Qualifizierter Mietspiegel Freiburg i. Br. 2023/2024

Dokumentation und Methodenbericht

Im Auftrag der Stadt Freiburg i. Br.

Hamburg, November 2022

FUB00112

INHALT

INHALT 1

TABELLENVERZEICHNIS 3

ABBILDUNGSVERZEICHNIS 4

1 VORBEMERKUNGEN 5

2 ARBEITSGRUPPE MIETSPIEGEL 7

3 DATENSCHUTZ 9

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS 11

5 DATENERHEBUNG 14

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe 14

5.2 Erhebungsunterlagen 14

5.2.1 Anschreiben 15

5.2.2 Fragebogen 15

5.3 Erhebungsverlauf und Datenrücklauf 17

5.3.1 Mieter_innenbefragung 17

5.3.2 Vermieter_innenbefragung 17

5.3.3 Datenbereinigung 18

6 REPRÄSENTATIVITÄT 20

7 VERTEILUNG DER MIETEN 22

7.1 Methodische Vorgehensweise 23

7.2 Ermittlung der Basismiete 24

7.2.1 Berechnung der Basismiete 24

7.2.2 Durchschnittliche Basismiete nach Wohnungsgröße 25

7.3 Weitere mietpreisbeeinflussende Faktoren 26

7.3.1 Bildung von Nettomietfaktoren 27

7.3.2 Statistische Überprüfung der Daten 28

7.3.3 Bildung von Komplexmerkmalen 30

7.3.4 Überprüfung des signifikanten Einflusses 31

7.3.5 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung 31

7.4 Bestimmung der Ab- und Zuschläge 32

7.4.1 2. Regressionsmodell für den Freiburger Mietspiegel 2023/2024 32

7.4.2 Wohnwertmerkmal: Beschaffenheit – Baualtersklassen 34

7.4.3 Wohnwertmerkmal: Art 36

7.4.4 Wohnwertmerkmal: Lage – Makrolage 36
7.4.5 Wohnwertmerkmal: Lage – Mikrolage 38
7.4.6 Wohnwertmerkmal: Ausstattung 39
7.4.7 Wohnwertmerkmal: Energetische Beschaffenheit 41
7.4.8 Nicht mehr signifikante Wohnwertmerkmale 41
8 MIETPREISSPANNE 42
9 ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS 44
9.1 Basistabelle 44
9.2 Ab- und Zuschläge 45
9.3 Beispielrechnung 46
ANLAGEN: ERHEBUNGSUNTERLAGEN 47

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 2.1 Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel Freiburg i. Br. 2023/2024 7
Tab. 5.1 Bruttostichprobe Mieter_innenbefragung und Datenrücklauf 17
Tab. 5.2 Bruttostichprobe Vermieter_innenbefragung und Datenrücklauf 18
Tab. 5.3 Ausfallgründe im Datenrücklauf 18
Tab. 6.1 Gewichtung der Ergebnisstichprobe 21
Tab. 7.1 Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche 26
Tab. 7.2 Ab- und Zuschläge auf die Basismiete in Prozent im Freiburger Mietspiegel 2023/2024 33
Tab. 7.3 Signifikante Einflussmerkmale – Baualtersklassen 35
Tab. 7.4 Signifikantes Einflussmerkmal – mindestens 10 Geschosse 36
Tab. 7.5 Kriterienkatalog Lageklassen 37
Tab. 7.6 Signifikante Einflussmerkmale – Makrolage 38
Tab. 7.7 Signifikantes Einflussmerkmal – Mikrolage 39
Tab. 7.8 Signifikante negative Einflussmerkmale – Wohnungsausstattung 40
Tab. 7.9 Signifikante positive Einflussmerkmale – Wohnungsausstattung 41
Tab. 9.1 Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche 44
Tab. 9.2 Ab- und Zuschläge auf die Basismiete in Prozent im Freiburger Mietspiegel 2023/2024 45
Tab. 9.3 Berechnungsbeispiel und Berechnungsvorlage 46

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Ergebnisstichprobe gewichtet – Histogramm 22
Abb. 2 Entwicklung der mittleren Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter und Monat 23
Abb. 3 Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität 29

1 VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende qualifizierte Freiburger Mietspiegel 2023/2024 wurde im Auftrag des Amts für Liegenschaften und Wohnungswesen der Stadt Freiburg im Breisgau (Freiburg i. Br.) und der Arbeitsgruppe Mietspiegel (vgl. Kapitel 2) durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Freiburger Mietspiegel 2023/2024 ist, wie seine Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Der Freiburger Mietspiegel wurde durch die Vertreter_innen der Arbeitsgruppe Mietspiegel anerkannt, die aufgrund ihrer Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für die Anerkennung entspricht.

Beim Freiburger Mietspiegel 2023/2024 handelt es sich um eine Stichprobenfortschreibung, basierend auf dem Rücklauf der letzten Neuerhebung im Jahre 2020.

Das Institut FUB IGES führte die Stichprobenbildung, Datenerhebung, die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch, die als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Freiburger Mietspiegel ausgewiesenen Mietkennwerte sowie Ab- und Zuschläge durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel dienten.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Freiburg i. Br. am 1. Juni 2022, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in dem Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB, Veränderungen von Betriebskosten. Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter_innen können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren vermieterseits gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim Freiburger Mietspiegel 2023/2024 handelt es sich um eine stichprobenbasierte Fortschreibung mit dem Erhebungsstichtag 1. Juni 2022.

Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und Mietspiegelverordnung (MsV)

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes und der Mietspiegelverordnung am 01.07.2022 ändern sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung, z. B.:

- § 558c BGB wird nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen."
- § 558c Satz 3 BGB wird geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden" werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen" ersetzt.
- § 1 MsRG regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.
- § 2 MsRG schreibt die Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter von Wohnraum vor. Ein Verstoß stellt eine bußgeldbehaftete Ordnungswidrigkeit dar (§ 4 MsRG).
- Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. (§ 62 EGBGB, Artikel 229)
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Beide Dokumente, also Methodenbericht und Mietspiegel(-broschüre) müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Frist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

Der letzte Punkt stellt eine neue Mindestanforderung für einfache Mietspiegel dar, da für diese bisher nur die Veröffentlichung des Mietspiegels galt.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Informationsbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

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

Dieser Methodenbericht erfüllt die vom Gesetzgeber geforderte Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel durch ausführliche Erläuterungen und Darstellungen der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Freiburger Mietspiegels 2021/2022 angewendet wurden.

2 ARBEITSGRUPPE MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel begleitet. In der Arbeitsgruppe wirkten neben den Vertretern der Stadt Freiburg i. Br. und FUB IGES Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Mietervereine mit. Durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde der Rechtsanwalt Thomas Hannemann aus Karlsruhe als Moderator einstimmig gewählt.

Tab. 2.1 Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel Freiburg i. Br. 2023/2024

Name	Funktion	stimmberechtigt
Herr Wolf	Mieterverein Regio Freiburg e.V.	Ja
Herr Krögner	Mieterverein Regio Freiburg e.V.	Ja
Herr Schmitt	Mieterverein Regio Freiburg e.V.	Ja
Herr Hug	Badischer Mieterring e.V.	Ja
Frau RA Buchholz	Deutscher Miet- und Immobilienverbund e.V.	Ja
Herr Sprenker	Immobilienverband Deutschland (IVD)	Ja
Herr Konrad	Freiburger Wohnungs-/Hauseigentümerverbände	Ja
Herr Pfaff	Vereinigung Freiburger Wohnungs- und Gewerbeunternehmen e.V.	Ja
Frau Dziolloß	Sprecherin der Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften	Ja
Herr Eisele	Freiburger Hausverwaltungen	Ja
Herr RA Hannemann	Moderator	Ja
Herr Ullrich	Berater der Freiburger Wohnungsbaugenossenschaften	Nein
Frau Ullrich	Landgericht Freiburg	Nein
Herr Rukopf	Amtsgericht Freiburg	Nein
Herr Kern	Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement	Nein
Frau Boerner	Amt für Soziales	Nein
Frau Landsberg	Amt für Soziales	Nein
Frau Schwab	Amt für Soziales	Nein
Frau Recker	Referat für bezahlbares Wohnen	Nein
Herr Vogel	Referat für bezahlbares Wohnen	Nein
Herr Klimpel	Rechtsamt	Nein
Frau Basche	Umweltschutzamt	Nein
Herr Ecke	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	Nein
Frau Gering	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	Nein
Herr Breiter	Bürgermeister	Nein
Herr Freyler	Büro des Bürgermeisters Breiter	Nein
Frau Schonhard	Büro des Bürgermeisters Breiter	Nein
Herr Gramich	Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Nein
Herr Denk	Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Nein
Frau Bielcik	Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Nein
Frau Brand	Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Nein
Herr Häring	Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	Nein

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von Herrn Thomas Hannemann geleitet.

Die Ergebnisse der Datenerhebung und -auswertung zum Freiburger Mietspiegel 2023/2024 wurden von allen stimmberechtigten Teilnehmer_innen der Arbeitsgruppe Mietspiegel Ende Oktober 2022 als Grundlage für einen qualifizierten Mietspiegel anerkannt. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat dem Gemeinderat die Anerkennung des erarbeiteten qualifizierten Mietspiegels Freiburg i. Br. 2023/24 vorgeschlagen.

Der Gemeinderat der Stadt Freiburg i. Br. hat am 6. Dezember 2022 den neuen Mietspiegel auf Basis der Beschlussvorlage beschlossen.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB IGES bei der Erstellung des qualifizierten Freiburger Mietspiegels 2023/2024 strikt eingehalten und sind in einem Datenschutzkonzept festgelegt. Die Bearbeitung erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Die FUB IGES GMBH Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH hat am 1. Mai 2022 die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, welche 1992 als unabhängiges Beratungsinstitut gegründet wurde, übernommen.

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 27. April 2020 zwischen der Stadt Freiburg i. Br., vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen, und F+B wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von F+B sowie der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im Datenschutzkonzept wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende beschrieben. Im Datensicherungskonzept sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die F+B garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES insbesondere durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte nur durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES, die mit der Erstellung des Freiburger Mietspiegels betraut waren, und nur mit personengebundenen, individuellen Kennwörtern.
- Die zur Identifizierung der von der Befragung betroffenen Person generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht, und es besteht keine Möglichkeit aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragte Person zurückzuschließen. Die Auswertung erfolgte auf Basis der pseudonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an den Basismieten des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Die Stichprobenziehung wurde von FUB IGES auf Basis des Datenrücklaufes der Mietspiegelerstellung 2020 vorgenommen.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz der befragten Mieter_innen und Vermieter_innen durch einen Hinweis im Anschreiben gewahrt. Weiterführende Informationen zum Datenschutz in der Befragung wurden auf der Internetseite der Stadt Freiburg i. Br. hinterlegt (vgl. www.freiburg.de/mietspiegel).

In beiden Versionen des Anschreibens wurde auf die Teilnahmepflicht gemäß MsRG hingewiesen:

> *„Nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, besteht eine Auskunftspflicht."*

Die erste Frage im Fragebogen diente der Kenntnisnahme dieser Teilnahmepflicht und musste von allen von der Befragung betroffenen Personen durch Ankreuzen beantwortet werden (ja/nein) (vgl. Befragungsunterlagen im Anhang).

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

Im qualifizierten Freiburger Mietspiegel wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 3. aktualisierte Auflage 2020) detailliert dargelegt. Weiterhin können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel Freiburg im Breisgau 2023/2024 gilt entsprechend dem Beschluss der Gemeindevertretung auf Basis der Empfehlung der Arbeitsgruppe Mietspiegel für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Freiburg im Breisgau.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten **sechs** Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Freiburger Mietspiegel beziehen sich auf den Stichtag **1. Juni 2022**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum von Juli 2016 bis Juni 2022 neu vereinbart oder geändert wurden.

