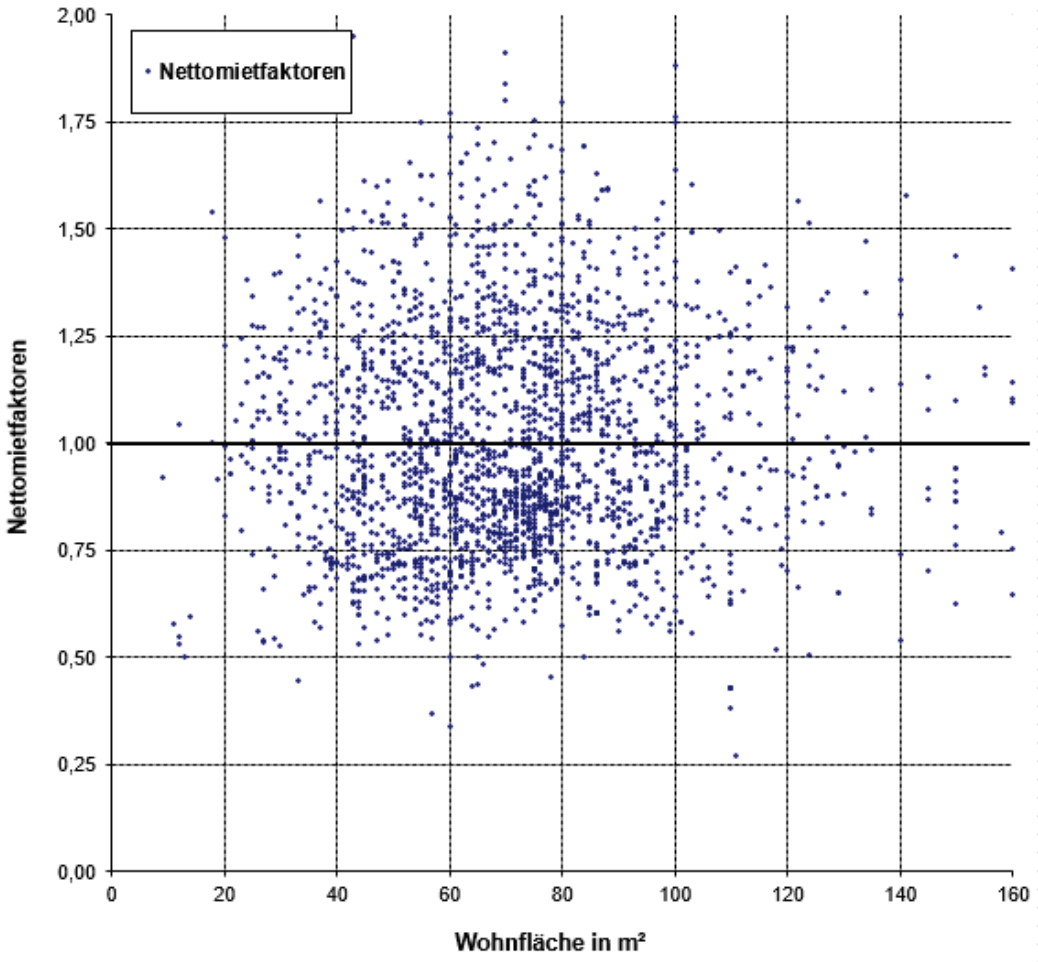
Bildung von Nettomietfaktoren

Als Basis für die Analyse der Zu- und Abschläge wird zunächst der Einfluss aller sonstigen Faktoren neben der Wohnfläche auf die Miete isoliert. Dazu werden die so genannten Nettomietfaktoren (*NMF*) berechnet. Dabei wird die empirisch erhobene Nettomiete (*NM*) durch die regressionsanalytisch geschätzte Basismiete (*BM*) dividiert:

$$NMF = NM / BM$$

Die so ermittelten Nettomietfaktoren streuen um den Wert 1, wobei ein Nettomietfaktor von 1,05 bedeutet, dass die empirisch erhobene Miete um 5 % über der geschätzten Basismiete liegt, die aus der Wohnfläche abgeleitet wurde (vgl. Diagramm 6). Der Anteil der einzelnen Wohnwertmerkmale an dieser Abweichung wird im Folgenden ermittelt.

Diagramm 6: Nettomietfaktoren



Auswahl von Wohnwertteilmerkmalen

Zur Erklärung der Nettomietfaktoren wurden zunächst geeignete Merkmale für die Regressionsanalyse ausgewählt. Eine gewisse Vorauswahl wurde bereits durch den Fragebogen getroffen, der in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel 2017 durch GEWOS erstellt wurde. Dabei wurden im Sinne der Methodenkontinuität und Vergleichbarkeit bewährte Fragestellungen aus vorangegangenen Mietspiegelbefragungen übernommen und sinnvoll ergänzt.

Ein weiteres Auswahlkriterium war eine Häufigkeit von mindestens 25 Fällen. Regressionen mit weniger Fällen liefern keine belastbaren Ergebnisse, da ansonsten die Gefahr einer Verzerrung durch die Stichprobe (Stichprobenfehler) zu

groß wird. Teilmerkmale, die in mehr als 50 % der Datensätze auftraten, wurden ebenfalls nicht ausgewertet, da es sich hierbei um Merkmale einer Standardwohnung handelt.

Die bewährte Irrtumswahrscheinlichkeit von 5 % aus dem Mietspiegel 2013 wurde beibehalten. Merkmale, die im Rahmen der Regression höhere Werte aufwiesen, wurden nicht weiter untersucht.

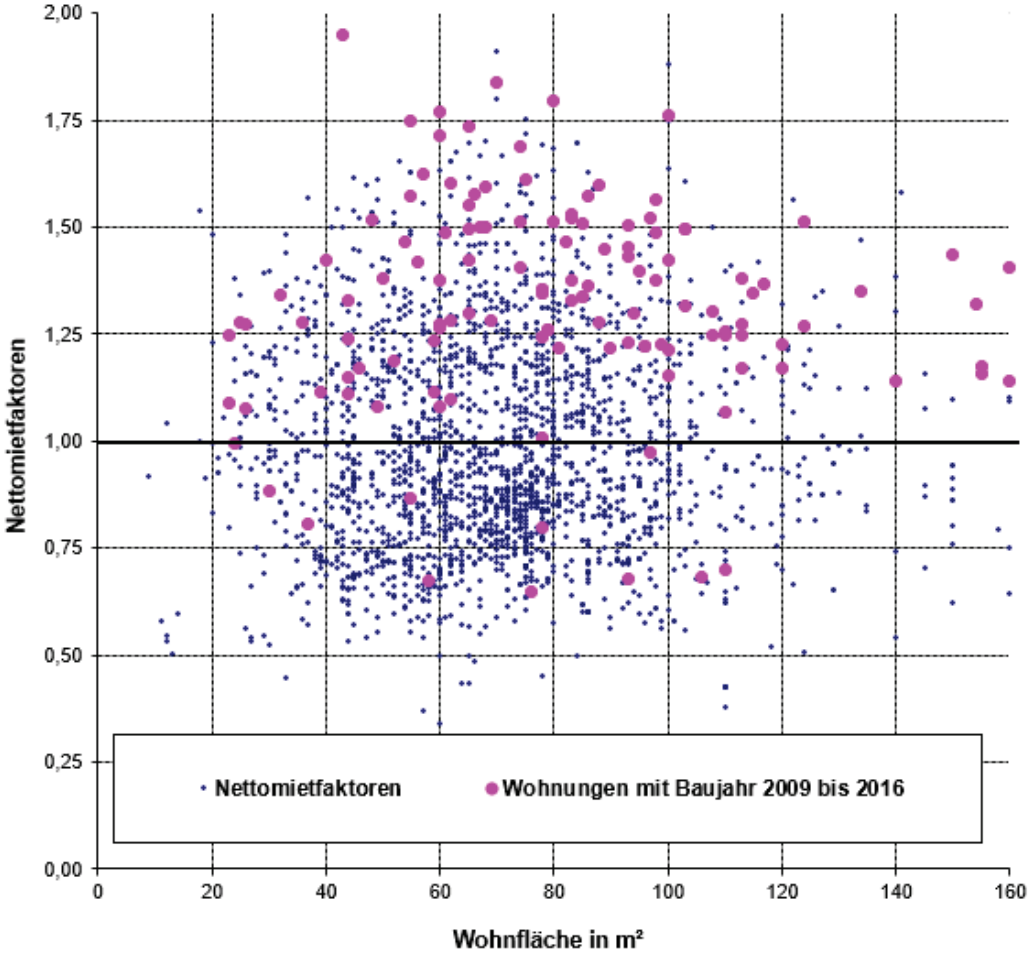
Prüfung von Interaktionen

Da das Regressionsmodell additive Zu- und Abschläge für die Wohnwertmerkmale ausweist, ist sicherzustellen, dass Interaktionseffekte zwischen einzelnen Merkmalen hinreichend berücksichtigt werden. Durch intensive Korrelations- und Kreuzanalysen aller relevanten Merkmale konnten Interaktionen im Vorfeld identifiziert und bei der regressionsanalytischen Berechnung einbezogen werden. Letztendlich sind keine Merkmale in die Regression eingeflossen, die wesentliche Korrelationen aufweisen.

Bestimmung der Zu- bzw. Abschlagshöhe

Für die ausgewählten Merkmale wurde ermittelt, wie stark die Miete von der Basismiete abweicht, wenn ein bestimmtes Merkmal auftritt. Die Vorgehensweise lässt sich am Beispiel des Baujahres 2009 bis 2016 anschaulich darstellen. In Diagramm 7 ist dargestellt, wie die Nettomietfaktoren in Abhängigkeit des Baujahres 2009 bis 2016 um den Durchschnittswert von 1 streuen. Es ist deutlich zu erkennen, dass Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 2009 und 2016, überdurchschnittlich hohe Nettomietfaktoren aufweisen. Der genaue Zuschlag beträgt 18 % und wurde durch eine Regression ermittelt. Er liegt niedriger, als das Diagramm suggeriert, da die Wohnungen im Durchschnitt noch über weitere Eigenschaften verfügen, die mietpreiserhöhend wirken – etwa die Lage in einem bestimmten Stadtgebiet oder das Vorhandensein von Dreifachverglasung. Im Rahmen der multiplen Regression können diese Effekte voneinander isoliert werden, da die Korrelationen zwischen diesen Merkmalen nicht zu hoch sind.

Diagramm 7: Nettomietfaktoren für das Merkmal „Baujahr 2009 bis 2016“



Zunächst wurden bei der Datenanalyse alle möglichen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen des Vorgängermietspiegels gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Aufgrund des Erhebungszeitpunkts, Veränderungen der Häufigkeiten auf dem Wohnungsmarkt sowie Neu- und Umformulierungen werden einige dieser Merkmale im Mietspiegel 2017 nicht mehr ausgewiesen. Zusätzlich wurden alle weiteren Merkmale erneut geprüft und neue Merkmalskombinationen gebildet und analysiert, so dass auch einige neue Merkmale hinzugekommen sind.

Über eine auf den Nettomietfaktor durchgeführte Regression wurde für alle Merkmale ein Zu- bzw. Abschlag ermittelt. Eine Übersicht der Zu- und Abschläge befindet sich in Tabelle 4.

Tabelle 4: Zu- und Abschläge Mietspiegel Freiburg i. Br. 2017						
	Modell-variable	**Häufig-keit**	**Koeffi-zient**	**T**	**Signifi-kanz**	**Zu- / Ab-schlag in %**
	(Konstante)	--	0,997	110,676	0,000	--
Baujahr und Modernisierung	BJ_BIS_18	253	-0,079	-6,469	0,000	-8
	BJ19_48	218	-0,126	-9,201	0,000	-13
	BJ49_60	375	-0,101	-9,219	0,000	-10
	BJ61_77	855	-0,073	-8,903	0,000	-7
	BJ78_94	252	0,032	2,608	0,009	+3
	BJ95_01	225	0,072	5,684	0,000	+7
	BJ02_08	115	0,095	5,573	0,000	+9
	BJ_AB_09	130	0,181	9,847	0,000	+18
	GRDL_MOD02	89	0,056	2,542	0,011	+6
Art	GEB10ETA	84	-0,060	-2,585	0,010	-6
Ausstattung	EBKGANZ	307	0,150	11,764	0,000	+15
	EINSCH	300	0,029	2,266	0,024	+3
	GUTBALKLOG	509	0,048	4,735	0,000	+5
	GARTEN	95	0,049	2,380	0,017	+5
	FENSTER3F	124	0,057	2,759	0,006	+6
	WARMERZ10	241	0,028	2,017	0,044	+3
	KSPRECH	612	-0,026	-2,577	0,010	-3
	KABSTELLRAD	743	-0,033	-3,468	0,001	-3
	KHEIZEINZ	150	-0,079	-4,622	0,000	-8
Wohnlagenzone	WLZ1	289	0,120	11,969	0,000	+12
	WLZ2	604	0,089	10,596	0,000	+9
	WLZ3	683	0,001	0,190	0,849	±0
	WLZ4	538	-0,065	-7,750	0,000	-7
	WLZ5	309	-0,145	-13,659	0,000	-15
Klr. Lage-merkmale	HVSTRLÄRM	150	-0,033	-1,990	0,047	-3
	GRÜN1000M	404	-0,025	-2,195	0,028	-2
	INFRA300M	944	0,025	2,937	0,003	+2
	BERGW300M	269	0,046	3,493	0,000	+5
						© GEWOS

Die Konstante des zweiten Regressionsmodells (0,997) wird wie in den vergangenen Mietspiegel der Stadt Freiburg i. Br. nicht für die Anwendung des Mietspiegels berücksichtigt, da sie hinreichend nahe an 1 liegt und es im konsekuti-

ven zweistufigen Regressionsmodell keine Rückkopplung auf die Ergebnisse der ersten Regressionsgleichung (der Basismiettabelle) gibt.

Baujahr und Modernisierung / Beschaffenheit

Neben der Wohnfläche ist das Baualter ein Faktor für die Mietpreisbildung. Da Mieter nicht immer ein genaues Baujahr nennen können, war im Fragebogen neben der Angabe des Baujahres auch die Einordnung in eine Baualtersklasse möglich. Waren dennoch keine Angaben zum Baualter vorhanden, konnten die fehlenden Angaben durch Daten des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg i. Br. ergänzt werden. Die verwendeten Klassengrenzen für die Baujahre orientieren sich am Inkrafttreten der Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen des Bundes.

Die Mietwohnung ist in das Baujahr einzuordnen, in dem das Gebäude beziehungsweise die Wohnung fertig gestellt wurde. Wenn aufgrund von Aus- oder Anbau nachträglich neuer Wohnraum entstanden ist, ist für die entsprechenden Wohnungen das Baujahr zu verwenden, in dem die Baumaßnahme abgeschlossen wurde.

Neben der Zu- bzw. Abschlägen auf Basis der Baualtersklassen konnte ein Zuschlag für eine „grundlegende Modernisierung nach 2001“ ermittelt werden. Gemeint sind umfangreiche Arbeiten, die den technischen Standard und ggf. auch gestalterische Maßnahmen betreffen und nicht ausschließlich Einzelmaßnahmen. Eine grundlegende Modernisierung umfasst dabei mindestens eine Modernisierung der Sanitäreinrichtung und Elektroinstallationen sowie zwei der folgenden vier Merkmale: Modernisierung der Küche, Verbesserung des Grundrisses, Einbau eines Schallschutzes oder barrierefreie, altersgerechte Ausstattung (DIN 18040 2. Teil).