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im

Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Besteht bei einer öffentlich geförderten Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung die Mietpreisbindung nicht mehr, so kommt es für die Berücksichtigung bei der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder zumindest eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen, noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, dass die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und bei denen die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 in Verbindung mit § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW-Förderprogrammen vergeben worden sind.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. von Eigentümer_innen selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (z. B. Ferienwohnungen)
- Wohnraum, der Teil der von Vermieter_innen selbst bewohnten Wohnung ist und den Vermieter_innen überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum den Mieter_innen nicht zum dauernden Gebrauch mit der Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn diese den Mieter_innen

bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs.2 Nr. 3 BGB

- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel ist, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch objektive wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden oder selten auftreten. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung mit erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch die Festlegung der Arbeitsgruppe folgende Wohnungen *nicht* im qualifizierten Freiburger Mietspiegel berücksichtigt:

- Wohnungen, die sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden,
- Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum (Hierunter fallen jedoch nicht Wohnungen, die für den Wohnungsmarkt typische Möblierungen aufweisen, wie z. B. Einbauküchen.),
- Wohnungen, die an einen gewerblichen Zwischenvermieter_innen vermietet wurden,
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Fortbildungseinrichtungen, soweit die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen abdeckt,
- Gefälligkeitsmietverhältnisse, z. B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten,
- Wohnungen ohne ein innenliegendes WC oder Bad, d. h. das Bad und/oder WC wird von mehreren Mieter_innen, die jeweils einen eigenen Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen haben, gemeinsam genutzt,
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z. B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter_innen oder Dienstverhältnisse mit Mieter_innen (z. B. Hausmeistertätigkeiten) oder bei werksgebundenen Wohnungen oder Dienstwohnungen,
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, also Wohnungen ohne eine eigene Wohnungstür,
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder mit mehr als 150 m² Wohnfläche.

5 DATENERHEBUNG

Der qualifizierte Mietspiegel Freiburg i. Br. 2023/2024 ist eine Stichprobenfortschreibung auf Basis des Datenrücklaufes der Neuerhebung zum Mietspiegel 2021/2022. Die Datenerhebung wurde von FUB IGES durchgeführt und betreut. Der eingehende Datenrücklauf wurde erfasst sowie zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst.

Die Datenerhebung wurde als kombinierte Mieter_innen- und Vermieter_innenbefragung durchgeführt. Die Mieter_innenbefragung zum aktuellen qualifizierten Freiburger Mietspiegel erfolgte mithilfe von Telefoninterviews durch die selben Interviewer_innen, die bereits beim Freiburger Mietspiegel 2021/2022 mitgewirkt hatten.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit wurde als Datenquelle der Rücklauf der Befragung aus 2020 herangezogen. Es wurden die Mieter_innen und Vermieter_innen erneut befragt, die im Jahre 2020 der Wiederholungsbefragung zugestimmt hatten (vgl. auch Methodenbericht zum Freiburger Mietspiegel 2021/2022).

Bereitschaft zur Wiederholungsbefragung			
28	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 ☐

Das Einwohnermeldeamt der Stadt Freiburg i. Br. hat die Angaben überprüft und die Haushalte markiert, die 2022 aktuell an dieser Adresse gemeldet sind.

Nach der Datenaufbereitung stand eine Bruttostichprobe von 1.151 Adressen für die Mieter_innenbefragung zur Verfügung. Zusätzlich wurden die Vermieter_innen für weitere 2.560 Wohnungen befragt.

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei Mieter_innen und Vermietern_innen von Wohnraum in der Stadt Freiburg i. Br. wurden von FUB IGES die Erhebungsunterlagen erstellt, mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt und beschlossen. Die Erhebungsunterlagen wurden adressdatenbezogen für die jeweilige Befragungsgruppe – Mieter_innen und Vermieter_innen - formuliert.

Die Befragungsunterlagen umfassen folgende Bestandteile:

- Anschreiben an Mieter_innen und Vermieter_innen

- Hauptfragebogen für Mieter_innen zur Durchführung der telefonischen Hauptinterviews
- Vermieter_innenfragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Online-Version des Vermieter_innenfragebogens
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenabgabe aus der Verwaltungssoftware der Unternehmen

Die Erstellung der Befragungsunterlagen sowie die Versendung erfolgten durch FUB IGES. Allen Vermieteranschreiben wurde ein Freiumschlag beigefügt, sodass die Befragten den Fragebogen kostenfrei zurücksenden konnten.

5.2.1 Anschreiben

Für die Befragung der Mieter_innen und Vermieter_innen zum Freiburger Mietspiegel wurde das Anschreiben aus Sicht des Gemeinderates Freiburg i. Br. formuliert (vgl. Anlage Erhebungsunterlagen). Dabei gliederte sich das Anschreiben in drei Schwerpunkte:

- Ansprache der befragten Personen mit Erläuterungen zur Befragungsgrundgesamtheit und zum Zweck der Datenerhebung
  - Erstellung des Mietspiegels Freiburg i Br. 2023/2024
  - Untersuchung der angemessenen Unterkunftskosten
- Erläuterung der Durchführung der Befragung als
  - schriftliche Vermieter_innenbefragung
  - telefonische Mieter_innenbefragung mit namentlicher Nennung der Interviewer_innen
- Es wurde auf die Teilnahmepflicht, den Datenschutz und die Pseudonymisierung der erhobenen Wohnungsdaten hingewiesen.

5.2.2 Fragebogen

Auf Basis der Unterlagen zur letzten Mietspiegelneuerstellung im Jahr 2020 erfolgte eine geringfügige Anpassung der Fragebogen für den Freiburger Mietspiegel 2023/2024. Es wurden lediglich das Stichtagsdatum (1. Juni 2022) und die Frist für die 6-Jahresregel (seit dem 1. Juli 2016) angepasst.

Es wurden folgenden Dateninhalte bei Mieter_innen und Vermieter_innen erhoben, welche sich in 14 Befragungsblöcke untergliederten (vgl. Anlage III: Erhebungsunterlagen):

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Angaben zum Mietvertragsverhältnis
- Größe der Wohnung

- Angaben zu Miet- und Nebenkosten
- Fragen zur Art des Gebäudes und der Wohnung
  - Baualter
  - Modernisierung
  - Lage im Gebäude
  - besonderer Wohnungstyp
- Fragen zur Beheizung der Wohnung
- Fragen zur Warmwasseraufbereitung
- Fragen zur Bad- und Sanitärausstattung
- Fragen zur Küchenausstattung
- Qualität der Fenster und der Belüftung
- Fragen zur zusätzlichen Wohnungsausstattung
  - Fußbodenqualität
  - Sonstige Ausstattungsmerkmale
  - Fragen zur Qualität von Balkon, Terrasse oder Loggia
- Fragen zur Barrierearmut und –freiheit der Wohnung
- Angaben zur nachträglichen Wärmedämmung oder wärmetechnischer Optimierung des Gebäudes
- Angaben zur Qualität von Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen
  - Garten- und Grünflächennutzung
  - gemeinschaftlich genutzte Räume
  - Stellplatz- und Parkplatzangebot

Besonderheiten der Mieterbefragung

Die Stadtverwaltung hatte entschieden, dass die Mieter_innenbefragung erneut telefonisch durchgeführt werden soll. Aufgrund der Corona-Pandemie war in 2020 auf dieses Verfahren ausgewichen worden. Die gemachten Erfahrungen waren durchweg positiv, sodass es erneut angewandt wurde.

Der Hauptfragebogen wurde den zuvor geschulten Interviewer_innen zur Durchführung der telefonischen Mieter_inneninterviews als Ausdruck zur Verfügung gestellt, sodass diese die Angaben der Mieter_innen jeweils eintragen konnten. Die Ergebnisse in den Fragebögen wurden anschließend digital erfasst. Die Interviewer_innen erhielten im Vorweg ein Handbuch in dem alle Fragen einzeln erläutert wurden und einige Sachverhalte mit Beispielen und zusätzlichen Abbildungen versehen waren.

Besonderheiten der Vermieterbefragung

Neben dem schriftlichen Fragebogen wurde für die Vermieter_innen zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die selben Befragungsinhalte umfasste. Damit

war es den Großvermieter_innen möglich, die Daten EDV-gestützt aus ihren Verwaltungsdateien zu übertragen.

5.3 Erhebungsverlauf und Datenrücklauf

Die Datenerhebung zum Freiburger Mietspiegel 2023/2024 wurde im Sommer 2022 in zwei etwas zeitversetzten Befragungswellen (Mieter_innen und Vermieter_innen) durchgeführt.

5.3.1 Mieter_innenbefragung

Der Versand der Mieter_innenanschreiben mit der Ankündigung der telefonischen Kontaktaufnahme durch die Interviewer_innen erfolgte ab 18. Juli 2022.

In der Zeit vom 21. Juli bis 26. August 2022 wurden die Mieter_innen durch die Interviewer_innen kontaktiert und das Hauptinterview mithilfe des Hauptfragebogens am Telefon durchgeführt.

Die Stichprobe umfasste 1.151 Haushalte, woraus 1.142 Adressen gewonnen und an die Interviewer_innen übergeben wurden. Der mietspiegelrelevante Rücklauf betrug ca. zwei Drittel; mit ca. einem Drittel der angeschriebenen Haushalte ist aus verschiedenen Gründen kein Interview zustande gekommen. Hauptgrund war das Zusammenfallen der Erhebungsphase und den Sommerferien in Baden-Württemberg vom 28.07.2022 bis 10.09.2022. Viele Mieterhaushalte konnten daher nicht erreicht werden oder waren nicht vor Ort. Dieser Umstand wurde im Vorhinein in der Arbeitsgruppe diskutiert und in Kauf genommen.

Tab. 5.1 Bruttostichprobe Mieter_innenbefragung und Datenrücklauf

Mieterbefragung	Anzahl	in Prozent
Aussendung Informationsschreiben	1.151	
Adressausgabe an Interviewer	1.142	100,0 %
Kein Interview zustande gekommen (Ausfall)	335	29,3 %
Interview durchgeführt	**807**	**70,7 %**

5.3.2 Vermieter_innenbefragung

Die Vermieter_innenbefragung wurde als schriftliche Befragung konzipiert. Es wurden sowohl Vermieter_innen mit einem großen Wohnungsbestand (Institutionelle Wohnungswirtschaft) als auch Eigentümer_innen mit geringem Wohnungsbestand (Kleinvermieter_innen) angeschrieben, die der Wiederholungsbefragung zugestimmt hatten.

Der Erhebungszeitraum erstreckte sich von Anfang August bis Mitte September 2022. Der postalische Versand startete am 8. August 2022. Bei Vermieter_innen mit kleinerem Wohnungsbestand, das bedeutet mit weniger als 14 Wohnungen in der Stichprobe, erfolgte das postalische Anschreiben, verbunden mit der Möglichkeit, die Daten auch online per Webtool zu übermitteln. Bei Wohnungsunternehmen oder Vermieter_innen mit bekannter E-Mail-Adresse erfolgte die Zusendung einer Adressliste im Excelformat zur Datenbankabfrage aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen.

Tab. 5.2 Bruttostichprobe Vermieter_innenbefragung und Datenrücklauf

Vermieterbefragung	Anzahl	Wohnungen	in Prozent
Aussendung der Fragebogen an:	287	2.560	100,0 %
- Vermieter mit 1 bis 3 Wohnungen	271	458	
- Vermieter mit 4 bis 13 Wohnungen	10	57	
- Vermieter mit 14 und mehr Wohnungen	6	2.035	
Wohnungen aufgenommen und erfasst		**2.194**	**85,7 %**

Die Bruttostichprobe umfasste 287 Eigentümer_innen bzw. Vermieter_innen mit 2.560 Wohnungen. Insgesamt wurden 2.194 Datensätze geliefert.

5.3.3 Datenbereinigung

Der Rücklauf aus der Mieter_innen- und Vermieter_innenbefragung wurden in einen Gesamtdatensatz mit 3.001 Datensätzen überführt, der anschließend plausibilisiert und bereinigt wurde.

Bei den Mieter_innen war der häufigste Ausfallgrund die 6-Jahresregel, d. h. die letzte Mietänderung lag mehr als sechs Jahre zurück. Bei neun Datensätzen betrug die Wohnfläche mehr als 150 m², sodass auch diese nicht mietspiegelrelevant waren.