Tabelle 5: Baujahr und Modernisierung		
Modellvariable	**Beschreibung**	**Zu-/Abschlag**
BJ_BIS_18	Baujahr bis 1918	-8 %
BJ19_48	Baujahr von 1919 bis 1948	-13 %
BJ49_60	Baujahr von 1949 bis 1960	-10 %
BJ61_77	Baujahr von 1961 bis 1977	-7 %
BJ78_94	Baujahr von 1978 bis 1994	+3 %
BJ95_01	Baujahr von 1995 bis 2001	+7 %
BJ02_08	Baujahr von 2002 bis 2008	+9 %
BJ_AB_09	Baujahr ab 2009	+18 %
GRDL_MOD02	Grundlegende Modernisierung, die 2002 oder später durchgeführt wurde	+6 %
		© GEWOS

Art

Die Art des Gebäudes und der Wohnung wird zunächst über die Anzahl der Wohnungen bestimmt. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden bereits durch den Filterfragebogen von der Auswertung ausgeschlossen, da sie nicht mietspiegelrelevant sind und der Mietspiegel auf sie keine Anwendung findet. Es wurde das Merkmal „Gebäude mit mindestens 10 Etagen“ gebildet, das einen senkenden Einfluss auf die Miethöhe hat.

Tabelle 6: Art		
Modellvariable	**Beschreibung**	**Zu-/Abschlag**
GEB10ETA	Gebäude mit mindestens 10 Etagen	-6 %
		© GEWOS

Ausstattung

Die konkrete Ausstattung der Wohnung bezieht sich ausschließlich auf Merkmale, die vermieterseitig gestellt wurden. Nachträglich durch den Mieter getragene Einbauten wie zum Beispiel Küchenmöblierung oder Parkett wurden nicht berücksichtigt und sind somit nicht Teil des Mietspiegels.

Die in Tabelle 7 aufgeführten Ausstattungsmerkmale wirken sich signifikant positiv auf den Mietpreis aus:

Tabelle 7: Ausstattung (positiv)

Modellvariable	Beschreibung	Zu-/Abschlag
EBKGANZ	Gehobene Küchenausstattung	+15 %
EINSCH	Einbauschrank / Einbauschränke (nicht Küchenbereich)	+3 %
GUTBALKLOG	Gut nutzbarer Balkon bzw. gut nutzbare Loggia (mindestens 8m² groß)	+5 %
GARTEN	Ausschließlich eigene Gartennutzung	+5 %
FENSTER3F	Überwiegend Dreifachverglasung	+6 %
WARMERZ10	Modernisierung bzw. Einbau des Warmwassererzeugers nach 2009 (Baujahr vor 2002)	+3 %

© GEWOS

Erläuterungen:

Die gehobene Küchenausstattung zeichnet sich durch eine vom Vermieter (ohne Mietzuschlag) gestellte Spüle, einen Herd, einen Geschirrspüler, einen Kühlschrank und eine ausreichende Zahl von Kücheneinbauschränken aus.

Sind außerhalb des Küchenbereichs noch ein Einbauschrank oder mehrere Einbauschränke vorhanden, wird dies über einen separaten Zuschlag erfasst.

Ein vorhandener Balkon bzw. eine vorhandene Loggia ist dann gut nutzbar, wenn besondere Eigenschaften gegeben sind (Grundfläche mindestens 8 m², Tisch/Stühle haben ausreichend Platz, ruhige Sonnenlage).

Die ausschließlich eigene Gartennutzung besagt, dass ein Mieter über einen Garten(teil) verfügt, der nur ihm zur Nutzung überlassen ist. Ein Garten ist ein abgegrenztes, meist eingezäuntes oder mit Hecken umgebenes, bepflanztes Stück Land, das zum Anbau von Nahrungsmitteln und/oder zur Freizeitgestaltung und Erholung dient.

Eine Dreifachverglasung der Fenster liegt vor, wenn die Fensterscheiben aus einem Drei-Scheiben-Verbundglas bestehen. Diese Art der Fenster sind sehr energiesparend und werden in der Regel bei Neubauten oder Modernisierungen eingebaut.

Für die Modernisierung bzw. den Einbau des Warmwassererzeugers ist ein Zuschlag zu berechnen, wenn die Modernisierung bzw. der Einbau nach 2009 durchgeführt wurde und das Baujahr des Gebäudes vor 2002 liegt. Die Warmwasserbereitung kann separat oder zusammen mit der Heizungsanlage erfolgen.

Die in Tabelle 8 aufgeführten Ausstattungsmerkmale wirken sich signifikant negativ auf den Mietpreis aus:

Tabelle 8: Ausstattung (negativ)

Modellvariable	Beschreibung	Zu-/Abschlag
KSPRECH	Keine Gegensprechanlage mit Türöffner	-3 %
KABSTELLRAD	Keine Abstellgelegenheit für Fahrräder / Kinderwagen	-3 %
KHEIZEINZ	Einzelöfen oder mindestens ein Wohnraum ohne Heizung	-8 %

© GEWOS

Eine Abstellgelegenheit für Fahrräder / Kinderwagen bezeichnet speziell hierfür vorgesehene Räume innerhalb des Gebäudes oder ein separates Gebäude (z. B. Fahrradschuppen), nicht aber Fahrradständer am Hauseingang.

Der mögliche Einfluss weiterer Ausstattungsmerkmale wurde intensiv getestet, darunter auch von denjenigen, die im letzten Mietspiegel einen Einfluss hatten.

Es konnte jedoch kein signifikanter und plausibler Einfluss dieser Merkmale auf die Miethöhe nachgewiesen werden.

Wohnlage

Das mit Abstand komplexeste Merkmal der Mietpreisbildung ist die Wohnlage. Die genaue Einordnung einer Adresse in eine Wohnlage erweist sich in der Praxis regelmäßig als eine große Herausforderung und stellt eine umfangreiche Aufgabe dar. Letztendlich ist die Wohnlage auch durch die subjektiven Vorlieben der Nachfrager bestimmt und hängt stark von sozialen Faktoren wie dem Lebensstil oder dem Alter ab.

Im Mietspiegel 2007 wurde erstmals eine (Makro-)Wohnlage eingeführt, die auf Ebene der Freiburger Stadtteile regressionsanalytisch und unabhängig von Faktoren wie Wohnfläche, Baualter, Art, Beschaffenheit und Ausstattung aus der Abweichung der Nettomietfaktoren abgeleitet wurde. Der Mietpreis dient damit als Indikator für die (Makro-)Lagequalität. Einige Stadtteile weisen einen so geringen Bestand an mietspiegelrelevanten Wohnungen auf, dass ihr Anteil an einer repräsentativen Nettostichprobe zu wenige Datensätze umfasst, um eine Einordnung in eine bestimmte Wohnlage vorzunehmen. Dies kann in Stadtteilen der Fall sein, in denen sich allgemein nur wenige Wohnungen befinden oder in solchen, die strukturbedingt wenige mietspiegelrelevante Wohnungen aufweisen (sozialer Wohnungsbau, überwiegend Eigentum). Diese Stadteile wurden für die Wohnlageeinstufung mit Nachbarstadtteilen zusammengefasst.

Zur Ermittlung der „Makrowohnlage“ wurden anhand der durchschnittlichen Abweichung von der Basismiete auf Ebene der Stadtteile Wohnlagezonen gebildet. Wie in den vorherigen Mietspiegeln ergab auch die diesjährige Untersuchung, dass die Einteilung in fünf Wohnlagenklassen die Lagedifferenzierung der Stadtteile in Freiburg i. Br. gut darstellt. Auch wenn bei diesem Mietspiegel erneut fünf Wohnlagezonen gebildet wurden, ergaben sich einige Veränderungen bei der Eingruppierung der Stadtteile. Die Stadtteile wurden entsprechend ihrem Mietniveau und ihrer Bodenrichtwerte in diese Zonen eingeordnet. Die Zugehörigkeit zu einer Wohnlagezone wurde im weiteren Verfahren auf den Nettomietfaktor regressiert. Von den fünf Wohnlagezonen (WLZ 1 bis WLZ 5) stellt die WLZ 1

die beste Wohnlage dar (vgl. Karte 1 und Tabelle 9). Für die Wohnlagenzonen wurde in der Regression ein Zu- bzw. Abschlag von der Basismiete ermittelt.

Tabelle 9: Wohnlagezonen

Modellvariable	Stadtteile	Zu-/Abschlag
WLZ 1	Altstadt, Herdern, Neuburg	+12 %
WLZ 2	Oberau, Rieselfeld, Vauban, Wiehre	+9 %
WLZ 3	Betzenhausen, Ebnet, Günterstal, Kappel, Lehen, Littenweiler, St. Georgen, Stühlinger, Waldsee, Zähringen	±0 %
WLZ 4	Brühl, Haslach, Landwasser	-7 %
WLZ 5	Hochdorf, Mooswald, Munzingen, Opfingen, Tiengen, Waltershofen, Weingarten	-15 %

© GEWOS

Eine Verfeinerung der Wohnlageneinordnung erfolgt anschließend über kleinräumige Lagemerkmale (die „Mikrolage“), die mit möglichst objektiven Fragestellungen erhoben wurden. In den Mietspiegel 2017 gehen vier dieser Teilmerkmale ein (vgl. Tabelle 10).

Tabelle 10: Kleinräumige Lagemerkmale

Modellvariable	Beschreibung	Zu-/Abschlag
HVSTRLÄRM	Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen und hohem bis sehr hohem Lärmpegel	-3 %
GRÜN1000M	Erreichbarkeit Grünanlage, Park (mindestens so groß wie ein Fußballfeld) über 1.000m	-2 %
INFRA300M	Erreichbarkeit Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten) bis 300m	+2 %
BERGW300M	Erreichbarkeit Bergwaldgebiete am Rand von Freiburg bis 300m	+5 %

© GEWOS

Erläuterungen:

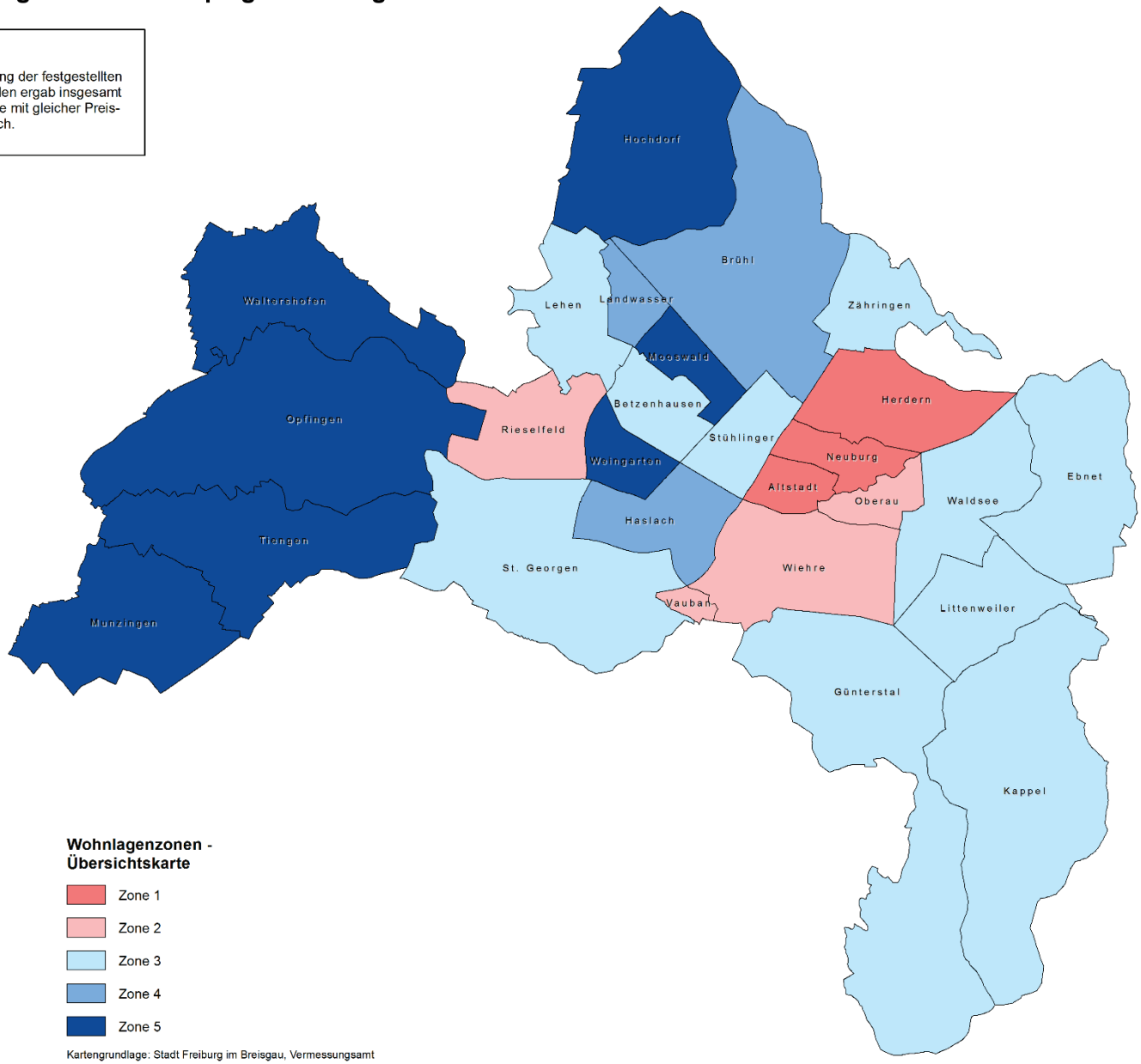
Hauptverkehrsstraßen mit starkem Verkehrsaufkommen beziehen sich nicht auf Durchgangsstraßen mit schwankendem Verkehrsaufkommen und nicht auf Wohnungen, die an einer stark befahrenen Bahntrasse liegen. Ein hoher bis sehr hoher Lärmpegel bezieht sich beispielsweise auf Straßen-, Bahn- oder Industrielärm usw. Für einen Abschlag müssen beide Merkmale vorliegen.

Die Erreichbarkeit von Grünanlagen bzw. Parks (mindestens so groß wie ein Fußballfeld) muss für die Anwendung eines Abschlags mindestens 15 Gehminuten betragen.

Die Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten) und Bergwaldgebiete sollten für die Anwendung von Zuschlägen in maximal fünf Minuten zu Fuß erreichbar sein.

Karte 1: Wohnlagenzonen Mietspiegel Freiburg i. Br. 2017

Erläuterung:
Die statistische Auswertung der festgestellten Mieten in den 27 Stadtteilen ergab insgesamt fünf Preiszonen; Stadtteile mit gleicher Preiszone sind farblich identisch.



Wohnlagenzonen - Übersichtskarte

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5

Kartengrundlage: Stadt Freiburg im Breisgau, Vermessungsamt

© GEWOS

3.6 Spannbreiten

Die regressionsanalytische Bestimmung von Mieten ist ein komplexes Schätzverfahren, das sich bei der Erstellung von Mietspiegeln bewährt hat. Dennoch verbleibt wie in jedem Schätzmodell ein unerklärter Rest, der sich durch keine Formel darstellen lässt. Einerseits ist dies dem Umstand geschuldet, dass in einem Mietspiegel nie sämtliche Merkmale erhoben werden können, die einen Anteil an der Mietpreisbildung haben. Andererseits sind Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte, in denen es beispielsweise möglich ist, dass für quasi identische Wohnungen unterschiedliche Preise verlangt werden.

Aus diesem Grund sollten in Mietspiegeln Spannen ausgewiesen werden, mit denen weitere Merkmale berücksichtigt werden können. Die Spannen sollten so gewählt sein, dass in ihnen die „üblichen“ Mietwerte liegen. Die Wahl der Spannbreite ist dabei nicht durch den Gesetzgeber vorgegeben.

In Anlehnung an die Methodik in den vergangenen Mietspiegeln wird die Spannbreite über das Konfidenzintervall des Regressionsansatzes bestimmt: Die maximale Abweichung vom mittleren vorhergesagten Wert beträgt bei einem Konfidenzintervall von 95 % gerundet ± 5%. Dieser Wert bewegt sich im üblichen Rahmen im Vergleich mit anderen Regressionsmietspiegeln, die dieses Verfahren zur Bestimmung der Spannbreite einsetzen.

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

Um einen Eindruck zu vermitteln, welche Merkmale dies sein können, werden im Folgenden Merkmale des Mietspiegels genannt, die aus Signifikanz- oder Häufigkeitsgründen nicht in Form von Zu- oder Abschlägen im Mietspiegel berücksichtigt werden konnten. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Liste nicht abschließend sein kann.