Tab. 5.3 Ausfallgründe im Datenrücklauf

	Mieter	Vermieter	Insgesamt
Datensätze (erfasst)	**807**	**2.194**	**3.001**
Datensätze – Ausfall	**25**	**784**	**809**
- Person nicht bekannt oder Dublette	0	40	40
- keine ausreichenden Daten vorhanden	1	386	387
- Filter: Selbstnutzer	0	2	2
- Filter: öffentlich gefördert	0	61	61
- Filter: EZFH	0	5	5
- Filter: mehrere Mietverträge	0	1	1
- Filter: möbliert/teilmöbliert	0	1	1
- keine Wohnfläche	1	3	4
- Wohnfläche über 150 m²	9	5	14
- keine Netto-Kalt-Miete angegeben	2	29	31
- 6-Jahresregel	12	251	263
Datensätze – Mietspiegelrelevant	**782**	**1.410**	**2.192**
in Prozent der erfassten Daten	97 %	64 %	73 %

In der Vermieter_innenbefragung mussten die meisten Datensätze aufgrund fehlender Angaben aus dem Auswertungsdatensatz entfernt werden. Auch hier gingen viele Ausfälle auf die Anwendung der 6-Jahresregel zurück. Weitere 61 Datensätze enthielten Angaben zu öffentlich geförderten Wohnungen, sodass auch diese unberücksichtigt blieben.

Insgesamt enthielt der finale Auswertungsdatensatz Angaben zu 2.192 mietspiegelrelevanten Wohnungen; das entspricht 73 % des gesamten Rücklaufes (vgl. Tabelle 5.3).

6 REPRÄSENTATIVITÄT

Nach der Datenerhebung und -plausibilisierung standen für die Berechnungen zum neuen qualifizierten Freiburger Mietspiegel Daten zu 2.192 Wohnungen mit einer Nettokaltmiete mit dem Stichtag 1. Juni 2022 zur Verfügung. Dabei umfassen diese Daten alle Mietverhältnisse, welche nach den gesetzlichen Vorgaben in den letzten sechs Jahren gemäß den vorgeschriebenen Grundlagen des BGB neu vereinbart oder geändert wurden.

Nach der Befragung der Mieter_innen und Vermieter_innen sowie den vorgenommenen Datenplausibilisierungen, ist es erforderlich zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe noch den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist bei einer kombinierten Mieter_innen - und Vermieter_innenbefragung die Vermieterstruktur.

Aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens, ist die ursprünglich Verteilung nach den Vermietertypen der Bruttostichprobe, in der Ergebnisstichprobe nicht mehr vorhanden. In der Regel bildet sich diese bei einer Mieter_innenbefragung am besten ab, da sich das Antwortverhalten der Mieter_innen in der Regel nicht am Vermietertyp orientiert. Bei der Vermieter_innenbefragung ergeben sich jedoch zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den einzelnen Vermietertypen. Bei den institutionellen Vermieter_innen kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der befragten Unternehmen an der Befragung teilnehmen, während von den privaten Vermieter_innen nur zwischen 10 % und 20 % an der Befragung teilnehmen.

Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist daher für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Abbildung der Vermieterstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietertypen in der Ergebnisstichprobe sollte der Verteilung in der Bruttostichprobe entsprechen.

Es erfolgte wie im vorherigen Mietspiegel eine Differenzierung nach vier Vermietertypen. Diese Differenzierung wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel im Rahmen der Neuerstellung beschlossen:

- Freiburger Stadtbau GmbH
- Wohnungsgenossenschaften
- Wohnungsunternehmen
- private Eigentümer_innen/Vermieter_innen (natürliche Personen)

Die Arbeitsgruppe Mietspiegel einigte sich zudem darauf, dass die Struktur der Ergebnisstichprobe auch der Struktur der Bruttostichprobe in Bezug auf die Vermieterstruktur entsprechen sollte. Daher erfolgte nach der Datenerhebung und -plausibilisierung ein Vergleich der Bruttostichprobe mit der Ergebnisstichprobe in Bezug auf die Vermieterstruktur (vgl. Tab. 6.1).

Aufgrund der festgestellten deutlichen Abweichungen zwischen der Brutto- und Ergebnisstichprobe wurde von der Arbeitsgruppe das von FUB IGES vorgeschlagene anerkannte Verfahren der Datengewichtung beschlossen (vgl. Tab. 6.1). Dadurch wird das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der gegebenenfalls auftretenden Ausfälle bei einzelnen Teilgruppen („Non-Response-Problem“) kompensiert.

Tab. 6.1 Gewichtung der Ergebnisstichprobe

Vermietertyp	Brutto-stichprobe		Ergebnis-stichprobe		Faktor	Daten nach der Gewichtung	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil
private Vermieter	39.602	79,2%	820	37,4%	2,118	1.736	79,2%
Genossenschaften	3.510	7,0%	203	9,3%	0,758	154	7,0%
Freiburger Stadtbau GmbH (FSB)	4.013	8,0%	858	39,1%	0,205	176	8,0%
Wohnungs-unternehmen	2.868	5,7%	311	14,2%	0,404	126	5,7%
Insgesamt	**49.993**	**100,0 %**	**2.192**	**100,0 %**	**1.410**	**2.192**	**100,0 %**

Durch die Datengewichtung werden im Rahmen der Datenauswertung die örtlichen Strukturen nach dem Vermietertyp entsprechend der Bruttostichprobe berücksichtigt. Die Mieten der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB) mit einem deutlich zu hohen Anteil in der Ergebnisstichprobe (39,1 %) gehen durch die Anwendung des Gewichtungsfaktors in die nachfolgend dargestellten Ergebnisse nur mit den in der Bruttostichprobe festgestellten Anteil von 8,0 % ein.

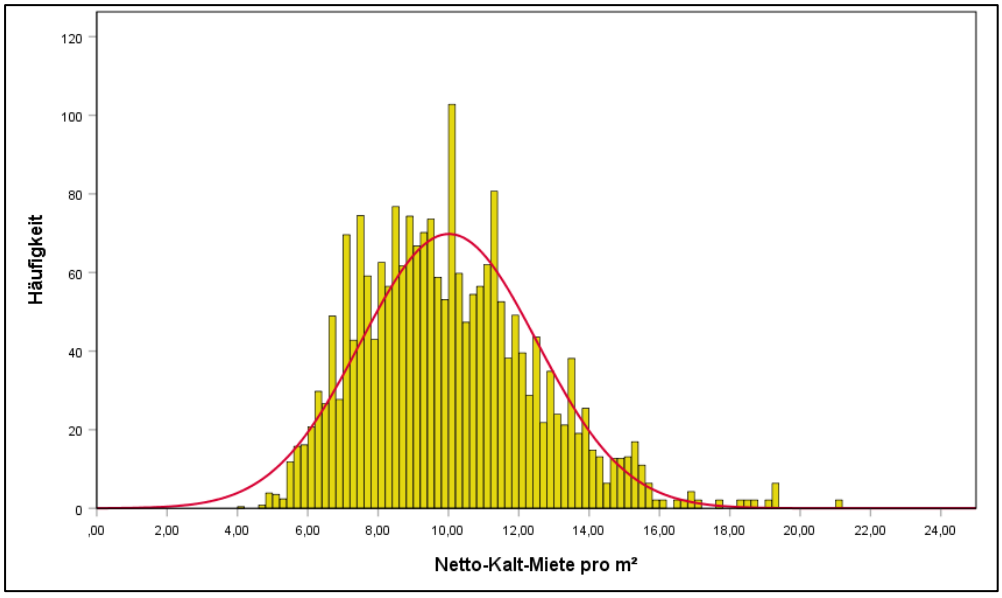
Neben der Vermieterstruktur wird von den Gerichten auch ein „ausgewogenes Verhältnis“ von Neuvertragsmieten und Mietveränderungen bei bestehenden Mietverhältnissen (sog. Bestandsmieten) gefordert. Dabei handelt es sich bei dem Begriff „ausgewogenes Verhältnis“ um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der durch das Bundessozialgericht oder den Gesetzgeber nicht eindeutig festgelegt wurde.

7 VERTEILUNG DER MIETEN

Wie auch in dem vorangegangenen Mietspiegel erfolgte für den Freiburger Mietspiegel 2023/2024 eine Analyse der Verteilung der Mieten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Mietenverteilung alle Bestandteile des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands in Freiburg i. Br., unabhängig von der Wohnfläche oder anderer Merkmale abbildet. D. h. die Zusammensetzung der berücksichtigten Daten hat einen Einfluss auf die Mietenverteilung und der daraus abgeleiteten durchschnittlichen Miethöhe.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter nach der Datengewichtung.

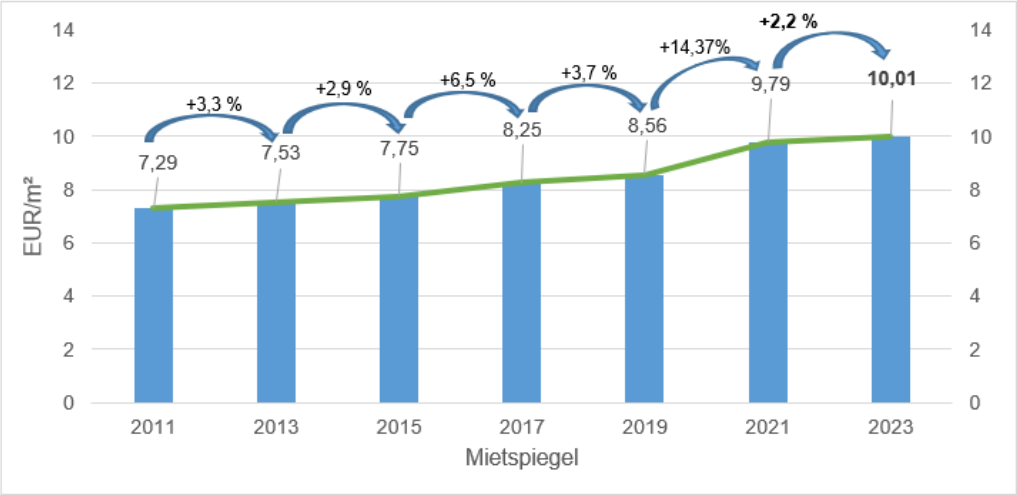
Abb. 1 Ergebnisstichprobe gewichtet – Histogramm



Auf Basis der aus der Mietenverteilung abgeleiteten Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat wird die Entwicklung auf dem Freiburger Wohnungsmarkt bestimmt. Bezogen auf die mietspegelrelevanten Mieten, unabhängig von den Wohnwertmerkmalen wie Wohnfläche, Baualter, Wohnlage und anderen Ausstattungsmerkmalen, beträgt die mittlere Nettokaltmiete 10,01 Euro/m² pro Monat. Damit steigt die mittlere Nettokaltmiete gegenüber der mittleren Nettokaltmiete der Datenerhebung 2020 um 0,22 Euro/m² bzw. 2,2 % (vgl. Abb. 2).

Die mittlere Nettokaltmiete wird aus allen Daten der Erhebung berechnet und ist der mathematische Mittelwert aller mietspiegelrelevanten Wohnungsdaten. Der Durchschnittswert repräsentiert die sich aus dem erfassten mietspiegelrelevanten Bestand ergebenden Strukturen nach Größe, Lage der Wohnung sowie weitere charakterisierende Merkmale.

Abb. 2 Entwicklung der mittleren Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter und Monat



Quelle: Stadt Freiburg i. Br. 2022

Die mittlere Nettokaltmiete besitzt keine Aussagekraft in Bezug auf die individuellen Mietverhältnisse. D. h. die ausgewiesene Steigerung zwischen den durchschnittlichen Mieten ist nicht auf den Einzelfall übertragbar, hierzu ist die Anwendung des Mietspiegels mit der Basistabelle und den ausgewiesenen Ab- und Zuschlägen zwingend erforderlich. Die individuelle ortsübliche Vergleichsmiete für ein konkretes Mietverhältnis oder einen Neuvertrag orientiert sich an der im Mietspiegel ausgewiesenen Basismiete und den Ab- und Zuschlägen für Baualtersklassen, Lagen und Ausstattungsmerkmale.

7.1 Methodische Vorgehensweise

Der qualifizierte Freiburger Mietspiegel 2023/2024 basiert wie auch in den vorherigen Jahren auf einer multiplen Regressionsanalyse auf Basis der durch den Fragebogen erfassten Merkmale sowie der Wohnlageneinstufung (Makrolage). Damit werden die vom Gesetzgeber im § 558 BGB geforderten Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung sowie energetische Gebäudemerkmale im Mietspiegel berücksichtigt.