Merkmale zur Spanneneinordnung mit positivem Mietpreiseinfluss:

- Maisonette- / Galerie- / Penthouse- oder Attikawohnungen
- Besonders hochwertige Bodenbeläge in gutem Zustand (Naturstein wie Marmor oder Granit, Massivparkett oder Massivdielen)
- Wintergarten (beheizt oder unbeheizt)

Merkmale zur Spanneneinordnung mit negativem Mietpreiseinfluss:

- Weder Kabel- noch Gemeinschaftsantennenanschluss vom Vermieter gestellt
- Wohnung liegt an einer stark befahrenen Bahntrasse
- Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu Industrie-/ Gewerbegebieten

Untenstehende Merkmale waren in weniger als 25 Wohnungen vorhanden. Für sie konnte auch im Rahmen der Spanneneinordnung kein Einfluss auf die Miete nachgewiesen werden:

- Kein abgeschlossenes Bad in der Wohnung vorhanden
- Ausschließlich Außen-WC
- Mangelhafte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z. B. Fahrtakt)

3.7 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Von zentraler Wichtigkeit für den Freiburger Mietspiegel ist die anwenderfreundliche Darstellung, aus der in wenigen Schritten die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann.

Berechnungsschritte

Zunächst ist die Ermittlung der Basismiete nach Wohnfläche vorzunehmen. In den folgenden Schritten werden die Zu- und Abschläge nach Baualter und Modernisierung (Beschaffenheit), Art, Ausstattung und Lage zusammengetragen. Anschließend werden die Zu- und Abschläge summiert, sodass zusammen mit der Basismiete die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete entsteht.

Die Berechnungsweise illustriert Tabelle 11.

Tabelle 11: Berechnungsschema

Schritt	Bezeichnung	Prozent	Euro/m²
1	Basismiete je Wohnfläche (Tabelle 3)		(a)
2	Baujahr und Modernisierung (Tabelle 5)		
	Art (Tabelle 6)		
	Ausstattung (Tabellen 7 + 8)		
	Wohnlagenzone (Tabelle 9)		
	Kleinräumige Lagemerkmale (Tabelle 10)		
	Summe der prozentualen Zu- und Abschläge	(b)	
3	Umrechnung: Zu- und Abschläge	(a x b / 100)	(c)
4	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	(a + c)	

© GEWOS

3.8 Energetische Beschaffenheit

Für diesen Mietspiegel wurden umfangreiche Daten zu Teilmerkmalen der energetischen Beschaffenheit bei Vermietern und Mietern abgefragt. Abgesehen von den dreifachverglasten Fenstern und der Modernisierung bzw. dem Einbau des Warmwassererzeugers nach 2009 (Baujahr vor 2002) konnte jedoch kein plau-

sibler und signifikanter Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden. Dabei wurden auch komplexe Merkmale gebildet und die energetischen Sanierungen nur auf bestimmte Baualtersklassen bezogen. Zum Teil kommt die energetische Beschaffenheit in den vergleichsweise hohen Aufschlägen für jüngere Baualtersklassen zum Ausdruck.

Insbesondere konnte für folgende getestete Merkmale kein signifikant positiver Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden:

- Wärmedämmung der Außenwände, der Kellerdecke, des Dachs/der obersten Geschossdecke
    - sowohl einzeln getestet als auch bei Vorliegen aller oder zwei von drei Merkmalen
    - sowohl bezogen auf alle Miethöhen als auch auf jene aus bestimmten Baujahresklassen
    - sowohl ohne Beschränkung auf das Jahr der Modernisierung als auch mit Beschränkung auf den Zeitraum seit 1995 bzw. seit 2002 bzw. seit 2010 (Inkrafttreten von Wärmeschutzverordnungen)
    - Kombinationen der genannten Merkmalseingrenzungen

Es wird angeraten, die energetische Beschaffenheit vor dem Hintergrund der fortwährenden Sensibilisierung von Vermietern und Mietern auf diesem Gebiet im nächsten Mietspiegel wieder auf den Einfluss auf die Miethöhe zu untersuchen.

4 Schlussbemerkung

Der vorliegende Methodenbericht stellt anschaulich die einzelnen Berechnungsschritte des Regressionsmietspiegels dar. Dadurch soll der Fachöffentlichkeit und dem interessierten Anwender ein tieferer Einblick in die Vorgehensweise bei der Erstellung des Mietspiegels gegeben und die Akzeptanz des Instrumentes Mietspiegel erhöht werden.

Neben dem Methodenbericht wird die Stadt Freiburg i. Br. eine Broschüre veröffentlichen, in der die anwendungsrelevanten Inhalte in kompakter Form zusammengefasst und erläutert dargestellt werden.

Anlagen

Beratung Planung Forschung GEWOS

Mieterfragebogen

Mietspiegel Freiburg 2017 – Filterfragebogen Mieter

Beratung Planung Forschung GEWOS

Eingangs ist zu klären, ob Ihr Haushalt für die Mietspiegelerhebung in Frage kommt.
Bitte beantworten Sie dazu nachfolgende Filterfragen hinsichtlich Ihrer Wohnung.

Sind Sie mit der Durchführung des Interviews einverstanden? ☐ **Ja** ☐ **Nein**
(Falls Nein, Interview abbrechen)

ID: ☐☐☐☐☐

A	Sind Sie vor dem 01.07.2012 in die Wohnung eingezogen? (Bei Nein weiter mit Frage C, bei Ja weiter mit Frage B)	J ☐	N ☐
B	Ist die Höhe der Nettomiete seit dem 01.07.2012 unverändert? (Ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB)	J ☐	N ☐
Falls die Fragen A und B mit „Ja" beantwortet wurden, Interview abbrechen.			
C	Sind Sie Mieter/in der Wohnung? **Hinweis: Wenn nein, dann Interview beenden! Wenn ja, dann weiter mit Fragen D-P.**	J ☐	N ☐
D	Wird Ihnen der Wohnraum mietfrei oder verbilligt (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten) überlassen?	J ☐	N ☐
E	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine preisgebundene Wohnung? Ist Ihre Wohnung durch gesetzliche Vorschriften an Höchstbeträge gebunden? (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die eine Bestätigung oder Genehmigung des Wohnungsamtes vorliegen muss, z.B. ein Wohnberechtigungsschein, eine Benutzungsgenehmigung oder eine Einkommensbestätigung).	J ☐	N ☐
F	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder ein Zweifamilienhaus?	J ☐	N ☐
G	Nutzen Sie Ihre Wohnung teilweise zu Geschäftszwecken? (das so genannte „Arbeitszimmer" ist damit nicht gemeint)	J ☐	N ☐
H	Handelt es sich bei Ihrem Mietvertrag um einen Untermietvertrag, aufgrund dessen Sie nur einen Teil der Wohnung nutzen dürfen? (Hinweis: Falls Hauptmieter in derselben Wohnung wohnt, Interview mit dem Hauptmieter fortsetzen!)	J ☐	N ☐
I	Bestehen für die Wohnung mehrere Mieterverträge mit unterschiedlichen Personen?	J ☐	N ☐
J	Handelt es sich um eine Wohnung ohne Küchenanschlüsse? (z.B. Wasser- und Stromanschluss)	J ☐	N ☐
K	Wurde Ihnen die Wohnung möbliert vermietet? (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung!)	J ☐	N ☐
L	Ist Ihre Wohnung Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Alten-, Aussiedler-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtung, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe)?	J ☐	N ☐
M	Fällt Ihre Wohnung unter den Begriff „Betreutes Wohnen"?	J ☐	N ☐
N	Ist die Wohnung nur kurzfristig – maximal sechs Monate – vermietet (z.B. Ferienwohnung)?	J ☐	N ☐
O	Fehlt Ihrer Wohnung ein eigener Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von Außen)?	J ☐	N ☐
P	Bestand für Ihre Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bzw. der letzten Mietänderung eine Mietpreisobergrenze aufgrund einer Förderung im Rahmen eines Modernisierungsprogramms?	J ☐	N ☐

Folgen der Filterfragen: Wenn mindestens eine der Fragen D bis P bejaht wurde, ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant und die Befragung damit beendet.

Beratung Planung Forschung GEWOS

Mietspiegel Freiburg 2017 - Protokoll

ID: ☐☐☐☐☐ **Interviewernummer:** ☐☐☐ **Datum (TT.MM):** ☐☐.☐☐.2016

Kontakthistorie

1. Versuch am _____, _____ Uhr
2. Versuch am _____, _____ Uhr
3. Versuch am _____, _____ Uhr
4. Versuch am _____, _____ Uhr
5. Versuch am _____, _____ Uhr
6. Versuch am _____, _____ Uhr

I. Interview oder Ausfall

☐ Hauptinterview durchgeführt

☐ Hauptinterview mit Nachfolgehaushalt durchgeführt *(Siehe Punkt II)*

☐ Hauptinterview nicht durchgeführt, weil:

☐ Ausschluss durch Filterfragebogen

☐ Kein Kontakt möglich gewesen

Begründung:

☐ Niemand oder ungeeignete Auskunftsperson angetroffen

☐ Keine Verständigung möglich

☐ Telefonnummer falsch

☐ Adresse/Wohnung nicht gefunden

☐ Auskunftsverweigerung Datenschutz

☐ Sonstige Gründe:

II. Ist der angegebene Name des Mieterhaushalts korrekt oder handelt es sich um einen Nachfolgehaushalt?

☐ Angegebener Name korrekt

☐ Nachfolgehaushalt:

Ich versichere, die Bearbeitung entsprechend den Anweisungen nach bestem Wissen und Gewissen korrekt durchgeführt zu haben!

Freiburg, den _____ (Tag der Erhebung) _____ (Name des Interviewers) _____ (Unterschrift)

Nach Ausfüllen des Hauptfragebogens durch den Interviewer auszufüllen:

34	Wie viele ausgebaute Stockwerke hat das Gebäude? *(Vom Haupteingang ausgehen)*	☐☐ Etagen (EG = 0)
35	Ist ein Aufzug vorhanden?	☐ Ja ☐ Nein
36	Wie viele Wohnungen befinden sich in dem Haus?	☐☐ Parteien
37	Welche Beschreibung trifft am besten auf den Grad der **Begrünung** der direkten Umgebung im Umkreis von 50 m zu? (*Nur eine Antwort möglich!*) ☐ Überhaupt keine Begrünung der Umgebung ☐ Regelmäßige Begrünung (z.B. Gärten, Straßenbegrünung) ☐ Punktuelle Begrünung (z.B. Grünstreifen / Vorgärten) ☐ Hoher Grünbestand (z.B. Parkanlagen, alter Baumbestand)	
38	An wie vielen Seiten grenzen Nachbargebäude direkt an das Gebäude? ☐ an keiner Seite (freistehend) ☐ an einer Seite ☐ an zwei oder mehr Seiten	
39	Welche Form hat der Grundriss des Gebäudes? ☐ Kompakt (Länge max. 3-fache Breite) ☐ Lang gestreckt oder gewinkelt oder komplex	

Beratung Planung Forschung GEWOS

Mietspiegel Freiburg 2017 – Hauptfragebogen Mieter

ID: ☐☐☐☐☐ Interviewernummer: ☐☐☐ Datum (TT.MM) ☐☐.☐☐.2016

1 a) Ist der Mietvertrag einsehbar? ☐ Ja ☐ Nein

b) Wann wurde der Mietvertrag abgeschlossen? Monat ☐☐ Jahr ☐☐☐☐

1) Art des Gebäudes und der Wohnung

2 a) Wann wurde das Gebäude mit der Wohnung ursprünglich errichtet?

☐☐☐☐ (Baujahr) (*Weiter mit Frage 3*) ☐ Baujahr unbekannt (*Weiter mit Frage 2b*)

b) Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (Evtl. schätzen):

☐ Bis 1918 ☐ 1949 - 1960 ☐ 1978 - 1985 ☐ 1995 - 2001 ☐ 2009 - 2016
☐ 1919 - 1948 ☐ 1961 - 1977 ☐ 1986 - 1994 ☐ 2002 - 2008

3 a) Sofern die Wohnung später errichtet wurde als das Gebäude, wann wurde die Wohnung errichtet?

☐☐☐☐ (Baujahr) (*Weiter mit Frage 4*) ☐ Baujahr unbekannt (*Weiter mit Frage 3b*)

b) Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (Evtl. schätzen):

☐ Bis 1918 ☐ 1949 - 1960 ☐ 1978 - 1985 ☐ 1995 - 2001 ☐ 2009 - 2016
☐ 1919 - 1948 ☐ 1961 - 1977 ☐ 1986 - 1994 ☐ 2002 - 2008

4 a) Wurde die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt grundlegend modernisiert? (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)

☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht

b) Falls ja: Welche Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, wurden durchgeführt? (*Mehrfachnennungen möglich*)

☐ Sanitäreinrichtung modernisiert ☐ Schallschutz eingebaut
☐ Küche modernisiert ☐ Elektroinstallation erneuert
☐ Grundriss verbessert ☐ Barrierefreie, altersgerechte Ausstattung (DIN 18040 2.Teil)

c) Falls ja, wann wurden die Hauptmodernisierungsarbeiten abgeschlossen?

☐☐☐☐ (Jahr) (*Weiter mit Frage 5*) ☐ Jahr unbekannt (*Weiter mit Frage 4d*)

d) Falls Ihnen das Jahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Jahresklassen ein (Evtl. schätzen):

☐ Bis 1960 ☐ 1978 - 1985 ☐ 1995 - 2001 ☐ 2009 - 2016
☐ 1961 - 1977 ☐ 1986 - 1994 ☐ 2002 - 2008

5 In welcher Etage liegt die Wohnung (Erdgeschoss = 0)?

☐☐ Etage ☐ Hochparterre ☐ Untergeschoss/Souterrain

6 Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

☐ Ja, und zwar: (*Mehrfachnennungen möglich*) ☐ Nein

☐ Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise schräge Wände) ☐ Penthouse- / Attika-Wohnung
☐ Maisonette (Wohnung über 2 Etagen) ☐ Einzelzimmer-Appartement
☐ Galeriewohnung

Beratung Planung Forschung GEWOS

2) Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung

7 a) Wie groß ist die Wohnfläche? *(Gerundet)*

☐☐☐ m² gemäß

☐ Mietvertrag ☐ Betriebskostenabrechnung ☐ Eigener Angabe ☐ Sonstiges

b) Wie viele Zimmer hat die Wohnung? ☐☐,☐

(ohne Küche, Flur, Wohndiele, Bad und Abstellräume - Zimmer unter 8 m² zählen als halbe Zimmer)

8 a) Welcher Art ist die Heizungsanlage?

☐ Fernheizung
☐ Blockheizkraftwerke
☐ Nahheizung (Gewerbliche Lieferung)
☐ Zentralheizung (Heizanlage im Gebäude, die vom Vermieter betrieben wird)
☐ Gasetagenheizung
☐ Nachtspeicherheizung
☐ Einzelöfen mit zentraler Versorgung
☐ Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand
☐ Verschiedene Beheizungsarten
☐ Sonstiges: _____
☐ Weiß nicht

b) Wann wurde die Heizungsanlage (Wärmeerzeuger) modernisiert bzw. eingebaut?

☐ Bis 2004 ☐ 2005 - 2009 ☐ 2010 - 2014 ☐ ab 2015 ☐ Weiß nicht

c) Welche Energieträger / Versorgungsarten werden verwendet? (Mehrfachantworten möglich)

☐ Öl
☐ Gas
☐ Kohle
☐ Strom
☐ Weiß nicht
☐ Holz / Pellets
☐ Solarthermische Anlage zur Unterstützung der Heizung
☐ Sonstige Energieträger
☐ Wärmepumpe (Luft, Wasser, Erdreich)

d) Besonderheiten bei der Heizungsausstattung:

☐ Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung (Heizstrahler ist keine Heizung)
☐ Zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (z.B. Kachelofen, offener Kamin, Kaminofen)
☐ Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Wohnräume vorhanden
☐ Keine Besonderheiten

9 a) Wie wird das Warmwasser aufbereitet? (Mehrfachantworten möglich)

☐ Kombiniert mit Heizung / Etagenheizung
☐ Separat von Heizungsanlage:
☐ elektrisch ☐ Gas ☐ Solarthermische Anlage zur Warmwasseraufbereitung
☐ Sonstiges: _____
☐ Weiß nicht

b) Wann wurde die Art der Warmwasserbereitung modernisiert bzw. eingebaut?