Das gewählte Analyseverfahren hat sich in der Stadt Freiburg i. Br. seit über 30 Jahren bewährt und ist eines der möglichen Analyseverfahren, welches in den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), zugehörig dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), genannt wird. Durch die erneute Verwendung der Regressionsmethode bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wird eine Methodenkontinuität gewahrt.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Regression um ein statistisches Verfahren bei dem modellhaft ein Wert – in diesem Fall die ortsübliche Vergleichsmiete – mit Hilfe von erklärenden Merkmalen ermittelt werden kann. Die durch das Modell gebildete ortsübliche Vergleichsmiete im Freiburger Mietspiegel kann jedoch nicht die gesamte Streuung der Mieten erklären.

Das Ergebnis der Regressionsanalyse zur Ermittlung der ortsüblichen Nettokaltmiete wird in einer Formel dargestellt. Dabei sind die tatsächliche Miete des Mietvertrags, die sogenannte abhängige Variable und die ermittelten signifikanten und plausiblen Merkmale sind die unabhängigen Variablen.

Das in der Stadt Freiburg i. Br. verwendete statistische Verfahren zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels basiert dabei auf zwei Regressionsberechnungen:

- Schritt 1:

  Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals Größe zur Ermittlung der Basismiete
- Schritt 2:

  Berücksichtigung der verbleibenden Wohnwertmerkmale zur Ausfüllung der verbleibenden Reststreuung nach Ermittlung der Basismiete

7.2 Ermittlung der Basismiete

In einem ersten Arbeitsschritt wird im Freiburger Mietspiegel die sogenannte Basismiete (BM) ermittelt, wobei repräsentiert die Basismiete das Wohnwertmerkmal Größe des § 558 BGB repräsentiert.

Die Größe einer Wohnung hat den mit Abstand größten Einfluss auf die Nettokaltmiete einer Wohnung. Der hauptsächliche Grund liegt darin, dass jede Wohnung in der Regel über ein Bad oder eine Küche verfügt. Durch diese beiden Räume innerhalb einer Wohnung sind bereits Flächenanteile festgelegt, auch wenn durch eine steigende Wohnfläche der Anteil dieser Flächen abnimmt. Daneben ergeben sich aufgrund der gewachsenen Strukturen im Mietwohnungsbau Strukturen nach der Wohnfläche. In der Vergangenheit wurden nur sehr wenige Wohnungen für Singles errichtet, welche jedoch aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung (z. B. Singularisierung, Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften des SGB II) verstärkt benötigt werden. Durch die Gesetze der Marktwirtschaft ergeben sich daraus auch Tendenzen für die Miethöhe.

7.2.1 Berechnung der Basismiete

Die Basismiete wird durch eine Regressionsanalyse auf Basis der abhängigen Variablen der absoluten Nettokaltmiete und der unabhängigen Variablen der Wohnfläche ermittelt. Ziel des ersten Berechnungsschritts ist es eine Funktion zu finden, die möglichst gut durch die Punktwolke zwischen der absoluten Nettokaltmiete und der Wohnfläche verläuft.

Zur Wahrung der Methodenkonstanz gegenüber den bisherigen Mietspiegeln und der weiterhin nur geringen Fallzahlen wird der Geltungsbereich des Mietspiegels auf die Wohnungen zwischen 20 m² und 150 m² begrenzt.

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

Wie auch beim vorangegangenen Mietspiegel wurden Wohnflächenklassen gebildet, um einen Eindruck für den Verlauf der Funktion zu erhalten. Dabei wurden für jede Wohnflächenklasse jeweils die mittlere Wohnfläche sowie die mittlere Nettokaltmiete ermittelt. Die Analyse der Ergebnisse der Wohnflächenklassen zeigt weiterhin eine leichte Abweichung von einem linearen Zusammenhang auf. Insbesondere bei den größeren Wohnflächenklassen ergibt sich fast keine Erhöhung der Nettokaltmiete mehr. Daher wurde wie in den Vorjahren für die Berechnung der Funktion der Basismiete eine nichtlineare Regressionsfunktion gewählt.

Die Berechnungsfunktion für die Basismiete im Freiburger Mietspiegel 2023/24 lautet:

$BM = 449{,}7678137706 - 6{,}5863643802 * wfl + 0{,}1785785323 * wfl^2\ 0{,}0005749504 * wfl^3$

BM = Basismiete, wfl = Wohnfläche

Die vorliegenden statistischen Maßzahlen zeigen, dass durch die Funktion rund 65,1 % der Mietstreuung erklärt wird, welches noch einmal die Bedeutung der Wohnfläche für die Höhe der Nettokaltmiete unterstreicht.

Im Mietspiegel wird üblicherweise die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat ausgewiesen. Daher erfolgte eine Umrechnung der sich aus der Funktion der Basismiete ergebenden absoluten Miethöhen, unter Berücksichtigung der Wohnfläche auf die entsprechenden Basismieten pro Quadratmeter Wohnfläche.

7.2.2 Durchschnittliche Basismiete nach Wohnungsgröße

Im Mietspiegel Freiburg i. Br. wird die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche pro Monat ausgewiesen. Durch die Funktion kann für jede Wohnfläche die entsprechende Basismiete berechnet werden und unter Berücksichtigung der Wohnfläche die Miete pro Quadratmeter abgeleitet werden. Wie auch im bisherigen Freiburger Mietspiegel wird die Basismiete in einer Tabelle mit steigender Wohnfläche zwischen 20 m² und 150 m² abgebildet.

Tab. 7.1 Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohn-fläche in m²	Basis-miete in €/m²	Wohn-fläche in m²	Basis-miete in €/m²	Wohn-fläche in m²	Basis-miete in €/m²	Wohn-fläche in m²	Basis-miete in €/m²
20	19,24	53	9,75	86	9,75	119	10,30
21	18,33	54	9,71	87	9,77	120	10,31
22	17,51	55	9,67	88	9,79	121	10,32
23	16,77	56	9,64	89	9,81	122	10,33
24	16,11	57	9,62	90	9,83	123	10,34
25	15,51	58	9,59	91	9,85	124	10,34
26	14,97	59	9,57	92	9,87	125	10,35
27	14,47	60	9,55	93	9,88	126	10,36
28	14,03	61	9,54	94	9,90	127	10,36
29	13,62	62	9,53	95	9,92	128	10,37
30	13,25	63	9,52	96	9,94	129	10,37
31	12,91	64	9,52	97	9,96	130	10,37
32	12,59	65	9,51	98	9,98	131	10,37
33	12,31	66	9,51	99	10,00	132	10,38
34	12,05	67	9,51	100	10,02	133	10,38
35	11,81	68	9,51	101	10,04	134	10,38
36	11,59	69	9,52	102	10,06	135	10,37
37	11,39	70	9,52	103	10,07	136	10,37
38	11,21	71	9,53	104	10,09	137	10,37
39	11,04	72	9,54	105	10,11	138	10,37
40	10,88	73	9,55	106	10,13	139	10,36
41	10,74	74	9,56	107	10,14	140	10,36
42	10,61	75	9,57	108	10,16	141	10,35
43	10,49	76	9,58	109	10,17	142	10,35
44	10,38	77	9,60	110	10,19	143	10,34
45	10,28	78	9,61	111	10,20	144	10,33
46	10,19	79	9,63	112	10,22	145	10,32
47	10,11	80	9,64	113	10,23	146	10,31
48	10,03	81	9,66	114	10,24	147	10,30
49	9,96	82	9,68	115	10,26	148	10,29
50	9,90	83	9,69	116	10,27	149	10,28
51	9,84	84	9,71	117	10,28	150	10,26
52	9,79	85	9,73	118	10,29		

7.3 Weitere mietpreisbeeinflussende Faktoren

Das Wohnwertmerkmal Wohnungsgröße ist der bedeutendste Faktor für die Bestimmung der Miethöhe. Neben der Wohnfläche gibt es aber zahlreiche weitere Faktoren, welche die Höhe der Nettokaltmiete bestimmen. Diese zusätzlichen Faktoren werden durch den § 558 BGB bereits in den dort aufgeführten Wohnwertmerkmalen Art,

Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit genannt. Hierbei handelt es sich um Oberbegriffe, welche durch eine Vielzahl von Teilfaktoren bestimmt werden.

Im Rahmen einer zweiten Regressionsanalyse wird versucht, die nach der Berechnung der Basismiete verbleibende Streuung (sogenannte Nettomietfaktoren) zu erklären. Dabei wird zunächst die Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und der Modellmiete (Basismiete) ermittelt. Anschließend wird auf Basis der erhobenen Merkmale überprüft, welches Merkmal eine signifikante Wirkung auf die Höhe der Nettokaltmiete pro Quadratmeter aufweist.

Beim aktuellen Freiburger Mietspiegel handelt es sich um eine Fortschreibung des letzten Mietspiegels, weshalb nur Merkmale des letzten Mietspiegels auf ihren Einfluss auf die Miethöhe überprüft wurden. Eine komplette Neuberechnung erfolgt bei der nächsten Neuerstellung.

7.3.1 Bildung von Nettomietfaktoren

Die Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge, also die Abweichung von der im ersten Schritt ermittelten Basismiete, ist der sogenannte Nettomietfaktor. Der Nettomietfaktor (NMF) zeigt die Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Basismiete für jeden einzelnen Fall auf.

Der Nettomietfaktor berechnet sich aus der tatsächlichen Nettokaltmiete (NM) und der regressionsanalytisch geschätzten Basismiete (BM). Wie auch in der Vergangenheit werden im Freiburger Mietspiegel die Ab- und Zuschläge als prozentuale Abweichung zur Basismiete ausgewiesen, weshalb die beiden Mietwerte dividiert werden:

$$\text{Nettomietfaktor} = (\text{Nettokaltmiete} / \text{Basismiete}) - 1$$

Der aus dieser Berechnung ermittelte Nettomietfaktor streut um den Wert 0. Ein Nettomietfaktor von 0,05 bedeutet, dass die tatsächliche Nettokaltmiete um 5 % über der geschätzten Basismiete liegt. Bei einem Nettomietfaktor von -0,05 liegt die tatsächliche Nettokaltmiete um 5 % unter der geschätzten Basismiete. Diese prozentualen Abweichungen zeigen, dass es weitere Merkmale gibt, welche die Miethöhe beeinflussen.

Es kann jedoch nicht die komplette tatsächliche Nettokaltmiete durch die zweite Regressionsanalyse erklärt werden, da für einige Merkmale kein statistisch ausreichender Einfluss ermittelt werden kann oder es Merkmale gibt, welche aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bisher nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Wohnwünsche unterschiedlicher Bevölkerungsschichten).

7.3.2 Statistische Überprüfung der Daten

Vor der Berechnung des Regressionsmodells sind die vorliegenden Merkmale noch einer eingehenden statistischen Überprüfung zu unterziehen. Dafür gibt es statistische Prüfverfahren, welche nachfolgend erläutert werden.

Erklärungsgehalt

Bei einem Regressionsmodell ist darauf zu achten, dass Variablen/Merkmale, welche einen hohen Erklärungsgehalt (hoher Varianzanteil) haben, nicht vernachlässigt werden (sogenanntes „underfitting“). Daneben sollte aber auch darauf geachtet werden, dass nicht zu viele Merkmale in das Regressionsmodell einbezogen werden. Durch das sogenannte „overfitting“ kann die Signifikanz von Variablen mit einem zu erwartenden hohen Einfluss beeinflusst werden, und somit kann kein klares Ergebnis erzielt werden.

Bei den in das Modell einbezogenen Merkmalen handelt es sich um kategoriale Variablen („vorhanden“ oder „nicht vorhanden“), weshalb nicht das übliche Verfahren der Varianzanalyse zur Überprüfung herangezogen werden kann. Im Rahmen der Überprüfung der Merkmale erfolgte die Varianzanalyse über den nicht parametrischen Test der Rangvarianzanalyse. Diese ermöglicht es auch für kategoriale Variablen eine entsprechende Aussage zu ermitteln.