☐ Bis 2004 ☐ 2005 - 2009 ☐ 2010 - 2014 ☐ ab 2015 ☐ Weiß nicht

Beratung Planung Forschung GEWOS

10 a) Welcher Art sind die Wohnungsfenster?

- ☐ Überwiegend Einfachverglasung
- ☐ Überwiegend Verbundfenster
- ☐ Überwiegend Isolierverglasung
- ☐ Überwiegend Wärmeschutzverglasung Zweifach
- ☐ Überwiegend Dreifachverglasung
- ☐ Sonstiges: _____ ☐ Weiß nicht

b) Wann wurden die Fenster modernisiert bzw. eingebaut? (Angabe des jüngsten Jahres)

Jahr ☐☐☐☐ ☐ Weiß nicht

11 Welche Art der Lüftung ist vorhanden?

- ☐ Keine
- ☐ Zu-/Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- ☐ Abluftanlage (kontinuierlich betrieben)
- ☐ Weiß nicht

12 Welche Eigenschaften weisen die Rollläden auf?

- ☐ Einfache Rollläden / Fensterläden
- ☐ Außenjalousien
- ☐ Hochwertige Rollläden (z.B. elektrisch, einbruchsicher)
- ☐ Keine Rollläden

13 Trifft eine der folgenden Fußbodeneigenschaften auf den überwiegenden Teil des Wohn- / Schlafbereichs, abgesehen vom Flur / Bad, zu? (vom Vermieter gestellt!)

- ☐ Besonders hochwertige Bodenbeläge in gutem Zustand (Naturstein wie Marmor oder Granit, Massivparkett oder Massivdielen)
- ☐ Kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (Estrich)

14 Welche Sanitärräumlichkeiten weist die Wohnung auf? (Vom Vermieter gestellt!)

- ☐ Kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden, es gibt lediglich in einem anderen Wohnraum ein(e) (Mehrfachnennungen möglich)
  - ☐ Duschkabine ☐ Badewanne ☐ Waschbecken
- ☐ Ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden mit folgender Ausstattung: *(Mehrfachnennungen möglich)*

Badewanne	J ☐	N ☐	Fenster im Bad	J ☐	N ☐
Einzelduschkabine	J ☐	N ☐	Fußboden gefliest	J ☐	N ☐
Fußbodenheizung	J ☐	N ☐	Wandkachelung im Nassbereich	J ☐	N ☐
Waschmaschinenanschluss	J ☐	N ☐	Zweites Waschbecken	J ☐	N ☐
Toilette im Badezimmer	J ☐	N ☐	Handtuchtrockner-Heizkörper	J ☐	N ☐

Grundfläche des Bades ca. ☐☐ m² *(Gerundet)*

- ☐ Zweites abgeschlossenes Badezimmer vorhanden
- ☐ Separates WC vorhanden

Beratung Planung Forschung GEWOS

15 Wie lässt sich die Küchenräumlichkeit am besten beschreiben? (Nur eine Antwort möglich!)

- ☐ Wohnküche (groß genug für Sitzmöglichkeit und Esstisch)
- ☐ Kochküche (zu klein für Sitzmöglichkeit und Esstisch)
- ☐ Integrierte Küche (zum Wohnraum hin offene Küche, keine Kochnische)
- ☐ Kochnische (oft in Appartements)

16 Wurden Kücheneinbaugegenstände vom Vermieter gestellt? ☐ Ja ☐ Nein
Falls ja, welche Kücheneinbaugegenstände wurden gestellt?: (*Mehrfachnennungen möglich*)

- ☐ Spüle
- ☐ Kühlschrank
- ☐ Ausreichend Kücheneinbauschränke
- ☐ Herd mit Backofen
- ☐ Gefriertruhe /-schrank
- ☐ Geschirrspülmaschine
- ☐ Komplette Einbauküche

17 Welche der folgenden Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? (vom Vermieter gestellt und fest installiert!) (*Mehrfachnennungen möglich*)

- ☐ Einbauschrank/-schränke (außerhalb des Küchenbereichs)
- ☐ Wintergarten (beheizt)
- ☐ Gegensprechanlage mit Türöffner
- ☐ Wintergarten (unbeheizt)
- ☐ Speisekammer
- ☐ Hauswirtschaftsraum
- ☐ Verglaster Balkon
- ☐ Altersgerechte Ausstattung (barrierefreie Wohnung nach DIN 18040, 2. Teil)
- ☐ Erker
- ☐ Keine

18 Verfügt die Wohnung über Balkone, Terrasse oder Loggia? ☐ Ja ☐ Nein
Falls ja, wie sind diese gestaltet?

Art	Gute Nutzbarkeit (geräumig, Tisch/Stühle haben ausreichend Platz, ruhige Sonnenlage)	Grundfläche (in m² ca., gerundet)
☐ Balkon	☐ Ja ☐ Nein	☐☐ m²
☐ Loggia	☐ Ja ☐ Nein	☐☐ m²
☐ Terrasse im EG	☐ Ja ☐ Nein	☐☐ m²
☐ Dachterrasse	☐ Ja ☐ Nein	☐☐ m²

19 Welche Einschränkungen weist die Wohnung auf? (*Mehrfachnennungen möglich*)

- ☐ Installation (z.B. Strom, Wasser, Gas) in Wohnräumen (Schlaf-, Wohn-, Kinder- und Esszimmer) überwiegend sichtbar über Putz
- ☐ Weder Kabel- noch Gemeinschafts-antennenanschluss vom Vermieter gestellt
- ☐ Dunkle, schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich!)
- ☐ Gefangenes Zimmer - Wohnraum
- ☐ Gefangenes Bad, wenn einziges Bad
- ☐ WC außerhalb der Wohnung
- ☐ Keine der genannten Einschränkungen

Beratung Planung Forschung GEWOS

20 a) Erfolgte seit 1995 nachträglich eine zusätzliche Wärmedämmung zur vorhandenen Bausubstanz?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht

b) Wenn ja, welche Maßnahmen wurden durchgeführt und wann erfolgte die zusätzliche Wärmedämmung (Angabe des jüngsten Jahres)?

	Nachträglich aufgebrachte Dämmstoffdicke in cm						
☐ Außenwände	☐ unter 2	☐ 2 bis 5	☐ 6 bis 12	☐ 13 bis 20	☐ über 20	☐☐☐☐ Baujahr	☐ Weiß nicht
☐ Kellerdecke	☐ unter 2	☐ 2 bis 5	☐ 6 bis 12	☐ 13 bis 20	☐ über 20	☐☐☐☐ Baujahr	☐ Weiß nicht
☐ Dach/oberste Geschoss-decke	☐ unter 2	☐ 2 bis 5	☐ 6 bis 12	☐ 13 bis 20	☐ über 20	☐☐☐☐ Baujahr	☐ Weiß nicht

c) Handelt es sich um ein Niedrigenergie- oder Passivhaus?

☐ ja, Niedrigenergiehaus ☐ ja, Passivhaus

☐ nein ☐ Weiß nicht

3) Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen

21 a) Schließt die Miete die Benutzung eines Gartens mit ein? ☐ Ja ☐ Nein

Falls ja, ☐ Ausschließlich eigene Gartennutzung

☐ Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen

Größe: ☐☐☐☐ m² ca. (genutzte Gartenfläche)

b) Schließt die Miete die Benutzung einer Grünfläche mit ein? ☐ Ja ☐ Nein

Falls ja, ☐ Ausschließlich eigene Grünflächennutzung

☐ Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen

Größe: ☐☐☐☐ m² ca. (genutzte Grünfläche)

22 Gehören zu der Wohnung folgende Zusatzausstattungen? (*Zutreffendes ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich*)

☐ Eigener Kellerraum ☐ Eigener Speicherraum

☐ Abstellraum außerhalb der Wohnung ☐ Reservierter Stellplatz **mit** zusätzlichem Entgelt

☐ Keine der genannten Zusatzausstattungen ☐ Reservierter Stellplatz **ohne** zusätzlichem Entgelt

Beratung Planung Forschung GEWOS

23	Existieren (gemeinschaftliche) Einrichtungen, die zur Verfügung gestellt werden? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Nicht reservierte PKW-Parkplätze werden kostenfrei bereitgestellt
- ☐ Nicht reservierte PKW-Parkplätze werden gegen Entgelt bereitgestellt
- ☐ Eigener Kinderspielplatz (Sandplatz und mindestens drei Spielgeräte)
- ☐ Wäschetrockenraum, Waschküche
- ☐ Aufzug
- ☐ Sauna bzw. Schwimmbad
- ☐ Sonstige Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennisraum)
- ☐ Keine der genannten Einrichtungen
- ☐ Abstellgelegenheit für Fahrräder / Kinderwagen

4) Mietpreis und Nebenkosten (Bitte im Mietvertrag überprüfen!)

24 Wie viel Euro beträgt die gesamte monatliche Zahlung im Juni 2016 an den Vermieter einschließlich Nebenkosten und Zuschläge (der Betrag entspricht der monatlichen Abschlagszahlung!)?

☐☐☐☐ Euro gesamte monatliche Mietzahlung *(Nur volle Eurobeträge eintragen!)*

25 Wie teilt sich obiger Betrag (Frage 24) an den Vermieter auf? *(Nur volle Eurobeträge eintragen!)*

- ☐☐☐☐ Euro monatliche Nettokaltmiete (Grundmiete)
- ☐☐☐☐ Euro Betriebskostenpauschale /-vorauszahlung
- ☐☐☐☐ Euro Mietanteil für ☐ (Anzahl) Garage(n), falls vorhanden
- ☐☐☐☐ Euro Mietanteil für ☐ (Anzahl) PKW-Abstellplatz/-plätze, falls vorhanden
- ☐☐☐☐ Euro Modernisierungsumlage, falls zutreffend
- ☐☐☐☐ Euro Zuschlag für Untermiete, falls vorhanden
- ☐☐☐☐ Euro Zuschlag für Einbauküche oder Sonstiges, falls vorhanden

26 Erhalten Sie eine schriftliche, jährliche Betriebskostenabrechnung?
(Bitte die aktuellste Abrechnung zur Hand nehmen!)

- ☐ Ja ➡ Abrechnung betrifft ☐ 2014 ☐ 2015
  (Weiter mit Frage 27)
- ☐ Nein *(Weiter mit Frage 28)*

Beratung Planung Forschung GEWOS

27	**Spalte 1:** Bitte geben Sie in jedem Fall an, ob und wie Ihre Betriebskosten abgerechnet werden! **Spalte 2 und 3:** Wenn eine schriftliche jährliche Betriebskostenabrechnung vorliegt, geben Sie bitte die Höhe einzelner Betriebskostenpositionen an.	**Spalte 1** 1. Regelmäßige Abrechnung mit dem Vermieter 2. Pauschal beglichen an den Vermieter 3. In Grundmiete enthalten, ohne Abrechnung 4. Direkt mit Dritten abgerechnet 5. Betriebskostenart trifft nicht zu 6. Weiß ich nicht	**Spalte 2** Höhe der Betriebskosten pro Jahr gemäß schriftlicher Jahresab-rechnung (nur volle Eurobeträge)	**Spalte 3** Falls mehrere Be-triebskostenarten zusammen abgerechnet werden, bitte die Kennzahlen A bis O der zusammengefassten Betriebs-kostenarten angeben.
	A Grundsteuer (laufende Kosten des Grundstücks)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	B Wasserversorgung / Entwässerung (Kanal, Grube)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	C Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	D Schornsteinreinigung (auch Abgasmessungen)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	E Aufzug (Strom, Pflege, Reinigung, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	F Straßenreinigung (an Kommune oder privat)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	G Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	H Gartenpflege (Gartenanlagen, Spielplätze, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	I Allgemeinbeleuchtung / -strom (Keller, Treppe, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	J Sach- und Haftpflicht-versicherungen (Gebäudeversicherungen)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	K Hauswart / Hausmeister (Vergütung, Sozialbeiträge)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	L Gemeinschaftsantenne (Miete, Strom, Pflege, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	M Kabelanschluss (Grundgebühr, Verteilernetz, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	N Gemeinschaftswaschmaschine	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	O Sonstige Betriebskosten (Feuerlöscherprüfung, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	P Müllentsorgung (falls nicht vom Mieter selbst bezahlt)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	Summe aller Betriebskosten gemäß schriftlicher Jahresabrechnung:			

Beratung Planung Forschung GEWOS

5) Wohnlage und Umfeld

28 Wie groß ist die Wohn- und Gewerbefläche des Gebäudes? (Angabe z.B. aus Betriebskostenabrechnung)

☐☐☐☐ ,0 qm ☐ Weiß nicht

29 An welcher Art von Straße liegt die Wohnung? (Nur eine Antwort möglich!)

- ☐ Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen
- ☐ Verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße
- ☐ Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen
- ☐ Fußgängerzone
- ☐ Anliegerstraße
- ☐ Gebäude liegt nicht an einer Straße (z.B. an Garten, Grünanlage, Park)
- ☐ An einer stark befahrenen Bahntrasse

30 Welche Lagekriterien treffen auf Ihre Wohnung zu? *(Mehrfachnennungen möglich)*

- ☐ Wohnung liegt in einem Wohngebiet
- ☐ Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu Industrie-/ Gewerbegebieten
- ☐ Wohnung liegt unmittelbar an Wald-, Wiesen- oder Parkflächen
- ☐ Unverbaute Fernsicht
- ☐ Direkter Blick auf besondere historische Bauten
- ☐ Wohnung liegt im Hinterhaus

31 Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen in Metern:
(5 Gehminuten = 300 Meter, 15 Gehminuten = 1.000 Meter)

	bis 300 m	300 – 1.000 m	über 1.000 m
a) Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	☐	☐	☐
b) Öffentliche Freizeiteinrichtungen (allgemein zugänglich, z.B. Bad / Sportanlagen)	☐	☐	☐
c) Nächste Haltestelle Straßenbahn	☐	☐	☐
d) Nächste Haltestelle Stadtbus	☐	☐	☐
e) Grünanlage, Park (mindestens so groß wie ein Fußballfeld)	☐	☐	☐
f) Bergwaldgebiete am Rand von Freiburg	☐	☐	☐
g) Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten)	☐	☐	☐

32 Beurteilen Sie bitte folgende Kriterien der Wohngegend mit Schulnoten:

(Note 3 = Freiburger Durchschnitt)	1	2	3	4	5	Beurteilung nicht möglich
	sehr gut →				mangelhaft	
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z.B. Fahrtakt)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	sehr niedrig →				sehr hoch	
Lärmpegel (z.B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm, usw.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen, usw.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

33 Sind Sie einverstanden, in 2 Jahren für den Freiburger Mietspiegel wieder befragt zu werden unter der Bedingung, dass Ihre Adresse den datenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend verwahrt wird?

☐ Ja ☐ Nein

Herzlichen Dank für Ihre bereitwillige Mitarbeit bei der Mietspiegelerhebung!

Falls noch Rückfragen nötig sind: Bitte geben Sie uns (freiwillig) Ihre Telefonnummer an!

☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Beratung Planung Forschung GEWOS

Vermieterfragebogen

Mietspiegel Freiburg 2017 – Filterfragebogen Vermieter

Beratung Planung Forschung GEWOS

Eingangs ist zu klären, ob die Wohnung für die Mietspiegelerhebung in Frage kommt. Bitte beantworten Sie dazu nachfolgende Filterfragen hinsichtlich der Wohnung.