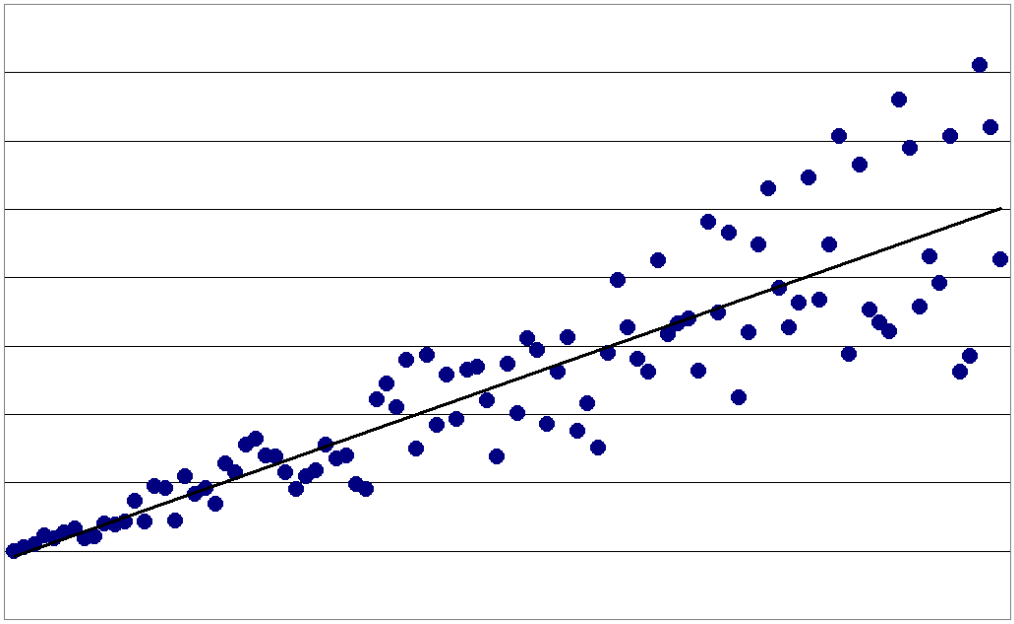
Heteroskedastizität

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße im Regressionsmodell aufgrund der beobachteten Residuen von der abhängigen Variablen ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Grundmiete verringert oder erhöht.

Durch das Vorliegen einer Heteroskedastizität wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau.

Die Überprüfung auf ein Vorliegen von Heteroskedastizität erfolgte visuell auf Basis grafischer Auswertungen (Streudiagramme). Dabei wurde die geschätzte standardisierte Grundmiete pro Quadratmeter gegen die standardisierten Residuen (Nettomietfaktoren) abgebildet.

Abb. 3 Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität



Multikolliniarität

Das Regressionsmodell der linearen multiplen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren (Merkmale) nicht exakt linear abhängig voneinander sind. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion eines oder mehrerer anderer Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel immer ein gewisses Maß an Multikollinearität vor. Diese muss sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Die Multikolliniearität wird im Allgemeinen durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variablen auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. In diesem Fall ist die Aufnahme dieser Variablen überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Eine ernsthafte Multikollinearität liegt in der Regel vor, wenn die Toleranz < 0,1 bzw. ab einem Wert von VIF > 10 ist. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren eine Multikollinearität vorliegt.

Alle in das Regressionsmodell übernommenen Variablen weisen eine Toleranz auf, die deutlich höher ist, bzw. einen VIF, der deutlich niedriger ist, als die festgelegten Grenzwerte.

Zusätzlich erfolgte eine Überprüfung von möglicherweise vorhandenen Multikollinearitäten auf Basis der Kollinearitätsdiagnostik, einer Teststatistik, durch die eingehendere Überprüfungen ermöglicht werden. Dabei wird über den Konditionsindex überprüft, ob für die einzelnen Dimensionen ein Wert von über 15 auftritt, dem in der Regel verwendeten Grenzwert für eine vorhandene Multikollinearität. Bei entsprechenden Hinweisen auf Basis des Konditionsindex werden die Varianzanteile der einzelnen Merkmale des Modells überprüft. Dabei gilt als Grenzwert ein Varianzanteil von mehr als 0,9 als Indiz für eine Multikollinearität. Wird nur bei einem Merkmal dieser Wert überschritten, ist das Merkmal nicht relevant. Ergeben sich jedoch bei mehreren Merkmalen in einer Dimension entsprechend hohe Varianzanteile, so ist das ein Indiz für eine Multikollinearität zwischen diesen Merkmalen.

Die Überprüfung auf Basis der Kollinearitätsdiagnostik hat keine Hinweise für eine vorhandene Multikollinearität ergeben.

Häufigkeiten

Neben den aufgeführten statistischen Verfahren ist es sinnvoll, nur Merkmale in der Regression zu berücksichtigen, die auch in einer ausreichenden Fallzahl auftreten. Merkmale mit einer geringen Fallzahl liefern in der Regel keine belastbaren Ergebnisse und es besteht die Gefahr, dass durch die Stichprobe eine Verzerrung entstehen könnte. Es gibt keine Festlegung der notwendigen Fallzahl für eine Berücksichtigung im Rahmen der regressionsanalytischen Berechnung, daher wurde zur Wahrung der Methodenkonstanz die Häufigkeit von mindestens 25 Fällen der vorangegangenen Mietspiegel verwendet.

7.3.3 Bildung von Komplexmerkmalen

Bereits bei der Erstellung des letzten qualifizierten Mietspiegels für Freiburg i. Br. erfolgte eine Zusammenfassung von zwei Merkmalen zu einem sogenannten Komplexmerkmal. Dabei handelt es sich z. B. um die Merkmale „Einzelöfen“ und „mindestens ein Wohnraum ohne Heizung“. Dieses Komplexmerkmal wurde in Abstimmung mit dem Arbeitsgruppe Mietspiegel beibehalten und wird im Regressionsmodell berücksichtigt.

Auch bei der Küchenausstattung erfolgte eine Zusammenfassung mehrerer erhobener Merkmale zu einem Komplexmerkmal. Im Rahmen der Datenerhebung wurden die von Vermieter_innen ohne Mietzuschlag gestellten, fest installierten Merkmale der Küchenausstattung getrennt erhoben, dazu wurde auch das Merkmal „komplette Einbauküche“ abgefragt. In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde das Merkmal „gehobene Küchenausstattung“ und die „komplette Einbauküche“ zusammengefasst und im Regressionsmodell berücksichtigt. Dabei wurde für die „gehobene

Küchenausstattung“ die bisherige Definition des Mietspiegels verwendet: Spüle, ein Herd, ein Geschirrspüler, ein Kühlschrank und eine ausreichende Anzahl von Kücheneinbauschränken (alle Merkmale müssen vorliegen).

7.3.4 Überprüfung des signifikanten Einflusses

Zur Ermittlung eines signifikanten Einflusses wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h., alle ins Mietspiegelmodell aufgenommenen Merkmale haben mit einer mindestens 95%-tiger Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.

Dieser Grenzwert ist bei der Anwendung der Regressionsmethode bei Mietspiegeln in Deutschland ein übliches statistisches Maß und wurde auch beim letzten Freiburger Mietspiegel angewendet.

7.3.5 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung

Bei empirischen Datenerhebungen in Verbindung mit statistischen Auswertungen können immer Ergebnisse auftreten, welche nicht der subjektiven Wahrnehmung entsprechen. Dieses ergibt sich im Rahmen des Regressionsmodells, da durch die Datenerhebung nicht alle relevanten Merkmale erhoben werden können oder zum Teil aufgrund der gesetzlichen Vorgaben auch nicht berücksichtigt werden dürfen.

Daneben handelt es sich bei der Anmietung einer Wohnung häufig um eine subjektive Entscheidung, bei der einige objektive Merkmale nicht entscheidend sind für die Wahl der Wohnung. Im Regressionsmodell wird versucht, einen mathematischen Zusammenhang herzustellen, der aufgrund der sehr unterschiedlichen subjektiven Entscheidungen nicht eindeutig herausgearbeitet werden kann.

Bei der Erstellung von vielen Mietspiegeln hat FUB IGES festgestellt, dass der Einfluss der Wohnlage nicht immer eindeutig erkennbar war. Dieses tritt insbesondere in engen Wohnungsmärkten auf. Viele Neubürger_innen mieten erst einmal irgendeine Wohnung an. Diese findet sich häufig in der einfachen Wohnlage. Die Neuvermietung von Wohnraum ist für Vermieter_innen die Möglichkeit, die Miete deutlich nach oben anzupassen. Daher ergeben sich in der einfachen Wohnlage häufigere Mieterwechsel und somit höhere Mieten als in der mittleren Wohnlage. Dieses entspricht jedoch nicht dem Verständnis, nach dem etwas Besseres auch immer teurer sein muss. Dieses ist lediglich ein Beispiel und trifft für den Freiburger Wohnungsmarkt nicht zu.

D. h., die sich ergebenden unplausiblen Wirkungsrichtungen entstehen durch den Einfluss des im Modell verwendeten Merkmals durch andere im Modell befindliche oder nicht befindliche Merkmale. Im Rahmen der Modellkonstellation wurde versucht, für die identifizierten Merkmale Erklärungen aus dem vorliegenden Datenmaterial zu erlangen. Trotz eingehender Datenanalyse wurden einige Merkmale mit einer falschen Wirkungsrichtung festgestellt, welche nach Beschluss der Arbeitsgruppe Mietspiegel nicht mehr im endgültigen Regressionsmodell verwendet wurden.

7.4 Bestimmung der Ab- und Zuschläge

Bei dem gewählten statistischen Analyseverfahren handelt es sich im ersten Schritt um eine Regression auf Basis der metrischen Variablen Nettomietfaktor und den kategorialen Ausstattungsmerkmalen. Für die Datenauswertung wurden die mehrkategorialen Merkmale Baualtersklassen und Wohnlage (Makrolage) in entsprechende sogenannte Dummy-Variablen umgewandelt. D. h. für die Baualtersklasse werden aus einer Variablen zehn Variablen mit der Merkmalsausprägung „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“. Damit sind diese zentralen Merkmale (Baualter und Wohnlage) direkt vergleichbar mit den restlichen im Modell verwendeten Ausstattungsmerkmalen zur Wohnung und dem Gebäude, welche bereits eine entsprechende Merkmalsausprägung aufweisen.

Auch die Merkmale der Mikrolage mit Angaben fußläufiger Entfernungen, welche sich jeweils in drei unterschiedliche Gruppen „bis 300 m“, „300 m bis 1.000 m“ und „über 1.000 m“ untergliedern, werden umgeformt.

Das Regressionsmodell wurde schrittweise erweitert und dabei die Signifikanz der einzelnen neu aufgenommenen Merkmale betrachtet. Durch die schrittweise manuelle Aufnahme weiterer Merkmale konnten damit Interaktionen zwischen bereits im Modell enthaltenen Merkmalen und den neuen Merkmalen identifiziert werden. Bei Veränderungen in der Signifikanz oder der Wirkungsrichtung der bereits vorhandenen Merkmale erfolgte eine detaillierte Analyse des vorhandenen Datenmaterials.

In das Regressionsmodell wurden nur die Merkmale aufgenommen, die einen nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe haben (5%-Signifikanzniveau) und eine der subjektiven Wahrnehmung entsprechende Wirkungsrichtung aufweisen.

Die ermittelten Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen durchschnittlichen prozentualen Abweichungen von der Basismiete für die einzelnen Merkmale (vgl. Kapitel 7.2.2). Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung der einzelnen Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Mittelwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger, aber auch höher ausfallen kann.

7.4.1 2. Regressionsmodell für den Freiburger Mietspiegel 2023/2024

Nach den durchgeführten statistischen Prüfverfahren (vgl. Kapitel 7.3.2), der Prüfung auf einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe (vgl. Kapitel 7.3.4) und der Überprüfung auf eine plausible Wirkungsrichtung (vgl. Kapitel 7.3.5) wurden die verbleibenden Merkmale im Regressionsmodell berücksichtigt.

Das multiple Regressionsmodell basiert auf der abhängigen metrischen Variablen, die durch den Nettomietfaktor (prozentuale Abweichung zwischen tatsächlicher Netto-

kaltmiete und der modellhaften Basismiete) repräsentiert wird, und den unabhängigen Variablen (Baualtersklassen, Wohnlagen, Merkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie des Wohnumfeldes), die als kategoriale Variable („vorhanden“ oder „nicht vorhanden“) verwendet werden. D. h., die im Rahmen des Regressionsmodells ausgewiesenen Regressionskoeffizienten sind für eine Wohnung entweder anzuwenden, falls das Merkmal vorhanden ist, oder nicht anzuwenden, falls das Merkmal nicht vorhanden ist.

Tab. 7.2 Ab- und Zuschläge auf die Basismiete in Prozent im Freiburger Mietspiegel 2023/2024

Merkmale	Regressionskoeffizient	Ab-/Zuschlag in %	Signifikanz	Kollinearitätsstatistik	
				Toleranz	VIF
Beschaffenheit					
Baujahre bis 1918	-0,122	-12	0,000	0,676	1,480
Baujahre 1919 bis 1948	-0,129	-13	0,000	0,807	1,239
Baujahre 1949 bis 1960	-0,116	-12	0,000	0,726	1,377
Baujahre 1961 bis 1977	-0,158	-16	0,000	0,601	1,663
Baujahre 1978 bis 1995	-0,128	-13	0,000	0,705	1,418
Baujahre 2016 bis 2017	0,119	12	0,001	0,835	1,198
Baujahre 2018 bis 2020	0,147	15	0,000	0,805	1,241
Art					
Gebäude mit mindestens 10 Geschossen	-0,168	-17	0,000	0,972	1,029
Lage					
Lageklasse Stadt mittel	0,046	5	0,000	0,400	2,500
Lageklasse Stadt gut	0,073	7	0,000	0,616	1,624
Lageklasse Stadt gehoben	0,140	14	0,000	0,857	1,167
öffentliche Freizeiteinrichtungen in 300m bis 1.000m (allgemein zugänglich, z. B. Sportanlagen, Spielplätze)	0,061	6	0,000	0,819	1,222
Ausstattung					
Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand oder ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	-0,081	-8	0,000	0,914	1,094
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Wohnräume	0,059	6	0,001	0,643	1,555
integrierte Küche (zum Wohnraum hin offen oder amerikanische Küche, keine Kochnische	0,031	3	0,004	0,669	1,495
komplette Einbauküche oder gehobene Küchenausstattung	0,144	14	0,000	0,660	1,516
überwiegend Parkettfußboden im Wohn-/Schlafbereich	0,045	5	0,000	0,539	1,855
keine Gegensprechanlage mit Türöffner	-0,079	-8	0,000	0,769	1,300

Erläuterung der Spaltenüberschriften

- Regressionskoeffizient:
  Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen (Merkmal) für die Erklärung der abhängigen Variablen heranziehen (Nettomietfaktor).
- Signifikanz:
  Es wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h., alle aufgenommenen Merkmale haben mit einer mindestens 95%-tiger Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.
- Toleranz:
  Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz kleiner als 0,2 wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen.
- VIF:
  Der VIF ist der Varianz-Inflations-Faktor. Ist der VIF größer als 5 wird eine starke Multikollinearität angenommen. In der Literatur finden sich jedoch auch Meinungen, dass ein Faktor von größer als 10 noch als akzeptabel anzusehen ist.

Die Güte des Regressionsmodells zeigt, wie viel der Streuung der Mietwerte durch das Modell erklärt wird. D. h., bei einem Wert von 1 erklärt das Regressionsmodell die gesamte restliche Streuung.

Die Güte eines Regressionsmodells wird durch das Bestimmtheitsmaß R-Quadrat nachgewiesen. Das Regressionsmodell zur Ermittlung der Ab- und Zuschläge zum qualifizierten Freiburger Mietspiegel weist ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 0,425 auf. Das bedeutet, dass rund 42,5 % der nach der Berechnung der Basismiete verbleibenden restlichen Streuung (34,9 %) durch die im Modell verwendeten Regressoren (Merkmale) erklärt wird. Damit wird durch die Basismiete und die ermittelten Ab- und Zuschläge knapp 80 % der Streuung der Nettokaltmieten erklärt.

7.4.2 Wohnwertmerkmal: Beschaffenheit – Baualtersklassen

Das Baualter wird in der Praxis zur Charakterisierung des Wohnwertmerkmals „Beschaffenheit“ im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB herangezogen. Die unterschiedlichen Bauvorschriften im Laufe der Zeit bedingten häufig auch eine entsprechende Beschaffenheit der Gebäude, aber auch der Grundrissgestaltung. Das Baujahr ist ein wesentlicher Faktor für die Mietpreisbildung. Insbesondere die Verschärfung der Bauvorschriften im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) in den letzten Jahren, bedingen höhere Baukosten und somit in der Folge auch höhere Mieten. Der klassi-

sche Altbau, der sich zumeist in den Innenstädten befindet, wurde in den letzten Jahren durch Modernisierungen deutlich aufgewertet und ist aufgrund seiner zentralen Lage häufig ebenfalls ein Wohnungsmarktsegment mit höheren Mieten.

Im Fragebogen zum qualifizierten Freiburger Mietspiegel wurde das Baujahr der Bezugsfertigkeit bzw. Errichtung des Gebäudes oder die Bezugsfertigkeit bzw. Errichtung für nachträglich errichteten Wohnraum, wie zum Beispiel ein Dachgeschossausbau, abgefragt (vgl. Anlage Erhebungsunterlagen).

Zusätzlich wurden in der Datenerhebung auch das Baujahr bzw. die Baualtersklasse nach einer grundlegenden Modernisierung erfasst. Die Arbeitsgemeinschaft Mietspiegel einigte sich darauf, dass diese Baualterseinstufungen nicht für den Freiburger Mitspiegel herangezogen werden, sondern das Baujahr der Bezugsfertigkeit bzw. Errichtung des Gebäudes/Wohnung.

Die Einteilung der Baualtersklassen im Freiburger Mietspiegel, insbesondere auch die neuen Baualtersklassen wurden in der Arbeitsgruppe Mietspiegel diskutiert und es wurde die folgenden zehn Baualtersklassen festgelegt:

- bis 1918
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1977
- 1978 bis 1995
- 1996 bis 2003
- 2004 bis 2010
- 2011 bis 2015
- 2016 bis 2017
- 2018 bis 2020

Tab. 7.3 Signifikante Einflussmerkmale – Baualtersklassen

Merkmale	Regressionskoeffizient	Ab-/Zuschlag in %	Signifikanz	Kollinearitätsstatistik	
				Toleranz	VIF
Baujahre bis 1918	-0,122	-12	0,000	0,676	1,480
Baujahre 1919 bis 1948	-0,129	-13	0,000	0,807	1,239
Baujahre 1949 bis 1960	-0,116	-12	0,000	0,726	1,377
Baujahre 1961 bis 1977	-0,158	-16	0,000	0,601	1,663
Baujahre 1978 bis 1995	-0,128	-13	0,000	0,705	1,418
Baujahre 2016 bis 2017	0,119	12	0,001	0,835	1,198
Baujahre 2018 bis 2020	0,147	15	0,000	0,805	1,241

Im Rahmen des Regressionsmodells zur Ermittlung der prozentualen Ab- und Zuschläge wurden die zehn Baualtersklassen auf ihren Einfluss auf die Miethöhe geprüft. Für die drei Baualtersklassen „1996 bis 2003“, „2004 bis 2010“ und „2011 bis 2015“ konnte kein signifikanter Zusammenhang unter Berücksichtigung des 5%-Signifikanzniveaus ermittelt werden. Die stimmberechtigten Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel einigten sich darauf, dass für diese drei Baualtersklassen im Freiburger Mietspiegel als Ab- oder Zuschlag +/- 0 % angegeben wird.

7.4.3 Wohnwertmerkmal: Art

Die Art im Sinne des § 558 BGB wird bereits durch die von der Arbeitsgruppe Mietspiegel getroffene Einschränkung auf Mietwohnungen in Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen erfasst. Im Rahmen der Befragung wurden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften durch Fragen im Filterbereich des Erhebungsbogens identifiziert und in den weiteren Berechnungen nicht mehr berücksichtigt. Für die Mietwohnungsbestände in diesen Gebäudearten gilt der Freiburger Mietspiegel nicht.

Daneben wurde wie auch bereits im vorangegangenen Mietspiegel zusätzlich noch das Merkmal „Gebäude mit mindestens 10 Geschossen“ aus den erhobenen Daten ermittelt und im Rahmen der Regressionsanalyse überprüft, ob ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe vorhanden ist. Wie auch bereits im letzten Freiburger Mietspiegel konnte ein senkender signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden.

Tab. 7.4 Signifikantes Einflussmerkmal – mindestens 10 Geschosse

Merkmal	Regressionskoeffizient	Ab-/Zuschlag in %	Signifikanz	Kollinearitätsstatistik	
				Toleranz	VIF
Gebäude mit mindestens 10 Geschossen	-0,168	-17	0,000	0,972	1,029

7.4.4 Wohnwertmerkmal: Lage – Makrolage

Ein wesentliches Merkmal der Mietpreisbildung ist die Wohnlage bzw. das Wohnumfeld.

Für die Berücksichtigung der Makrolage wurde auf die vom Gutachterausschuss der Stadt Freiburg i. Br. entwickelten Lageklassenkarte zurückgegriffen. Diese ist in neun Kategorien untergliedert, die die regionale Marktdynamik im Stadtgebiet widerspiegelt. Die Anzahl ergibt sich aus der Trennung zwischen der Stadt (ohne die Tuniberggemeinden und Hochdorf) und den Tuniberggemeinden (Munzingen, Tiengen, Opfingen, Waltershofen) und Hochdorf. In beiden Bereichen existieren Gewerbegebiete und die Lageklassen "einfache, mittlere und gute Lage". Für die Hanglagen in Herdern, der Wiehre und Günterstal wird darüber hinaus noch eine „gehobene Lageklasse" ausgewiesen.

Die Lageklassen orientieren sich nicht allein an der Höhe der Bodenrichtwerte. Vielmehr treffen sie eine Aussage über die allgemeine Lagequalität in der Stadt Freiburg i. Br. und innerhalb eines Stadtteils. Die Lageklasse ist somit sowohl eine gröbere Aggregationsform, die einerseits gleiche Qualitäten über die Stadtteilgrenzen hinweg zusammenfasst und andererseits eine präzisere Darstellung der lokalen Verhältnisse innerhalb der Stadtteile erlaubt.

Es gibt in der Lagekarte des Gutachterausschusses Gebiete, die keine Lagezuordnung haben. Dies sind Gebiete mit Sondernutzungen, z. B. Universitätsgebäude, Schul- und Krankenhausgelände. In der Regel ist dort die Wohnnutzung nachgeordnet. Laut Beschluss des Arbeitskreises in der Sitzung vom 10.11.2020 wird dort liegenden Adressen die einfache Wohnlage zugeordnet.

Die folgende Tabelle zeigt eine Beschreibung der Lageklassen:

Tab. 7.5 Kriterienkatalog Lageklassen

Kriterium	Einfache Lage	Mittlere Lage	Gute Lage	Gehobene Lage
Bauweise	Kompakte Bauweise; wenig Freiflächen; Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Durchgrünung	überwiegend verdichtete Bebauung; z.T. aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Freiflächen	aufgelockert, zumeist offener Bauweise	aufgelockert, überwiegend 1-2 geschossige Bauweise; Geschosswohnungsbau: kleine Einheiten in parkähnlichen Gärten
Immissionsbelastung	Inmitten oder im Windschatten von Industrie und Gewerbe; Lage an Hauptverkehrsachsen o. Bahnlinien	schwach	keine	keine
Begrünung	–	-–	Vorgärten; naturnah; starke Durchgrünung	völlige Durchgrünung
Grundstücksform	–	–	–	große Grundstücke
Höhen- u./o. Aussichtslage	–	–	Aussichtslage	Höhen- und Aussichtslage
ÖPNV	Schwächen (z. B. am Wochenende)	ausreichend	gute Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung	hinreichende Infrastruktur und günstige Anbindung
Beispiel	tlw. Weingarten	Betzenhausen	tlw. Rieselfeld	tlw. Herdern, tlw. Wiehre

Die sechs Makrolagen des Gutachterausschusses wurden in der Regressionsanalyse berücksichtigt. Für die zwei Makrolagen in den Tuniberggemeinden und Hochdorf sowie für die Makrolage „Stadt ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf – einfach“

konnte kein signifikanter Einfluss unter Berücksichtigung des 5 %–Signifikanzniveaus auf die Miethöhe festgestellt werden. Auch eine Zusammenfassung der beiden Makrolagen in den Tuniberggemeinden und Hochdorf hat keinen signifikanten Zusammenhang ergeben. Für die restlichen drei Makrolagen konnte ein erhöhender Effekt auf die Miethöhe festgestellt werden (vgl. Tab. 7.6).