Sind Sie mit der Durchführung des Interviews einverstanden? ☐ **Ja** ☐ **Nein**
(Falls Nein, Interview abbrechen)

ID: ☐☐☐☐☐

A	Wurde das Mietvertragsverhältnis vor dem 01.07.2012 abgeschlossen? (Bei Nein weiter mit Frage C, bei Ja weiter mit Frage B)	J ☐	N ☐
B	Ist die Höhe der Nettomiete seit dem 01.07.2012 unverändert? (Ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB)	J ☐	N ☐
Falls die Fragen A und B mit „Ja" beantwortet wurden, Befragung abbrechen.			
C	Sind Sie der Vermieter der Wohnung?	J ☐	N ☐
D	Überlassen Sie den Wohnraum an den Mieter mietfrei oder verbilligt (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung wird an Verwandte vermietet)?	J ☐	N ☐
E	Handelt es sich bei der Wohnung um eine preisgebundene Wohnung? Ist die Wohnung durch gesetzliche Vorschriften an Höchstbeträge gebunden? (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die eine Bestätigung oder Genehmigung des Wohnungsamtes vorliegen muss, z.B. ein Wohnberechtigungsschein, eine Benutzungsgenehmigung oder eine Einkommensbestätigung).	J ☐	N ☐
F	Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenhaus oder ein Zweifamilienhaus?	J ☐	N ☐
G	Wird die Wohnung zum Teil gewerblich vermietet? (das so genannte „Arbeitszimmer" ist damit nicht gemeint)	J ☐	N ☐
H	Haben Sie über die Wohnung mehrere Mietverträge mit unterschiedlichen Personen abgeschlossen?	J ☐	N ☐
I	Handelt es sich um eine Wohnung ohne Küchenanschlüsse? (z.B. Wasser- und Stromanschluss)	J ☐	N ☐
J	Haben Sie die Wohnung möbliert vermietet? (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung!)	J ☐	N ☐
K	Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Alten-, Aussiedler-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtung, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe)?	J ☐	N ☐
L	Fällt die Wohnung unter den Begriff „Betreutes Wohnen"?	J ☐	N ☐
M	Ist die Wohnung nur kurzfristig – maximal sechs Monate – vermietet (z.B. Ferienwohnung)?	J ☐	N ☐
N	Fehlt der Wohnung ein eigener Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)?	J ☐	N ☐
O	Bestand für die Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bzw. der letzten Mietänderung eine Mietpreisobergrenze aufgrund einer Förderung im Rahmen eines Modernisierungsprogramms?	J ☐	N ☐

Folgen der Filterfragen: Wenn mindestens eine der Fragen D bis O bejaht wurde, ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Sofern es sich um eine preisgebundene Wohnung handelt, werden die Angaben für die Ermittlung der Kosten der Unterkunft herangezogen.

GEWOS Beratung Planung Forschung

Mietspiegel Freiburg 2017 – Hauptfragebogen Vermieter

ID: ☐☐☐☐☐ Datum (TT.MM) ☐☐.☐☐.2016

1 Wann wurde der Mietvertrag abgeschlossen? Monat ☐☐ Jahr ☐☐☐☐

1) Art des Gebäudes und der Wohnung

2 a) Wann wurde das Gebäude mit der Wohnung ursprünglich errichtet?

☐☐☐☐ (Baujahr) (*Weiter mit Frage 3*) ☐ Baujahr unbekannt (*Weiter mit Frage 2b*)

b) Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (Evtl. schätzen):

☐ Bis 1918 ☐ 1949 - 1960 ☐ 1978 - 1985 ☐ 1995 - 2001 ☐ 2009 - 2016
☐ 1919 - 1948 ☐ 1961 - 1977 ☐ 1986 - 1994 ☐ 2002 - 2008

3 a) Sofern die Wohnung später errichtet wurde als das Gebäude, wann wurde die Wohnung errichtet?

☐☐☐☐ (Baujahr) (*Weiter mit Frage 4*) ☐ Baujahr unbekannt (*Weiter mit Frage 3b*)

b) Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (Evtl. schätzen):

☐ Bis 1918 ☐ 1949 - 1960 ☐ 1978 - 1985 ☐ 1995 - 2001 ☐ 2009 - 2016
☐ 1919 - 1948 ☐ 1961 - 1977 ☐ 1986 - 1994 ☐ 2002 - 2008

4 a) Wurde die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt grundlegend modernisiert? (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)

☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht

b) Falls ja: Welche Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, wurden durchgeführt? (*Mehrfachnennungen möglich*)

☐ Sanitäreinrichtung modernisiert ☐ Schallschutz eingebaut
☐ Küche modernisiert ☐ Elektroinstallation erneuert
☐ Grundriss verbessert ☐ Barrierefreie, altersgerechte Ausstattung (DIN 18040 2.Teil)

c) Wenn ja, wann wurden die Hauptmodernisierungsarbeiten abgeschlossen?

☐☐☐☐ (Jahr) (*Weiter mit Frage 5*) ☐ Jahr unbekannt (*Weiter mit Frage 4d*)

d) Falls Ihnen das Jahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Jahresklassen ein (Evtl. schätzen):

☐ Bis 1960 ☐ 1978 - 1985 ☐ 1995 - 2001 ☐ 2009 - 2016
☐ 1961 - 1977 ☐ 1986 - 1994 ☐ 2002 - 2008

5 In welcher Etage liegt die Wohnung (Erdgeschoss = 0)?

☐☐ Etage ☐ Hochparterre ☐ Untergeschoss/Souterrain

6 Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

☐ Ja, und zwar: (*Mehrfachnennungen möglich*) ☐ Nein

☐ Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise schräge Wände) ☐ Penthouse- / Attika-Wohnung
☐ Maisonette (Wohnung über 2 Etagen) ☐ Einzelzimmer-Appartement
☐ Galeriewohnung

Beratung Planung Forschung GEWOS

2) Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung

7 a) Wie groß ist die Wohnfläche? *(Gerundet)*

☐☐☐ m² gemäß

☐ Mietvertrag ☐ Betriebskostenabrechnung ☐ Eigener Angabe ☐ Sonstiges

b) Wie viele Zimmer hat die Wohnung? ☐☐,☐

(ohne Küche, Flur, Wohndiele, Bad und Abstellräume - Zimmer unter 8 m² zählen als halbe Zimmer)

8 a) Welcher Art ist die Heizungsanlage?

☐ Fernheizung
☐ Blockheizkraftwerke
☐ Nahheizung (Gewerbliche Lieferung)
☐ Zentralheizung (Heizanlage im Gebäude, die vom Vermieter betrieben wird)
☐ Gasetagenheizung
☐ Nachtspeicherheizung
☐ Einzelöfen mit zentraler Versorgung
☐ Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand
☐ Verschiedene Beheizungsarten
☐ Sonstiges: _____
☐ Weiß nicht

b) Wann wurde die Heizungsanlage (Wärmeerzeuger) modernisiert bzw. eingebaut?

☐ Bis 2004 ☐ 2005 - 2009 ☐ 2010 - 2014 ☐ ab 2015 ☐ Weiß nicht

c) Welche Energieträger / Versorgungsarten werden verwendet? (Mehrfachantworten möglich)

☐ Öl
☐ Gas
☐ Kohle
☐ Strom
☐ Weiß nicht
☐ Holz / Pellets
☐ Solarthermische Anlage zur Unterstützung der Heizung
☐ Sonstige Energieträger
☐ Wärmepumpe (Luft, Wasser, Erdreich)

d) Besonderheiten bei der Heizungsausstattung:

☐ Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung (Heizstrahler ist keine Heizung)
☐ Zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (z.B. Kachelofen, offener Kamin, Kaminofen)
☐ Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Wohnräume vorhanden
☐ Keine Besonderheiten

9 a) Wie wird das Warmwasser aufbereitet? (Mehrfachantworten möglich)

☐ Kombiniert mit Heizung / Etagenheizung
☐ Separat von Heizungsanlage:
  ☐ elektrisch ☐ Gas ☐ Solarthermische Anlage zur Warmwasseraufbereitung
  ☐ Sonstiges: _____
  ☐ Weiß nicht

b) Wann wurde die Art der Warmwasserbereitung modernisiert bzw. eingebaut?

☐ bis 2004 ☐ 2005 - 2009 ☐ 2010 - 2014 ☐ ab 2015 ☐ Weiß nicht

Beratung Planung Forschung GEWOS

10 a) Welcher Art sind die Wohnungsfenster?

- ☐ Überwiegend Einfachverglasung
- ☐ Überwiegend Verbundfenster
- ☐ Überwiegend Isolierverglasung
- ☐ Überwiegend Wärmeschutzverglasung Zweifach
- ☐ Überwiegend Dreifachverglasung
- ☐ Sonstiges: _____ ☐ Weiß nicht

b) Wann wurden die Fenster modernisiert bzw. eingebaut? (Angabe des jüngsten Jahres)

Jahr ☐☐☐☐ ☐ Weiß nicht

11 Welche Art der Lüftung ist vorhanden?

- ☐ Keine
- ☐ Zu-/Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- ☐ Abluftanlage (kontinuierlich betrieben)
- ☐ Weiß nicht

12 Welche Eigenschaften weisen die Rollläden auf?

- ☐ Einfache Rollläden / Fensterläden
- ☐ Außenjalousien
- ☐ Hochwertige Rollläden (z.B. elektrisch, einbruchsicher)
- ☐ Keine Rollläden

13 Trifft eine der folgenden Fußbodeneigenschaften auf den überwiegenden Teil des Wohn- / Schlafbereichs, abgesehen vom Flur / Bad, zu? (vom Vermieter gestellt!)

- ☐ Besonders hochwertige Bodenbeläge in gutem Zustand (Naturstein wie Marmor oder Granit, Massivparkett oder Massivdielen)
- ☐ Kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (Estrich)

14 Welche Sanitärräumlichkeiten weist die Wohnung auf? (Vom Vermieter gestellt!)

- ☐ Kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden, es gibt lediglich in einem anderen Wohnraum ein(e) (Mehrfachnennungen möglich)
  - ☐ Duschkabine ☐ Badewanne ☐ Waschbecken
- ☐ Ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden mit folgender Ausstattung: *(Mehrfachnennungen möglich)*

Badewanne	J ☐	N ☐		Fenster im Bad	J ☐	N ☐	
Einzelduschkabine	J ☐	N ☐		Fußboden gefliest	J ☐	N ☐	
Fußbodenheizung	J ☐	N ☐		Wandkachelung im Nassbereich	J ☐	N ☐	
Waschmaschinenanschluss	J ☐	N ☐		Zweites Waschbecken	J ☐	N ☐	
Toilette im Badezimmer	J ☐	N ☐		Handtuchtrockner-Heizkörper	J ☐	N ☐	

Grundfläche des Bades ca. ☐☐ m² *(Gerundet)*

- ☐ Zweites abgeschlossenes Badezimmer vorhanden
- ☐ Separates WC vorhanden

GEWOS Beratung Planung Forschung

15 Wie lässt sich die Küchenräumlichkeit am besten beschreiben? (Nur eine Antwort möglich!)

- ☐ Wohnküche (groß genug für Sitzmöglichkeit und Esstisch)
- ☐ Kochküche (zu klein für Sitzmöglichkeit und Esstisch)
- ☐ Integrierte Küche (zum Wohnraum hin offene Küche, keine Kochnische)
- ☐ Kochnische (oft in Appartements)

16 Wurden Kücheneinbaugegenstände vom Vermieter gestellt? ☐ Ja ☐ Nein
Falls ja, welche Kücheneinbaugegenstände wurden gestellt?: (*Mehrfachnennungen möglich*)

- ☐ Spüle
- ☐ Herd mit Backofen
- ☐ Geschirrspülmaschine
- ☐ Ausreichend Kücheneinbauschränke
- ☐ Kühlschrank
- ☐ Gefriertruhe /-schrank
- ☐ Komplette Einbauküche

17 Welche der folgenden Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? (vom Vermieter gestellt und fest installiert!) (*Mehrfachnennungen möglich*)

- ☐ Einbauschrank/-schränke (außerhalb des Küchenbereichs)
- ☐ Gegensprechanlage mit Türöffner
- ☐ Speisekammer
- ☐ Hauswirtschaftsraum
- ☐ Altersgerechte Ausstattung (barrierefreie Wohnung nach DIN 18040, 2. Teil)
- ☐ Wintergarten (beheizt)
- ☐ Wintergarten (unbeheizt)
- ☐ Verglaster Balkon
- ☐ Erker
- ☐ Keine

18 Verfügt die Wohnung über Balkone, Terrasse oder Loggia? ☐ Ja ☐ Nein
Falls ja, wie sind diese gestaltet?

Art	Gute Nutzbarkeit (geräumig, Tisch/Stühle haben ausreichend Platz, ruhige Sonnenlage)	Grundfläche (in m² ca., gerundet)
☐ Balkon	☐ Ja ☐ Nein	☐☐ m²
☐ Loggia	☐ Ja ☐ Nein	☐☐ m²
☐ Terrasse im EG	☐ Ja ☐ Nein	☐☐ m²
☐ Dachterrasse	☐ Ja ☐ Nein	☐☐ m²

19 Welche Einschränkungen weist die Wohnung auf? (*Mehrfachnennungen möglich*)

- ☐ Installation (z. B. Strom, Wasser, Gas) in Wohnräumen (Schlaf-, Wohn-, Kinder- und Esszimmer) überwiegend sichtbar über Putz
- ☐ Weder Kabel- noch Gemeinschafts-antennenanschluss vom Vermieter gestellt
- ☐ Dunkle, schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich!)
- ☐ Gefangenes Zimmer - Wohnraum
- ☐ Gefangenes Bad, wenn einziges Bad
- ☐ WC außerhalb der Wohnung
- ☐ Keine der genannten Einschränkungen

Beratung Planung Forschung GEWOS

20 a) Erfolgte nachträglich seit 1995 eine zusätzliche Wärmedämmung zur vorhandenen Bausubstanz?

☐ Ja ☐ Nein ☐ Weiß nicht

b) Wenn ja, welche Maßnahmen wurden durchgeführt und wann erfolgte die zusätzliche Wärmedämmung (Angabe des jüngsten Jahres)?

	Nachträglich aufgebrachte Dämmstoffdicke in cm						
☐ Außenwände	☐ unter 2	☐ 2 bis 5	☐ 6 bis 12	☐ 13 bis 20	☐ über 20	☐☐☐☐ Baujahr	☐ Weiß nicht
☐ Kellerdecke	☐ unter 2	☐ 2 bis 5	☐ 6 bis 12	☐ 13 bis 20	☐ über 20	☐☐☐☐ Baujahr	☐ Weiß nicht
☐ Dach/oberste Geschoss-decke	☐ unter 2	☐ 2 bis 5	☐ 6 bis 12	☐ 13 bis 20	☐ über 20	☐☐☐☐ Baujahr	☐ Weiß nicht

c) Handelt es sich um ein Niedrigenergie- oder Passivhaus?

☐ ja, Niedrigenergiehaus ☐ ja, Passivhaus

☐ nein ☐ Weiß nicht

3) Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen

21 a) Schließt die Miete die Benutzung eines Gartens mit ein? ☐ Ja ☐ Nein

Falls ja, ☐ Ausschließlich eigene Gartennutzung

☐ Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen

Größe: ☐☐☐☐ m² ca. (genutzte Gartenfläche)

b) Schließt die Miete die Benutzung einer Grünfläche mit ein? ☐ Ja ☐ Nein

Falls ja, ☐ Ausschließlich eigene Grünflächennutzung

☐ Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen

Größe: ☐☐☐☐ m² ca. (genutzte Grünfläche)

22 Gehören zu der Wohnung folgende Zusatzausstattungen? (*Zutreffendes ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich*)

☐ Eigener Kellerraum ☐ Eigener Speicherraum

☐ Abstellraum außerhalb der Wohnung ☐ Reservierter Stellplatz **mit** zusätzlichem Entgelt

☐ Keine der genannten Zusatzausstattungen ☐ Reservierter Stellplatz **ohne** zusätzlichem Entgelt

Beratung Planung Forschung GEWOS

23	Existieren (gemeinschaftliche) Einrichtungen, die zur Verfügung gestellt werden? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Nicht reservierte PKW-Parkplätze werden kostenfrei bereitgestellt
- ☐ Nicht reservierte PKW-Parkplätze werden gegen Entgelt bereitgestellt
- ☐ Eigener Kinderspielplatz (Sandplatz und mindestens drei Spielgeräte)
- ☐ Wäschetrockenraum, Waschküche
- ☐ Aufzug
- ☐ Sauna bzw. Schwimmbad
- ☐ Sonstige Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennisraum)
- ☐ Keine der genannten Einrichtungen
- ☐ Abstellgelegenheit für Fahrräder / Kinderwagen

4) Mietpreis und Nebenkosten

24	Wie viel Euro beträgt die gesamte monatliche Zahlung im Juni 2016 des Mieters einschließlich Nebenkosten und Zuschlägen (der Betrag entspricht der monatlichen Abschlagszahlung!)?

☐☐☐☐ Euro gesamte monatliche Mietzahlung (Nur volle Eurobeträge eintragen!)

25	Wie teilt sich obiger Betrag (Frage 24) auf? (Nur volle Eurobeträge eintragen!)

- ☐☐☐☐ Euro monatliche Nettokaltmiete (Grundmiete)
- ☐☐☐☐ Euro Betriebskostenpauschale /-vorauszahlung
- ☐☐☐☐ Euro Mietanteil für ☐ (Anzahl) Garage(n), falls vorhanden
- ☐☐☐☐ Euro Mietanteil für ☐ (Anzahl) PKW-Abstellplatz/-plätze, falls vorhanden
- ☐☐☐☐ Euro Modernisierungsumlage, falls zutreffend
- ☐☐☐☐ Euro Zuschlag für Untermiete, falls vorhanden
- ☐☐☐☐ Euro Zuschlag für Einbauküche oder Sonstiges, falls vorhanden

26	Stellen Sie eine schriftliche, jährliche Betriebskostenabrechnung aus? (Bitte die aktuellste Abrechnung zur Hand nehmen!)

☐ Ja → Abrechnung betrifft ☐ 2014 ☐ 2015 ☐ Nein (*Weiter mit Frage 28*)
(Weiter mit Frage 27)

Beratung Planung Forschung GEWOS

27	**Spalte 1:** Bitte geben Sie in jedem Fall an, ob und wie Ihre Betriebskosten abgerechnet werden! **Spalte 2 und 3:** Wenn eine schriftliche jährliche Betriebskostenabrechnung erfolgt, geben Sie bitte die Höhe einzelner Betriebskostenpositionen an.		**Spalte 1** 1. Regelmäßige Abrechnung mit dem Mieter 2. Pauschal beglichen vom Mieter 3. In Grundmiete enthalten, ohne Abrechnung 4. Direkt mit Dritten abgerechnet 5. Betriebskostenart trifft nicht zu 6. Weiß ich nicht	**Spalte 2** Höhe der Betriebskosten pro Jahr gemäß schriftlicher Jahresab-rechnung (nur volle Eurobeträge)	**Spalte 3** Falls mehrere Be-triebskostenarten zusammen abgerechnet werden, bitte die Kennzahlen A bis O der zusammengefassten Betriebs-kostenarten angeben.
	A	Grundsteuer (laufende Kosten des Grundstücks)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	B	Wasserversorgung / Entwässerung (Kanal, Grube)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	C	Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	D	Schornsteinreinigung (auch Abgasmessungen)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	E	Aufzug (Strom, Pflege, Reinigung, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	F	Straßenreinigung (an Kommune oder privat)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	G	Hausreinigung / Ungezieferbekämpfung	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	H	Gartenpflege (Gartenanlagen, Spielplätze, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	I	Allgemeinbeleuchtung / -strom (Keller, Treppe, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	J	Sach- und Haftpflicht-versicherungen (Gebäudeversicherungen)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	K	Hauswart / Hausmeister (Vergütung, Sozialbeiträge)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	L	Gemeinschaftsantenne (Miete, Strom, Pflege, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	M	Kabelanschluss (Grundgebühr, Verteilernetz, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	N	Gemeinschaftswaschmaschine	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	O	Sonstige Betriebskosten (Feuerlöscherprüfung, etc.)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	P	Müllentsorgung (falls nicht vom Mieter selbst bezahlt)	(obige Ziffer 1 – 6 eintragen)		+ +
	Summe aller Betriebskosten gemäß schriftlicher Jahresabrechnung:				

Beratung Planung Forschung GEWOS

5) Wohnanlage und Umfeld

28 An welcher Art von Straße liegt die Wohnung? (Nur eine Antwort möglich!)

- ☐ Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen
- ☐ Verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße
- ☐ Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen
- ☐ Fußgängerzone
- ☐ Anliegerstraße
- ☐ Gebäude liegt nicht an einer Straße (z.B. an Garten, Grünanlage, Park)
- ☐ An einer stark befahrenen Bahntrasse

29 Welche Lagekriterien treffen auf die Wohnung zu? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Wohnung liegt in einem Wohngebiet
- ☐ Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu Industrie-/ Gewerbegebieten
- ☐ Wohnung liegt unmittelbar an Wald-, Wiesen- oder Parkflächen
- ☐ Unverbaute Fernsicht
- ☐ Direkter Blick auf besondere historische Bauten
- ☐ Wohnung liegt im Hinterhaus

30 Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen in Metern:
(5 Gehminuten = 300 Meter, 15 Gehminuten = 1.000 Meter)

a) Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	☐ bis 300 m	☐ 300 – 1.000 m	☐ über 1.000 m
b) Öffentliche Freizeiteinrichtungen (allgemein zugänglich, z.B. Bad / Sportanlagen)	☐ bis 300 m	☐ 300 – 1.000 m	☐ über 1.000 m
c) Nächste Haltestelle Straßenbahn	☐ bis 300 m	☐ 300 – 1.000 m	☐ über 1.000 m
d) Nächste Haltestelle Stadtbus	☐ bis 300 m	☐ 300 – 1.000 m	☐ über 1.000 m
e) Grünanlage, Park (mindestens so groß wie ein Fußballfeld)	☐ bis 300 m	☐ 300 – 1.000 m	☐ über 1.000 m
f) Bergwaldgebiete am Rand von Freiburg	☐ bis 300 m	☐ 300 – 1.000 m	☐ über 1.000 m
g) Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten)	☐ bis 300 m	☐ 300 – 1.000 m	☐ über 1.000 m

31 Beurteilen Sie bitte folgende Kriterien der Wohngegend mit Schulnoten:

(Note 3 = Freiburger Durchschnitt)	1	2	3	4	5	Beurteilung nicht möglich
	sehr gut →				mangelhaft	
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (z.B. Fahrtakt)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	sehr niedrig →				sehr hoch	
Lärmpegel (z.B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm, usw.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen, usw.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

32 Wie viele ausgebaute Stockwerke hat das Gebäude? ☐☐ Etagen (EG = 0)

33 Ist ein Aufzug vorhanden? ☐ Ja ☐ Nein

34 Wie viele Wohnungen befinden sich in dem Haus? ☐☐ Wohnungen

35	Wie groß ist die Wohn- und Gewerbefläche des Gebäudes? ☐☐☐☐ ,0 qm ☐ Weiß nicht
36	An wie vielen Seiten grenzen Nachbargebäude direkt an das Gebäude? ☐ an keiner Seite (freistehend) ☐ an einer Seite ☐ an zwei oder mehr Seiten
37	Welche Form hat der Grundriss des Gebäudes? ☐ Kompakt (Länge max. 3-fache Breite) ☐ Lang gestreckt oder gewinkelt oder komplex
38	Welche Beschreibung trifft am besten auf den Grad der Begrünung der direkten Umgebung im Umkreis von 50 m zu? (Nur eine Antwort möglich!) ☐ Überhaupt keine Begrünung der Umgebung ☐ Punktuelle Begrünung (z.B. Grünstreifen / Vorgärten) ☐ Regelmäßige Begrünung (z.B. Gärten, Straßenbegrünung) ☐ Hoher Grünbestand (z.B. Parkanlagen, alter Baumbestand)
39	Sind Sie einverstanden, in 2 Jahren für den Freiburger Mietspiegel wieder befragt zu werden unter der Bedingung, dass Ihre Adresse den datenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend verwahrt wird? ☐ Ja ☐ Nein
	Falls noch Rückfragen nötig sind: Bitte geben Sie uns (freiwillig) Ihre Telefonnummer an! ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

HERZLICHEN DANK !

Auszug aus dem Interviewerhandbuch

1 – Art des Gebäudes und der Wohnung

Frage 2 a: *Wann wurde das Gebäude mit der Wohnung ursprünglich errichtet?*

Versuchen Sie bitte, dem Mietvertrag das genaue Baualter zu entnehmen. Hierbei handelt es sich im Regelfall um das Baualter des Gebäudes. Hinweise können auch Jahreszahlen an der Fassade des Hauses, das Einbaudatum eines Aufzuges oder – bei neueren Gebäuden, die noch die ersten Fenster haben – das Datum in der Rahmeninnenseite des Fensters geben.

Frage 2 b: *Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (Evtl. schätzen):*

Falls aus dem Mietvertrag das Baualter des Gebäudes nicht genau bestimmt werden kann, versuchen Sie bitte mit Hilfe des Mieters festzustellen, in welche Baualtersgruppe das Gebäude fällt und kreuzen Sie bitte eine der Baualtersgruppen an.

Frage 3 a: *Sofern die Wohnung später errichtet wurde als das Gebäude, wann wurde die Wohnung errichtet?*

Hierbei kann es sich zum Beispiel um einen Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken handeln, der zeitlich nach der Fertigstellung des Gebäudes erfolgt ist.

Frage 3 b: *Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (Evtl. schätzen):*

Falls aus dem Mietvertrag das Baualter der Wohnung nicht genau bestimmt werden kann, versuchen Sie bitte mit Hilfe des Mieters festzustellen, in welche Baualtersgruppe die Wohnung fällt und kreuzen Sie bitte eine der Baualtersgruppen an.

Frage 4 a: *Wurde die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt grundlegend modernisiert? (Nicht gemeint sind die üblichen Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten!)*

Gemeint sind umfangreiche Maßnahmen, die den technischen Standard und ggf. auch gestalterische Maßnahmen betreffen (Erneuerung des Bades und der Küche etc.)

Frage 4 b: *Falls ja: Welche Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, wurden durchgeführt? (Mehrfachnennungen möglich)*

- *Sanitäreinrichtung modernisiert*
- *Küche modernisiert*
- *Grundriss verbessert*
- *Schallschutz eingebaut*
- *Elektroinstallation erneuert*
- *Barrierefreie, altersgerechte Ausstattung (DIN 18040 2. Teil)*

Frage 4 c: *Falls ja, wann wurden die Hauptmodernisierungsarbeiten abgeschlossen?*

Geben Sie bitte das Jahr an. Falls das Jahr unbekannt ist, kreuzen Sie bitte eine der zutreffenden Jahresklassen in 4 d an.

Frage 4 d: *Falls Ihnen das Jahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Jahresklassen ein (Evtl. schätzen):*

Falls das Modernisierungsjahr nicht genau bestimmt werden kann, versuchen Sie bitte mit Hilfe des Mieters festzustellen, in welche Jahresklasse die Modernisierung fällt und kreuzen Sie bitte eine der Jahresklassen an.

Frage 5: *In welcher Etage liegt die Wohnung (Erdgeschoss = 0)?*

Nummeriert wird beginnend mit „0 für Erdgeschoss, „1 für 1. Obergeschoss, „2 für 2. Obergeschoss usw. Einzutragen ist die Etage, in der sich die Wohnung befindet. Bei Wohnungen, die sich über mehrere Wohnebenen erstrecken, ist das Geschoss zu zählen, in dem sich der Großteil der Wohnfläche befindet. Bei Wohnungen, die über kurze hinaufführende Treppen zu erreichen sind ist Hochparterre als Etage anzugeben. Untergeschoss/Souterrain-Wohnungen befinden sich eine Etage unter dem Erdgeschoss.

Frage 6: *Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennungen möglich)*

- *Dachgeschoss-Wohnung:*
  Eine Dachgeschosswohnung ist durch Dachschrägen gekennzeichnet. Bei Maisonette-Wohnungen muss sich für eine Einordnung als Dachgeschosswohnung die überwiegende Fläche im Dachgeschoss befinden.

- *Maisonette (Wohnung über 2 Etagen):*
  Eine Maisonette-Wohnung bezeichnet eine Wohnung, die auf zwei Stockwerke verteilt ist und deren Etagen mit einer internen Treppe verbunden sind.

- *Galeriewohnung:*
  Ähnlich wie eine Maisonette-Wohnung erstreckt sich die Galeriewohnung über zwei Etagen, die im Inneren der Wohnung mit mindestens einer Treppe verbunden sind. In der oberen Etage betritt man eine Galerie - quasi ein innenliegender Balkon.

- *Penthouse/ Attika-Wohnung:*
  Quasi ein freistehendes Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses. In erster Linie werden damit exklusive Dachwohnungen auf Hochhäusern bezeichnet. Der so bezeichnete Gebäudeteil tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht.

2 – Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung

Frage 7 a: *Wie groß ist die Wohnfläche (Gerundet)? Laut Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung, Eigener Angabe oder Sonstiges.*

Die Größe der Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung beziehungsweise nach der Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) anzugeben und bezieht sich auf die ganze Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräumen in der Wohnung, Flur, anrechenbarer Balkon- oder Terrassenflächen und untervermieteter Räume. Hierbei ist es wichtig, die genaue Angabe des Mietvertrages oder der Mietänderungserklärung zu übernehmen. Falls keine Angabe bezüglich der Wohnungsgröße im Mietvertrag vermerkt ist, finden Sie die Wohnungsgröße ggf. in der Betriebskostenabrechnung oder in einer Mietänderungserklärung. Bei Angabe des Mieters tragen Sie bitte nach „Eigener Angabe“ an.

Frage 7 b: *Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (ohne Küche, Flur, Wohndiele, Bad und Abstellräume - Zimmer unter 8 m² zählen als halbe Zimmer)*

Die Anzahl der Wohn- und Schlafräume ist dem Mietvertrag zu entnehmen.

Frage 8 a: *Welcher Art ist die Heizungsanlage? (Mehrfachantworten möglich)*

- *Fernheizung:*

  Fernheizungen erzeugen die Wärme in einem Heizkraftwerk. Im Vergleich zur Nahwärme erfolgt die Übertragung von Wärme über verhältnismäßig lange Strecken.

- *Blockheizkraftwerke:*

  Blockheizkraftwerke sind kleine Kraftwerke, die Wärme und Strom gleichzeitig am Verbrauchsort produzieren.

- *Nahheizung (Gewerbliche Lieferung):*
  Dem Mieter wird Heizwärme, beispielsweise aus einer Heizungsanlage in der Nähe, zur Verfügung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nicht über den Vermieter, sondern über einen gewerblichen Anbieter.

- *Zentralheizung (Heizanlage im Gebäude, die vom Vermieter betrieben wird):*
  Eine Zentralheizung – auch Sammelheizung genannt – hat eine zentrale Heizstelle und versorgt über Wasser bzw. Wasserdampf als Trägermedium einen oder mehrere Räume oder Gebäude.

- *Gasetagenheizung:*

  In der Regel handelt es sich um eine Heiztherme, die in der Wohnung installiert ist und die Heizkörper der Wohnung mit Wärme versorgt.

- *Nachtspeicherheizung:*

  Nachtspeicherheizungen werden elektrisch betrieben. Sie werden zum Teil im Vergleich zum Normaltarif durch günstiger angebotenen elektrischen Strom aufgeheizt, welcher auch als Nachtstrom bezeichnet wird.

- *Einzelöfen mit zentraler Versorgung:*

  Einzelöfen beheizen jeweils nur den Raum, in dem sie stehen. Zu Einzelöfen mit zentraler Versorgung zählen z.B. Nachtspeicherheizungen.

- *Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand:*

  Einzelöfen beheizen jeweils nur den Raum, in dem sie stehen. Zu Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand zählen z.B. Kohle- oder bestimmte Ölofen.

Wichtig ist, dass hier nur angekreuzt wird, was vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird. Beheizungsarten, die aus Eigenleistungen des Mieters resultieren, sind hier nicht anzukreuzen.