Tab. 7.6 Signifikante Einflussmerkmale – Makrolage

Merkmal Lageklasse	Regressionskoeffizient	Ab-/Zuschlag in %	Signifikanz	Kollinearitätsstatistik	
				Toleranz	VIF
Stadt mittel (S2)	0,046	5	0,000	0,400	2,500
Stadt gut (S3)	0,073	7	0,000	0,616	1,624
Stadt gehoben (S4)	0,140	14	0,000	0,857	1,167

Stadt = Stadt ohne Tuniberggemeinden und Hochdorf

7.4.5 Wohnwertmerkmal: Lage – Mikrolage

Neben der Makrolage ist auch das nähere Wohnumfeld zu berücksichtigen, wobei die Wahrnehmung des eigenen Wohnumfelds sehr subjektiv und von eigenen Vorlieben geprägt ist. Hierdurch wird eine objektive Vergleichbarkeit erschwert. So können beispielsweise bestimmte Charakteristika von einer Person als positiv und von einer anderen Person als sehr störend empfunden werden. Zudem können auch Entfernungen sehr unterschiedlich eingeschätzt werden, wodurch die Vergleichbarkeit erschwert wird.

Aus diesem Grund wurde bei der Erhebung 2020 auf eine datengestützte Herangehensweise gesetzt. Dabei wurde die Mikrolage nicht anhand von persönlichen Einschätzungen der Befragten (wie beim letzten Freiburger Mietspiegel), sondern durch eine datengestützte Analyse ermittelt. Hierfür wurden Indikatoren bestimmt, die es erlauben, die Mikrolage zu charakterisieren. Für die Analysen wurde überwiegend auf Datenquellen der Stadt Freiburg i. Br. und des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg i. Br. zurückgegriffen. Sofern keine Daten für einen Indikator zur Verfügung standen (z. B. Apotheken, Ärzte), wurden die Daten recherchiert. Dabei war entscheidend, dass die ausgewählten Indikatoren flächendeckend für das Stadtgebiet vorlagen.

Die Analyse wurde mit Hilfe eines Geoinformationssystems (GIS) durchgeführt, wobei die Indikatoren mit dem aktuellen Adressverzeichnis der Stadt Freiburg i. Br. abgeglichen wurden. Die Adressen von Neubaugebieten, die noch nicht im Straßenverzeichnis enthalten waren, wurden georeferenziert und ergänzt.

Dass Verfahren der Datenanalyse ist im Methodenbericht zum Mietspiegel Freiburg 2021/2022 beschrieben.

Im Rahmen der regressionsanalytischen Ermittlung von Ab- und Zuschlägen auf die Basismiete wurden nur die Merkmale der Mikrolage überprüft, welche auch im bisherigen Mietspiegels ausgewiesen wurden. Für ein Merkmale der Mikrolage konnte ein erhöhender Effekt auf die Basismiete festgestellt werden (vgl. Tab. 7.7).

Tab. 7.7 Signifikantes Einflussmerkmal – Mikrolage

Merkmal	Regressionskoeffizient	Ab-/Zuschlag in %	Signifikanz	Kollinearitätsstatistik	
				Toleranz	VIF
öffentliche Freizeiteinrichtungen in 300m bis 1.000m (allgemein zugänglich, z. B. Sportanlagen, Spielplätze)	0,061	6	0,000	0,819	1,222

7.4.6 Wohnwertmerkmal: Ausstattung

Wie auch beim bisherigen Freiburger Mietspiegel wurden im Rahmen der Datenerhebung und der Berechnung des Regressionsmodells weitere von Vermieter_innen ohne zusätzliche Mietzahlung gestellte Merkmale zur Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes erfasst (vgl. Anlage Erhebungsunterlagen).

Dabei wurde, neben den bisher dargestellten Merkmalen, eine Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen intensiv analysiert. Es konnte aufgrund der Plausibilität der Daten, der Zahl der erhobenen Fälle zu den Kriterien sowie im Rahmen des Regressionsmodells für die meisten Merkmale kein signifikanter und/oder plausibler Einfluss auf die Miete ermittelt werden. Diese Merkmale können ein Abweichen vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen rechtfertigen (vgl. Kapitel 8).

Nachfolgend sind die Ausstattungsmerkmale des bisherigen Mietspiegels aufgeführt, für die im Rahmen der regressionsanalytischen Ermittlung von Ab- und Zuschlägen ein signifikanter und plausibler Einfluss auf die Miethöhe ermittelt werden konnte.

Ausstattungsmerkmale mit einem negativen Effekt (Abschläge)

Wie auch im vergangenen Freiburger Mietspiegel wurden die Merkmale „Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand“ und „mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad hat keine installierte Heizung (Heizstrahler ist keine Heizung)“ zusammengefasst. Für dieses Komplexmerkmal konnte auch bei der regressionsanalytischen Ermittlung von Ab- und Zuschlägen im aktuellen Freiburger Mietspiegel ein senkender Einfluss auf die Basismiete festgestellt werden.

Neben zahlreichen anderen subjektiven negativen Ausstattungsmerkmalen konnte nur für das Merkmal „keine Gegensprechanlage mit Türöffner“, wie auch im bisherigen Freiburger Mietspiegel ein signifikanter Abschlag auf die Basismiete ermittelt werden.

Tab. 7.8 Signifikante negative Einflussmerkmale – Wohnungsausstattung

Merkmale	Regressionskoeffizient	Ab-/Zuschlag in %	Signifikanz	Kollinearitätsstatistik	
				Toleranz	VIF
Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand oder ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	-0,081	-8	0,000	0,914	1,094
keine Gegensprechanlage mit Türöffner	-0,079	-8	0,000	0,769	1,300

Ausstattungsmerkmale mit einem positiven Effekt (Zuschläge)

Im Rahmen der Datenerhebung wurden zahlreiche Merkmale erfasst, die subjektiv wohnwerterhöhend wirken müssten. Im Rahmen der statistischen Analysen und der regressionsanalytischen Ermittlung von Ab- und Zuschlägen konnte jedoch nur für fünf Merkmale zur Wohnungsausstattung ein signifikanter und plausibler erhöhender Effekt auf die Basismiete festgestellt werden.

Die zusätzliche Ausstattung einer Küche bzw. die Art der Küche hat einen positiven Effekt auf die Miethöhe. Z. B. die integrierte Küche (zum Wohnraum hin offene oder amerikanische Küche, keine Kochnische), welche in den letzten Jahren für viele Bevölkerungsschichten attraktiv geworden ist. Insbesondere in Neubauwohnungen findet man diesen Küchentyp. Für diesen Küchentyp konnte ein regressionsanalytischer positiver signifikanter Effekt auf die Miethöhe ermittelt werden (vgl. Tab. 7.9).

Im bisherigen Freiburger Mietspiegel wurde wieder das Komplexmerkmal „komplette Einbauküche oder gehobene Küchenausstattung“ mit dem durch die Regressionsanalyse ermittelten prozentualen Aufschlag auf die Basismiete im Freiburger Mietspiegel 2023/2024 ausgewiesen (vgl. Tab. 7.9).

Neben den klassischen Heizungen für eine Wohnung ist die Fußbodenheizung immer attraktiver geworden. Hierbei kann diese als alleinige Heizung oder in Kombination mit anderen Beheizungsarten vorhanden sein. Im Rahmen der Datenerhebung zum Freiburger Mietspiegel wurde das Merkmal „Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Wohnräume vorhanden“ erhoben. Für dieses Merkmal konnte ein positiver Effekt auf die Miethöhe ermittelt werden, d. h. es wurde durch die Regressionsanalyse ein Zuschlag auf die Basismiete festgestellt. Bei diesem Merkmal handelt es sich nicht um die Fußbodenheizung im Bad, da es sich beim Bad nicht um einen Wohnraum handelt. Dieses Merkmal wurde ebenfalls erhoben, es konnte jedoch kein signifikanter Zusammenhang auf dem 5%-Signifikanzniveau festgestellt werden (vgl. Tab. 7.9).

Im Rahmen der Erfassung der zusätzlichen Wohnungsausstattung erfolgte auch eine Aufnahme der überwiegenden Fußbodenbeläge im Wohn- und Schlafbereich (ohne Flur oder Bad). Dabei wurden elf von Vermieter_innen gestellte Fußbodeneigenschaften/-beläge unterschieden. Für die überwiegende Ausstattung des Wohn- und Schlafbereichs mit Parkettfußboden konnte dabei ein signifikanter und plausibler positiver

Effekt auf die Basismiete ermittelt werden. Für alle anderen Fußbodenbeläge konnte kein signifikanter und/oder plausibler Zusammenhang mit der Miethöhe festgestellt werden (vgl. Tab. 7.9).

Tab. 7.9 Signifikante positive Einflussmerkmale – Wohnungsausstattung

Merkmale	Regressionskoeffizient	Ab-/Zuschlag in %	Signifikanz	Kollinearitätsstatistik	
				Toleranz	VIF
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Wohnräume	0,059	6	0,003	0,643	1,555
integrierte Küche (zum Wohnraum hin offen oder amerikanische Küche, keine Kochnische	0,031	3	0,004	0,669	1,495
komplette Einbauküche oder gehobene Küchenausstattung	0,144	14	0,000	0,660	1,516
überwiegend Parkettfußboden im Wohn-/Schlafbereich	0,045	5	0,000	0,539	1,855

7.4.7 Wohnwertmerkmal: Energetische Beschaffenheit

Im Rahmen der Datenerhebung zum qualifizierten Freiburger Mietspiegel wurden auch zahlreiche Merkmale der energetischen Beschaffenheit der Gebäude erhoben.

Bei der regressionsanalytischen Ermittlung von Ab- und Zuschlägen wurden diese erhobenen Merkmale ebenfalls bei der Modellerstellung berücksichtigt. Es konnte im bisherigen Mietspiegel für keines der erhobenen Merkmale ein signifikanter Zusammenhang festgestellt werden. Auch durch die Bildung von Komplexmerkmalen ergaben sich keine signifikanten Einflüsse auf die Miethöhe.

Da im aktuellen Mietspiegels nur die im bisherigen Mietspiegel ausgewiesenen Merkmal in der Regressionsanalyse berücksichtigt wurden, erfolgte keine neue Datenanalyse. Eine erneute Überprüfung sollte bei der Neuerstellung des Mietspiegels erfolgen.

7.4.8 Nicht mehr signifikante Wohnwertmerkmale

Die Regressionsanalyse zum Freiburger Mietspiegel 2023/2024 hat ergeben, dass zwei im Mietspiegel 2021/2022 ausgewiesene Merkmale nicht mehr signifikant sind. Daher werden die Zuschläge für diese Merkmale im aktuellen Mietspiegel nicht mehr ausgewiesen.

- Infrastruktur in bis zu 300m (durchschnittliche Nähe zu Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten)
- überwiegend elektrische Rollläden oder Außenjalousien

8 MIETPREISSPANNE

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete und der Ab- und Zuschläge wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt. Hierfür gibt es mehrerer Gründe:

- Durch den Gesetzgeber sind einige Merkmale, die die Miethöhe beeinflussen, bei der Erstellung eines Mietspiegels nicht zugelassen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Entscheidungen unterschiedlicher Altersgruppen).
- Im Rahmen einer Datenerhebung werden nie alle Merkmale erhoben, welche einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Aufgrund von subjektiven Entscheidungen der Mieter_innen werden sich für quasi identische Wohnungen niemals die gleichen Mietpreise ergeben, wenn es sich nicht um Vermieter_innen mit einer entsprechenden Vermietungspolitik handelt (z. B. Genossenschaften).
- Daneben werden im Regressionsmodell nicht alle erhobenen Merkmale abgebildet, da aufgrund der Statistischen Maßzahlen (5%-Signifikanzniveau) viele mietpreisbeeinflussende Merkmale nicht im Mietspiegel ausgewiesen werden.
- Das Gleiche gilt für die Merkmale, welche aufgrund des Widerspruchs zur erwarteten Wirkungsrichtung des statistisch ermittelten Ab- oder Zuschlags nicht ausgewiesen werden.