Frage 8 b: *Wann wurde die Heizungsanlage (Wärmeerzeuger) modernisiert bzw. eingebaut? (Angabe des jüngsten Jahres)*

Hier ist das jüngste Modernisierungs- bzw. Einbaujahr des Wärmeerzeugers anzugeben. Falls das Jahr nicht genau bestimmt werden kann, kreuzen Sie „Weiß nicht“ an.

Frage 8 c: *Welche Energieträger / Versorgungsarten werden verwendet? (Mehrfachantworten möglich)*

- *Öl*
- *Gas*
- *Kohle*
- *Strom*
- *Weiß nicht*
- *Holz/Pellets*
- *Solarenergie*
- *Sonstige Energieträger*
- *Wärmepumpe (Luft, Wasser, Erdreich)*

Frage 8 d: *Besonderheiten bei der Heizungsausstattung?*

- *Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung (Heizstrahler ist keine Heizung)*
- *Zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (z.B. Kachelofen, offener Kamin, Kaminofen)*
- *Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Wohnräume vorhanden*
- *Keine Besonderheiten*

Hinweis: Bei der Antwortmöglichkeit „Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Wohnräume vorhanden“ sind nicht Küche und Bad gemeint.

Frage 9 a: *Wie wird das Warmwasser aufbereitet? (Mehrfachantworten möglich)*

- *Kombiniert mit Heizung/Etagenheizung*
- *Separat von Heizungsanlage: elektrisch, Gas, Solarthermie, Sonstiges oder Weiß nicht*

Frage 9 b: *Wann wurde die Art der Warmwasserbereitung modernisiert bzw. eingebaut? (Angabe des jüngsten Jahres)*

Hier ist das jüngste Modernisierungs- bzw. Einbaujahr der Art der Warmwasserbereitung anzugeben. Falls das Jahr nicht genau bestimmt werden kann, kreuzen Sie „Weiß nicht“ an.

Frage 10 a: *Welcher Art sind die Wohnungsfenster?*

– *Überwiegend Einfachverglasung:*

Hier sind Fenster mit Einscheibenverglasung gemeint. Diese Fenster haben nur eine Glasscheibe und daher nur eine geringe Wärme- und Schalldämmung. Sie sind heute eher selten und in älteren Gebäuden zu finden.

– *Überwiegend Verbundfenster:*

Verbundfenster bestehen aus zwei hintereinanderliegenden Flügeln mit einem gemeinsamen Drehpunkt, die für Reinigungszwecke getrennt werden können. Die beiden Flügel können beide mit Einfachverglasung ausgestattet sein. Dann ist „Verbundfenster“ anzukreuzen. Sollten die Verbundfenster in der Mehrzahl mit Isolierglas ausgestattet sein ist „Isolierverglasung“ oder ggf. „Wärmeschutzverglasung“ anzukreuzen, wenn das Fenster nach 1995 entsprechend ausgestattet wurde (siehe unten).

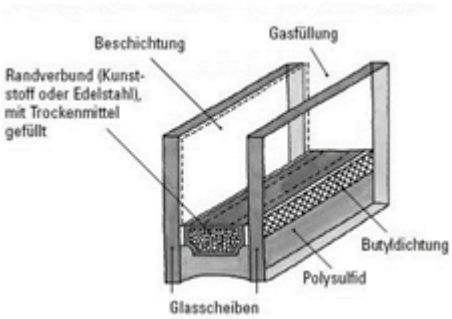
– *Überwiegend Isolierverglasung:*

Diese Art der Verglasung ist ein aus mehreren (meistens zwei) planparallel liegenden Flachglasscheiben zusammengesetztes Glaselement. Hier sind die älteren Isolierfenster gemeint, die bis ca. 1995 eingebaut worden

sind und noch nicht so gute wärmedämmende Eigenschaften aufweisen, wie Fenster neueren Datums.

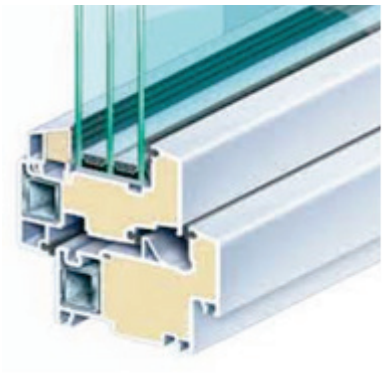
– *Überwiegend Wärmeschutzverglasung Zweifach:*

Die Wärmeschutzverglasung besteht aus einem Zwei-Scheiben-Verbundglas mit Edelgasfüllung und einer so genannten Wärmefunktionsschicht. Am äußeren Erscheinungsbild können Sie diese Fenster kaum von älterer Isolierverglasung unterscheiden. Bei Gebäuden, die ab 1995 errichtet wurden, ist davon auszugehen, dass es sich um Wärmeschutzverglasung handelt. Fragen Sie ansonsten die Mieter, wann die Fenster eingebaut wurden. Zum Teil finden Sie auch Angaben auf den Fensterrahmen.



– *Überwiegend Dreifachverglasung:*

Ähnlich wie das Wärmeschutz-Zwei-Scheiben-Verbundglas jedoch mit drei Scheiben. Diese Fenster sind noch energiesparender und werden heute in der Regel bei Neubauten und Modernisierungen eingebaut. Fragen Sie den Mieter, welche Verglasung vorliegt, ansonsten können Sie am Randverbund der Fensterscheibe die Glaslagen erkennen.



- *Sonstiges*

- *Weiß nicht*

Frage 10 b*: Wann wurden die Fenster modernisiert bzw. eingebaut? (Angabe des jüngsten Jahres)*

Bitte geben Sie das jüngste Modernisierungs- bzw. Einbaujahr der Fenster an. Zum Teil finden Sie auch Angaben auf den Fensterrahmen. Wenn das Jahr nicht bestimmt werden kann, ist „Weiß nicht“ anzukreuzen.

Frage 11: *Welche Art der Lüftung ist vorhanden?*

- *Keine*
- *Zu-/ Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung*
- *Abluftanlage (kontinuierlich betrieben)*
- *Weiß nicht*

Gemeint ist eine Belüftungsanlage für die gesamte Wohnung, nicht nur für das Bad oder die Küche. Diese indirekte Belüftung ist fast nur in energiesparenden Neubauten zu finden.

Frage 12: *Welche Eigenschaften weisen die Rollläden auf?*

- *Unterschied der Antwortmöglichkeiten „Einfache Rolläden/Fensterläden“ und „Hochwertige Rolläden (z.B elektrisch, einbruchsicher)“*

  Ein Rollladen ist ein Rollabschluss, der an einem Fenster oder einer Fenstertür als zusätzlicher Abschluss einer Öffnung dient. Im Gegensatz zur Jalousie sind die Lamellen fest miteinander verbunden und nicht verstellbar. Als hochwertig werden hier Rollläden gewertet, die besondere Eigenschaften aufweisen. Sie können beispielsweise elektrisch betrieben werden oder sind besonders wärmedämmend oder einbruchshemmend. Die Mieter werden Ihnen entsprechend Auskunft geben können.

- *Außenjalousien:*

  Eine Jalousie ist ein variabler Sicht- und Sonnenschutz mit verstellbaren und wendbaren Lamellen. Die Außenjalousie dient dem Sonnen- und Witterungsschutz und ist Außen vor dem Fenster angebracht.

- Keine Rolläden

Frage 13: *Trifft eine der folgenden Fußbodeneigenschaften auf den überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs, abgesehen vom Flur / Bad zu? (vom Vermieter gestellt!)*

Hier kommt es nur auf die Bodenbeläge an, die vom Vermieter gestellt werden. Abgefragt werden nur die beiden Extreme: der besonders hochwertige Bodenbelag oder gar kein Bodenbelag bzw. Estrich (Beton). Alles andere ist Standard! In diesem Fall kreuzen Sie nichts an!

- *Besonders hochwertige Bodenbeläge in gutem Zustand (Naturstein wie Marmor oder Granit, Massivparkett oder Massivdielen)*

Als besonders hochwertig gelten Natursteinböden, Massivparkett oder Massivdielen. Machen Sie ein Kreuz, wenn Sie Derartiges vorfinden. Dabei ist jedoch der Zustand zu beachten – beispielsweise sind alte ungeschliffene Holzdielen

mit Lackierung dem Standard zuzuordnen. Gleiches gilt für abgenutztes, schadhaftes Parkett, oder Steinfußböden, die alt und schadhaft sind. In diesen Fällen kreuzen Sie nichts an.

- Kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (Estrich)

Frage 14: *Welche Sanitärräumlichkeiten weist die Wohnung auf? (Vom Vermieter gestellt!)*

Bei dieser Frage ist anzukreuzen, ob es ein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung gibt oder nicht. Hat die Wohnung kein abgeschlossenes Bad, ist wichtig, ob sich in einem der Wohnräume eine Duschkabine, Badewanne oder Waschbecken befindet. Liegt ein abgeschlossenes Badezimmer vor, ist die Ausstattung dieses Bades anzugeben.

Frage 15: *Wie lässt sich die Küchenräumlichkeit am besten beschreiben? (Nur eine Antwort möglich)*

- *Wohnküche (groß genug für Sitzmöglichkeit und Esstisch):*
  Unter einer Wohnküche versteht man im Allgemeinen eine Küche, in der ein Tisch mit mehreren Stühlen Platz findet und die von anderen Wohnräumen verschließbar abgetrennt ist.

- *Kochküche (zu klein für Sitzmöglichkeit und Esstisch):*
  Die Kochküche stellt wie die Wohnküche einen eigenen Raum dar, ist jedoch zu klein für Sitzmöglichkeiten und einen Esstisch.

- *Integrierte Küche (zum Wohnraum hin offene Küche, keine Kochnische):*
  Die integrierte Küche wird auch offene Küche genannt**.** Küche und Wohnraum gehen ineinander über. Häufig ist der Kochbereich nur durch einen Tresen vom Wohnbereich abgetrennt. Beide Bereiche weisen genügend Platz auf.

- *Kochnische (oft in Appartements):*

  Von einem (Wohn-)Raum abgetrennte, in einer Nische installierte, nur mit dem Notwendigsten ausgestattete Kleinküche. Häufig in kleinen Apartments zu finden.

Frage 16: *Wurden Kücheneinbaugegenstände vom Vermieter gestellt?* Falls ja, welche Kücheneinbaugegenstände wurden gestellt? (*Mehrfachnennungen möglich*)

- *Spüle*
- *Kühlschrank*
- *Ausreichend Kücheneinbauschränke*
- *Herd mit Backofen*
- *Gefriertruhe/-schrank*
- *Geschirrspülmaschine*
- *Komplette Einbauküche*

Frage 17: *Welche der folgenden Ausstattungsmerkmale weist Ihre Wohnung auf? (vom Vermieter gestellt und fest installiert!) (Mehrfachnennungen möglich)*

- *Einbauschrank/-schränke (außerhalb des Küchenbereichs)*
- *Gegensprechanlage mit Türöffner*
- *Speisekammer*
- *Hauswirtschaftsraum:*

  Gemeint ist ein Raum innerhalb der Wohnung, der beispielsweise zum Waschen oder Bügeln dient.

- *Altersgerechte Ausstattung nach DIN 18040, 2. Teil:*

  Die DIN-Norm DIN 18040, 2. Teil, beschreibt die baulichen Anforderungen für das barrierefreie Wohnen für Personen mit Einschränkungen der Mobilität, jedoch nicht für Rollstuhlfahrer. Für diese gelten die umfangreicheren Vorschriften des 1. Teils der Norm. Entweder wurde die Wohnung in einem Neubau gemäß den Vorschriften errichtet oder nachträglich umgebaut. Entsprechende Angaben finden sie im Mietvertrag oder in ei-

ner Mieteänderungserklärung. Merkmale sind zum Beispiel Haltegriffe im Bad, bodengleiche Dusche, Badezimmertüren, die nach Außen zu öffnen sind, gute Erreichbarkeit von Schaltern und Armaturen, breitere Türen und keine Türschwellen zwischen den Räumen.

– *Wintergarten (beheizt):*

Ein Wintergarten ist ein verglaster Anbau an ein Wohnhaus. In diesem Fall kann er beheizt werden.

– *Wintergarten (unbeheizt):*

Ein Wintergarten ist ein verglaster Anbau an ein Wohnhaus. In diesem Fall kann er nicht beheizt werden.

– *Verglaster Balkon:*

Ein Balkon ist ein offener Austritt an einem Obergeschoss, der aus der Wand hervorragt. Die Verglasung erfolgte häufig nachträglich, um den Nutzwert zu erhöhen - beispielsweise um Lärmbelastung zu vermindern.

– *Erker:*

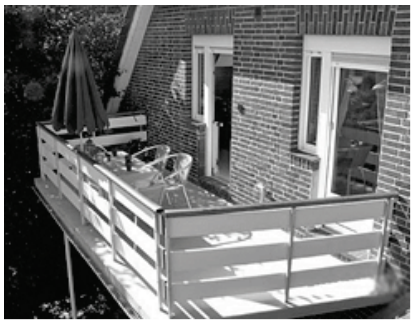
Ein Erker ist ein geschlossener, überdachter, über ein oder mehrere Geschosse reichender Vorbau an der Fassade eines Hauses.

- *Keine*

Frage 18: *Verfügt die Wohnung über Balkone, Terrasse oder Loggia? Falls ja, wie sind diese gestaltet?*

- *Balkon:*

  Ein Balkon ist – in Abgrenzung zur Loggia – durch ein Heraustreten aus der Bauflucht geprägt. Er ragt aus einem Gebäude hervor und ist zumindest nach einer Seite offen.



- *Loggia:*

  Eine Loggia liegt in der Regel innerhalb der Bauflucht (Fassade). Unter einer Loggia versteht man einen zu mindestens einer Seite offenen, überdachten Bereich von Gebäuden. Zumeist ist eine Loggia an drei Seiten von den Außenwänden des Gebäudes umschlossen.

- Terrasse im Erdgeschoss und Dachterrasse:

  Hierbei handelt es sich um eine nur dem Mieter zugängliche Terrasse oder Dachterrasse und nicht um einen Außenbereich, der der Allgemeinheit zur Verfügung steht.

Frage 19: *Welche Einschränkungen weist die Wohnung auf? (Mehrfachnennungen möglich)*

- *Installation (z.B. Strom, Wasser, Gas) in den Wohnräumen (Schlaf-, Wohn-, Kinderzimmer) überwiegend sichtbar über Putz:*

  Gemeint sind Stromkabel, Gas- oder Wasserleitungen auf der Wand – wenn sie in den Wohnräumen das Bild bestimmen. Nicht gemeint sind die üblichen Zuleitungen zu den Heizkörpern.

- *Weder Kabel- noch Gemeinschaftsantennenanschluss vom Vermieter gestellt*

- *Dunkle, schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich!)*

- *Gefangenes Zimmer – Wohnraum:*

  Die Bezeichnung „gefangenes Zimmer“ steht für einen Wohnraum, der nur durch andere Wohnräume, Küche oder Bad, nicht aber direkt vom Wohnungsflur aus betreten werden kann.

- *Gefangenes Bad, wenn einziges Bad:*

Wenn in der Wohnung das einzige Bad nur durch einen Wohnraum oder die Küche, nicht jedoch vom Flur zu erreichen ist, ist dies als Einschränkung zu sehen.

- *WC außerhalb der Wohnung*

- *Keine der genannten Einschränkungen*

Frage 20 a: *Erfolgte seit 1995 nachträglich eine zusätzliche Wärmedämmung zur vorhandenen Bausubstanz?*

Frage 20 b: *Wenn ja, welche Maßnahmen wurden durchgeführt und wann erfolgte die zusätzliche Wärmedämmung (Angabe des jüngsten Jahres)?*

Bei älteren Gebäuden erfolgt häufig nachträglich eine zusätzliche Wärmedämmung, um die Wärmeverluste zu verringern. Der Vermieter kann einen Zuschlag zur Nettomiete bei baulichen Veränderungen verlangen, die eine nachhaltige Energieeinsparung bewirken wie beispielsweise die nachträgliche Wärmedämmung. Diese Mieteänderung muss schriftlich begründet sein. In der Regel finden Sie daher Angaben zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in der entsprechenden Mieteänderungserklärung.

Ist der Mieter eingezogen nachdem diese Maßnahmen schon durchgeführt worden sind, gibt es nur den normalen Mietvertrag. In diesem Fall fragen Sie den Mieter, ob er Angaben zur Wärmedämmung machen kann. Ansonsten beurteilen Sie, ob die Fassade wärmegedämmt ist (nur bei älteren Gebäuden!). Wenn Sie an die Fassade klopfen, hören Sie ein dumpfes Geräusch, als ob Sie auf einen Hohlraum stoßen würden. Am Abstand der Fenster- oder Türlaibungen bzw. des Sockels zur Fassade können Sie in etwa abschätzen oder messen, wie dick die Dämmung ist.

Frage 20 c: *Handelt es sich um ein Niedrigenergie- oder Passivhaus?*

- *Ja, Niedrigenergiehaus:*
  Ein Niedrigenergiehaus bezeichnet ein Gebäude, welches je nach Unterschreitung des gesetzlich (seit 2002) energietechnischen Anspruchs gerecht wird, in dem es jährlich einen Verbrauch unter 100kWh/m² (in der Regel Heizwärmebedarf) aufweist. Jedoch gibt es keine bestimmte amtliche Bauweise oder Bauform beim Hausbau, die einzuhalten gilt. Beim Hausbau eines Niedrigenergiehauses wird lediglich darauf geachtet,

Wärmeverluste vorzubeugen, indem Baumaterialien mit wärmedämmenden Eigenschaften verwendet werden.

- *Ja, Passivhaus:*
  Unter einem Passivhaus wird ein Gebäude verstanden, welches aufgrund seiner guten Wärmedämmung im Winter keine klassische Heizung benötigt. Diese Häuser werden „passiv“ genannt, weil der überwiegende Teil des Wärmebedarfs aus „passiven“ Quellen gedeckt wird, wie Sonneneinstrahlung und Abwärme von Personen und technischen Geräten. Das Ergebnis ist eine positive Raumwahrnehmung, gekoppelt mit einem niedrigen Energieverbrauch. Die Bauweise ist nicht auf bestimmte Gebäudetypen beschränkt. Es ist auch durch Umbauten und Sanierungen möglich, diese Standards zu erreichen.

- *Nein*

- *Weiß nicht*

3 – Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen

Frage 21 a: *Schließt die Miete die Nutzung eines Gartens mit ein?*

Ein Garten ist ein abgegrenztes, meist eingezäuntes oder mit Hecken umgebenes, bepflanztes Stück Land, das zum Anbau von Nahrungsmitteln und/oder zur Freizeitgestaltung und Erholung dient. Der Zugang zum Garten ist auf bestimmte Personenkreise beschränkt – hier die Mieter bzw. Bewohner des Gebäudes oder der Wohnanlage. Es kann sein, dass sich die Bewohner die Nutzung eines Gartens teilen *(gemeinschaftliche Nutzung*) oder dass einzelne Mieter über einen Garten(teil) verfügen, der nur ihnen zur Nutzung überlassen ist (*Ausschließlich eigene Gartennutzung*). Geben Sie bitte auch die Größe der genutzten Gartenfläche in m² an.

Frage 21 b: *Schließt die Miete die Nutzung einer Grünfläche mit ein?*

Als Grünfläche ist ein bepflanztes Stück Land gemeint, das an das Wohngebäude grenzt, jedoch nicht vom öffentlichen Raum abgeschlossen ist. Häufig sind dies Rasen- oder parkartig gestaltete Flächen zwischen Wohngebäuden. In der Regel dürfen diese von allen Mietern genutzt werden *(Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen).* Sollte der eher seltene Fall bestehen, dass nur der von Ihnen zu befragende Haushalt die Grünfläche nutzen darf, ist *„Ausschließlich eigene*

Grünflächennutzung“ anzukreuzen. Geben Sie bitte auch die Größe der genutzten Gartenfläche in m² an.

Frage 22: *Gehören zu der Wohnung folgende Zusatzausstattungen? (Zutreffendes ankreuzen, Mehrfachnennungen möglich)*

- *Eigener Kellerraum*
- *Abstellraum außerhalb der Wohnung*
- *Eigener Speicherraum*
- *Reservierter Stellplatz mit zusätzlichem Entgelt*
- *Reservierter Stellplatz ohne zusätzlichem Entgelt*
- *Keine der genannten Zusatzausstattungen*

Frage 23: *Existieren (gemeinschaftliche) Einrichtungen, die zur Verfügung gestellt werden? (Mehrfachnennungen möglich)*

- *Nicht reservierte Parkplätze werden kostenfrei bereitgestellt:*
  Die PKW-Stellplätze gehören dem Vermieter und stehen den Mietern kostenlos zur Verfügung, ohne dass sie einzelnen Mietern zugeordnet sind.

- *Nicht reservierte Parkplätze werden gegen Entgelt bereitgestellt:*
  Die PKW-Stellplätze gehören dem Vermieter und stehen den Mietern gegen Entgelt zur Verfügung, ohne dass sie einzelnen Mietern zugeordnet sind.

- *Eigener Kinderspielplatz (Sandplatz und mindestens drei Spielgeräte)*
- *Wäschetrockenraum, Waschküche*
- *Aufzug*
- *Sauna bzw. Schwimmbad*
- *Sonstige Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennisraum)*
- *Keine der genannten Einrichtungen*
- *Abstellgelegenheit für Fahrräder / Kinderwagen:*
  Hier sind speziell dafür vorgesehene Räume innerhalb des Gebäudes oder separate Gebäude (z.B. Fahrradschuppen) gemeint, nicht Fahrradständer am Hauseingang.

4 – Mietpreis und Nebenkosten

Frage 24: *Wie viel Euro beträgt die gesamte monatliche Zahlung im Juni 2016 an den Vermieter einschließlich Nebenkosten und Zuschläge (der Betrag entspricht der monatlichen Abschlagzahlung!)?*

Die Gesamtzahlung, die an den Vermieter im Juni 2016 gezahlt wurde, entnehmen Sie bitte dem Kontoauszug. Sie können dem Mieter anbieten, alle anderen Angaben auf dem Überweisungsbeleg abzudecken, wenn er Ihnen den Kontoauszug nicht zeigen möchte. Notfalls lassen Sie sich den Betrag vom Mieter vorlesen, um die gewünschte Diskretion zu wahren.

Frage 25: *Wie teilt sich obiger Betrag auf?*

Monatliche Nettokaltmiete (Grundmiete) _ _ _ __ €

Die Grundmiete/Nettokaltmiete umfasst nur die reine Miete, die im Juni gezahlt wurde, also keine kalten Betriebs-/Nebenkosten, keine Kosten für Heizung oder Warmwasser, keine Kosten für Garagennutzung oder Ähnliches. Die Angaben der Nettokaltmiete entnehmen Sie bitte dem Mietvertrag oder der letzten Mietänderungserklärung.

Betriebskostenpauschale/-vorauszahlung _ _ _ __ €

Entnehmen Sie bitte den Pauschal-/Umlage-/Vorauszahlungsbetrag für die Betriebskosten dem Mietvertrag, der letzten Mietänderungserklärung, einer Betriebskostenerhöhungserklärung oder der letzten Betriebskostenabrechnung. Verwenden Sie die Angaben aus der Betriebskostenabrechnung nur dann, wenn dort die neuen – auch im Juni gültigen – monatlichen Vorauszahlungen vermerkt sind. Bitte tragen Sie dann den neuen monatlichen Betrag für kalte Betriebskosten ein. Eine Übersicht über die kalten Betriebskosten und deren Definitionen befindet sich zum Teil als Anlage im Mietvertrag. Die Definitionen sind nach der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 geregelt. Die genauen Bezeichnungen und Inhalte entnehmen Sie bitte dem Anhang (Aufstellung der Betriebskosten).

Mietanteil für Anzahl ___ *Garage(n)* _ _ _ __ €

Der Mieter hat zusätzlich zur Wohnung eine oder mehrere Garagen angemietet. Tragen Sie bitte die Anzahl und den Mietbetrag ein. Sie finden diese Angabe im

Mietvertag zur Wohnung oder ggf. in einem gesonderten Mietvertrag für die Garage(n). Trage Sie den Betrag und die Anzahl ein.

Mietanteil für Anzahl ___ PKW-Abstellplatz/-plätze _ _ _ __ €

Der Mieter hat zusätzlich zur Wohnung eine oder mehrere PKW-Abstellplätze angemietet. Tragen Sie bitte die Anzahl und den Mietbetrag ein. Sie finden diese Angabe im Mietvertrag zur Wohnung oder ggf. in einem gesonderten Mietvertrag für den Stellplatz. Tragen Sie den Betrag und die Anzahl ein.

Modernisierungsumlage _ _ _ __ €

Für die Modernisierung der Wohnung oder des Gebäudes kann der Vermieter nach § 559ff. BGB seine Kosten anteilig auf die Miete umlegen. Ist eine oder sind mehrere Mietänderungen gemäß § 559ff. BGB wegen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, dann tragen Sie bitte den entsprechenden Betrag ein. Diese Angabe können Sie der Modernisierungsankündigung oder der letzten Mietänderungserklärung entnehmen.

Zuschlag für Untermiete _ _ _ __ €

Der Mieter zahlt wegen der Untervermietung eines Zimmers oder eines Teils der Wohnung einen Untermietzuschlag an den Vermieter.

Zuschlag für Einbauküche oder Sonstiges _ _ _ __ €

Der Mieter zahlt für die Nutzung einer vom Vermieter gestellten Einbauküche oder Sonstigem ein montägiges Entgelt an den Vermieter.

Frage 26: *Erhalten Sie eine schriftliche, jährliche Betriebskostenabrechnung? (Bitte die aktuellste Abrechnung zur Hand nehmen!)*

Kreuzen Sie das Jahr der letzten Betriebskostenabrechnung an.

Frage 27: *Betriebskostenauflistung*

Gehen Sie bitte die Positionen der letzten Betriebskostenabrechnung durch und schauen Sie in den Mietvertrag.

Es kann sein, dass alle oder einzelne Betriebskosten bereits in der Grundmiete enthalten sind und nicht abgerechnet werden. Man nennt dies (Teil-)Inklusivmiete. In diesem Fall finden Sie die Angaben im Mietvertrag. Tragen Sie für jede

Position der Betriebskosten (Spalte 1) ein, wie die Zahlung bzw. Abrechnung erfolgt und ob Angaben dazu vorhanden sind (Spalte 2).

Spalte 1

- *1. Regelmäßige Abrechnung mit dem Vermieter:*

  Der Mieter erhält jährlich Betriebskostenabrechnungen.

- *2. Pauschal beglichen an Vermieter:*

  Der Mieter zahlt eine festgelegte Pauschale für die Betriebskostenart.

- *3. In Grundmiete enthalten, ohne Abrechnung :*

  (Teil-)Inklusivmiete. Der Mieter zahlt nur die vereinbarte Miete ohne dass (einzelne) Betriebskosten abgerechnet werden.

- *4. Direkt mit Dritten abgerechnet:*

  Der Mieter zahlt beispielsweise die Strom- oder Gasrechnung an den lokalen Versorger. Möglicherweise werden auch die Heizkosten direkt mit einem Wärmelieferanten abgerechnet (Wärmecontracting).

- *5. Betriebskostenart trifft nicht zu:*

  Möglicherweise fallen einzelne hier aufgeführte Betriebskosten nicht an oder werden nicht mit aufgeführt. Tragen Sie in diesem Fall eine 5 ein.

- *6. Weiß ich nicht:*

  Falls aus den Unterlagen nichts dazu hervorgeht und auch der Mieter Ihnen keine Auskunft geben kann, tragen Sie die 6 ein.

Spalte 2

Höhe der Betriebskosten pro Jahr gemäß <u>schriftlicher Jahresabrechnung (nur volle Eurobeträge)</u>.

Schauen Sie in der letzten Betriebskostenabrechnung nach und tragen Sie die Beträge ein.

Spalte 3

Manchmal werden einzelne Betriebskosten auch zusammengefasst. Es steht dann z.B. in der Betriebskostenabrechnung: Kosten für Heizung und Warmwasseraufbereitung und Schornsteinreinigung 110 EUR. Tragen Sie in diesem Fall die Summe nur einmal unter einer Position ein und geben Sie in Spalte 3 an, auf welche Einzelpositionen sich die Summe bezieht (Hier z. B.: _ +C+ D)

Summe aller Betriebskosten gemäß schriftlicher Jahresabrechnung:

Tragen Sie hier die Gesamtsumme ein, die in der letzten Betriebskostenabrechnung genannt wird.

5 – Wohnlage und Wohnumfeld

Diese Frage sollten direkt vom Mieter beantwortete werden. Lesen Sie die Fragen dem Mieter vor und kreuzen Sie entsprechend an.

Frage 28: *Wie groß ist die Wohn- und Gewerbefläche des Gebäudes? (Angabe z. B. aus Betriebskostenabrechnung)*

Frage 29: *An welcher Art von Straße liegt die Wohnung? (Nur eine Antwort möglich!)*

- *Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen*
- *Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen*
- *Anliegerstraße*
- *Gebäude liegt nicht an einer Straße (z.B. an Garten, Grünanlage, Park)*
- *An einer stark befahrenen Bahntrasse:*

  Hierbei handelt es sich nicht um eine Straßenbahntrasse.

- *Verkehrsberuhigter Bereich/Spielstraße:*

  Ein verkehrsberuhigter Bereich ist eine öffentliche Verkehrsfläche, auf der der Fußgängerverkehr bevorrechtigt ist. Sie dient als Aufenthalts- und Bewegungsraum für alle Verkehrsarten und -teilnehmer, soweit sie dort zugelassen sind. Eine Spielstraße ist eine Verkehrsfläche, die für

den Fahrzeugverkehr (also nicht nur für Kraftfahrzeuge) gesperrt ist (Vgl. § 41 Abs. 2 Nr. 6 StVO)

- *Fußgängerzone*

Frage 30: Welche Lagekriterien treffen auf Ihre Wohnung zu? *(Mehrfachnennungen möglich)*

- *Wohnung liegt in einem Wohngebiet*
- *Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu Industrie-/Gewerbegebiten*
- *Wohnung liegt unmittelbar an Wald-, Wiesen- oder Parkflächen*
- *Unverbaute Fernsicht*
- *Direkter Blick auf besondere historische Bauten*
- *Wohnung liegt im Hinterhaus*

Frage 31: *Beurteilen Sie die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen in Metern (5 Gehminuten = 300 Meter, 15 Gehminuten = 1.000 Meter)*

a) *Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf*

   Unter Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf fallen z. B. Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Fleischer usw.

b) *Öffentliche Freizeiteinrichtungen (allgemein zugänglich, z. B. Bad / Sportanlagen)*

c) *Nächste Haltestelle Straßenbahn*

d) *Nächste Haltestelle Stadtbus*

e) *Grünanlage, Park (mindestens so groß wie ein Fußballfeld)*

f) *Bergwaldgebiete am Rand von Freiburg*

g) *Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten)*

Frage 32: *Beurteilen Sie bitte folgende Kriterien der Wohngegend mit Schulnoten:*

- *Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel*
- *Lärmpegel (z.B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm usw.)*
- *Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.)*

Frage 33: *Sind Sie einverstanden, in 2 Jahren für den Freiburger Mietspiegel wieder befragt zu werden unter der Bedingung, dass Ihre Adresse den datenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend verwahrt wird?*

Diese Frage dient dazu, in zwei Jahren ggf. eine weniger umfangreiche und kostengünstigere Mietspiegelerhebung zu ermöglichen. Dann werden primär die Haushalte wieder kontaktiert, die mit der erneuten Erhebung einverstanden waren.

GEWOS übergibt die Adressliste der Stadt Freiburg. Die dazugehörigen Mietdaten werden nach der Auswertung für diesen Mietspiegel getrennt, so dass von den Adressen keine Rückschlüsse mehr auf die dazugehörigen Daten möglich sind.