Für diese, nicht durch die angewandten wissenschaftlichen Grundsätze in der berechneten Miete abgebildete, vorhandene restliche Streuung sieht der Gesetzgeber die Ausweisung einer Spanne im Mietspiegel vor. Die Mietpreisspanne soll so gewählt werden, dass die „üblichen“ Mietwerte von dieser erfasst werden. Die Spannbreite wird durch den Gesetzgeber nicht vorgegeben.

In den vorangegangenen Mietspiegeln wurde die Spanne auf der Basis des Konfidenzintervalls des Regressionsansatzes bestimmt. Das im Freiburger Mietspiegel verwendete Konfidenzintervall beträgt 95 %, d. h. die maximale Abweichung vom mittleren vorhergesagten Wert beträgt gerundet +/- 5 %. Diese Spannbreite, um die aus der Basismiete und den Ab- und Zuschlägen ermittelte Miete, wird auch für den qualifizierten Freiburger Mietspiegel 2023/2024 angewendet und liegt im Vergleich mit anderen Regressionsmietspiegeln in Deutschland im üblichen Rahmen.

Durch diese Spannbreite ist es möglich, weitere Merkmale und Besonderheiten, die durch die Basismiete und die ausgewiesenen Ab- und Zuschläge des Mietspiegels nicht abgebildet werden, bei der Festlegung der Miethöhe zu berücksichtigen.

Wie auch in der Vergangenheit werden im Freiburger Mietspiegel Beispiele aufgeführt, welche eine Abweichung der zuvor aufgrund der Basismiete und den Ab- und Zuschlägen ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete gerechtfertigten können. Diese Merkmale konnten im Mietspiegel 2021/2022 aufgrund der fehlenden ausreichenden Signifikanz oder einer festgestellten nicht plausiblen Wirkungsrichtung nicht in Form

von Ab- oder Zuschlägen ausgewiesen werden. Die nachfolgend aufgeführten Beispiele, welche auch im Freiburger Mietspiegel ausgewiesen werden, gehören nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

Wohnwerterhöhende Merkmale zur Spanneneinordnung

- großer Balkon oder Wintergarten (beheizt oder unbeheizt)
- Aufzug vorhanden
- Maisonette-/Galerie-/Penthouse- oder Attikawohnungen
- Nachträgliche, energetische Sanierung der Außenhülle des Gebäudes (vollständige Dämmung mindestens eines der nachstehenden Bauteile Außenwände, Dach, Keller mit mind. 12 cm vollständig neue Verglasung der Wohnung seit 2004)
- Infrastruktureinrichtungen bis 300m
- elektrische Rollläden oder Außenjalousien

Wohnwertmindernde Merkmale zur Spanneneinordnung

- gefangene/s Zimmer
- keine Abstellgelegenheit für Fahrräder / Kinderwagen
- kein Balkon/keine Terrasse/keine Loggia vorhanden
- Keller-/Souterrainwohnung (ganz unter Geländeniveau liegende Wohnung/gesamter Fußboden unterhalb des Geländeniveaus/betrifft nicht Hanglagen)

Durch die Gebietsabgrenzung bei der Wohnlage (Makrolage) kann es in Grenzfällen zu einer nicht plausiblen Einordnung der Wohnung in die zugehörige Wohnlage kommen. In diesem Fall kann im Rahmen der Spanne die Berücksichtigung einer veränderten Wohnlageneinstufung erfolgen. Diese kann aber nur bei Wohnungen erfolgen, welche sich direkt an einer Grenze zwischen zwei Wohnlagenkategorien befinden und diese Ab-/Aufstufung auch durch entsprechende Kriterien gerechtfertigt ist.

9 ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

Der qualifizierte Freiburger Mietspiegel 2023/2024 gliedert sich in zwei Bereiche, welche zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden müssen:

9.1 Basistabelle

Die Basistabelle ist die Grundlage für die Ermittlung der Basismiete nach der Wohnfläche und ist der erste Schritt bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Tab. 9.1 Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m²	Basismiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basismiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basismiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Basismiete in €/m²
20	19,24	53	9,75	86	9,75	119	10,30
21	18,33	54	9,71	87	9,77	120	10,31
22	17,51	55	9,67	88	9,79	121	10,32
23	16,77	56	9,64	89	9,81	122	10,33
24	16,11	57	9,62	90	9,83	123	10,34
25	15,51	58	9,59	91	9,85	124	10,34
26	14,97	59	9,57	92	9,87	125	10,35
27	14,47	60	9,55	93	9,88	126	10,36
28	14,03	61	9,54	94	9,90	127	10,36
29	13,62	62	9,53	95	9,92	128	10,37
30	13,25	63	9,52	96	9,94	129	10,37
31	12,91	64	9,52	97	9,96	130	10,37
32	12,59	65	9,51	98	9,98	131	10,37
33	12,31	66	9,51	99	10,00	132	10,38
34	12,05	67	9,51	100	10,02	133	10,38
35	11,81	68	9,51	101	10,04	134	10,38
36	11,59	69	9,52	102	10,06	135	10,37
37	11,39	70	9,52	103	10,07	136	10,37
38	11,21	71	9,53	104	10,09	137	10,37
39	11,04	72	9,54	105	10,11	138	10,37
40	10,88	73	9,55	106	10,13	139	10,36
41	10,74	74	9,56	107	10,14	140	10,36
42	10,61	75	9,57	108	10,16	141	10,35
43	10,49	76	9,58	109	10,17	142	10,35
44	10,38	77	9,60	110	10,19	143	10,34
45	10,28	78	9,61	111	10,20	144	10,33
46	10,19	79	9,63	112	10,22	145	10,32
47	10,11	80	9,64	113	10,23	146	10,31
48	10,03	81	9,66	114	10,24	147	10,30
49	9,96	82	9,68	115	10,26	148	10,29
50	9,90	83	9,69	116	10,27	149	10,28
51	9,84	84	9,71	117	10,28	150	10,26
52	9,79	85	9,73	118	10,29		

9.2 Ab- und Zuschläge

Auf die Basistabelle werden prozentuale Ab- und Zuschläge wie folgt angewendet.

Tab. 9.2 Ab- und Zuschläge auf die Basismiete in Prozent im Freiburger Mietspiegel 2023/2024

	Ab-/ Zuschlag in %
Beschaffenheit	
Baujahre bis 1918	-12%
Baujahre 1919 bis 1948	-13%
Baujahre 1949 bis 1960	-12%
Baujahre 1961 bis 1977	-16%
Baujahre 1978 bis 1995	-13%
Baujahre 1996 bis 2003	+/-0%
Baujahre 2004 bis 2010	+/-0%
Baujahre 2011 bis 2015	+/-0%
Baujahre 2016 bis 2017	+12%
Baujahre 2018 bis 2020	+15%
Art	
Gebäude mit mindestens 10 Geschossen	-17%
Lage	
Lageklasse Stadt einfach (S1)*	+/-0%
Lageklasse Stadt mittel (S2)*	+5%
Lageklasse Stadt gut (S3)*	+7%
Lageklasse Stadt gehoben (S4)*	+14%
Lageklasse Tuniberggemeinden und Hochdorf (TH1-4)*	+/-0%
öffentliche Freizeiteinrichtungen in 300 m bis 1.000 m (allgemein zugänglich, z. B. Sportanlagen, Spielplätze)	+6%
Ausstattung	
Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand oder ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung	-8%
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Wohnräume	+6%
integrierte Küche (zum Wohnraum hin offen oder amerikanische Küche, keine Kochnische	+3%
komplette Einbauküche oder gehobene Küchenausstattung	+14%
überwiegend Parkettfußboden im Wohn-/Schlafbereich	+5%
keine Gegensprechanlage mit Türöffner	-8%

* Lagebezeichnung laut Lagekarte des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg i. Br.

9.3 Beispielrechnung

Zur Verdeutlichung der Anwendung des qualifizierten Freiburger Mietspiegels dient die nachfolgende Berechnungsübersicht. Diese gliedert sich in vier Berechnungsschritte:

- Ermittlung der Basismiete (Tab. 9.1)
- Ermittlung der prozentualen Ab- und Zuschläge (Tab. 9.2)
- Ermittlung der absoluten Ab- und Zuschläge
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tab. 9.3 Berechnungsbeispiel und Berechnungsvorlage

Schritt	Bezeichnung	Beispiel		Vorlage	
		Prozent	Euro je m²	Prozent	Euro je m²
1	**Basismiete** je m² Wohnfläche (Tab. 9.1) Beispielwohnung: 70 m²		**9,52**		
2	**Ab- und Zuschläge** (Tab. 9.2)				
	Beschaffenheit Baujahr 1990	-13			
	Art Gebäude mit vier Geschossen	0			
	Lage – Makrolage Lageklasse Stadt gut	+7			
	Lage – Mikrolage öffentliche Freizeiteinrichtungen in 300 bis 1.000 m	+6			
	Ausstattung Fußbodenheizung in mind. der Hälfte der Wohnr. integrierte Küche	+6 +3			
	Summe der prozentualen Ab- und Zuschläge	**+9** **=** **0,09**			
3	Umrechnung der prozentualen Ab- und Zuschläge in absolute Ab- und Zuschläge in Euro	9,52 * 0,09 = **0,86**			
4	Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus der Basismiete (Schritt 1) und den absoluten Ab- und Zuschlägen in Euro (Schritt 3)	9,52 + 0,86 = **10,38**			

Entsprechend der Anwendungssystematik des qualifizierten Freiburger Mietspiegels 2023/2024 ergibt sich für die Beispielwohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 10,38 €/m² oder 726,38 Euro. Diese kann durch die Berücksichtigung eventueller zusätzlicher Kriterien der Spanneneinordnung noch 5 % niedriger oder höher liegen.

ANLAGEN: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben der Stadt Freiburg i. Br. zur Mieter_innenbefragung
- Hauptfragebogen der Mieter_innenbefragung
- Anschreiben der Stadt Freiburg i. Br. zur Vermieter_innenbefragung
- Fragebogen der Vermieter_innenbefragung

Freiburg
IM BREISGAU

Stadt Freiburg im Breisgau · Bürgermeisteramt Dezernat IV
Postfach, D-79095 Freiburg

Bürgermeisteramt

Dezernat IV

Adresse: Fahnenbergplatz 4
D-79098 Freiburg i. Br.
Internet: www.freiburg.de
E-Mail*: ALW@stadt.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Aktenzeichen	Ihnen schreibt	Freiburg, den
		Herr Denk	15.07.2022

Freiburger Mietspiegel 2023 - Mieter_innenbefragung
zur Fortschreibung des qualifizierten Freiburger Mietspiegels

Liebe Freiburgerinnen und Freiburger,

der Gemeinderat hat beschlossen, den qualifizierten Mietspiegel 2023/24 fortzuschreiben. Die Veröffentlichung ist zum 01.01.2023 geplant.

Dank Ihrer Hilfe gibt es in Freiburg i. Br. einen qualifizierten Mietspiegel, der sich als wesentliches Informationsinstrument im Mieter- und Vermieterkreis in unserer Stadt etabliert hat. Bei der damaligen Datenerhebung im Jahr 2020 hatten Sie sich bereit erklärt, Informationen zu Ihrer Mietwohnung zur Verfügung zu stellen. Sie hatten sich auch bereit erklärt, an einer erneuten Befragung teilzunehmen. Hierfür möchte ich mich nochmals herzlichst bei Ihnen bedanken.

Nach den gesetzlichen Vorgaben muss der Mietspiegel alle zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden, um sein Qualifizierungsmerkmal nicht zu verlieren. Deshalb werden zum Stichtag 01.06.2022 erneut bei dem zufällig ermittelten Teil der Wohnungen, die bereits 2020 abgefragt und erfasst wurden, die aktuellen Mietpreise ermittelt und Veränderungen abgefragt.

Für die Durchführung der Befragung und die wissenschaftliche Auswertung ist wieder das Hamburger Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH beauftragt worden, dass bereits den Mietspiegel 2021/22 erstellt hat.

<u>Wie erfolgt die Befragung?</u>
Die Befragung der ausgewählten Haushalte erfolgt durch dieselben Interviewer_innen, die bereits die Befragung zum Mietspiegel 2021/22 durchgeführt haben. Aufgrund der

guten Erfahrungen aus der Erhebung 2020 wird die Befragung der Mieterinnen und Mieter zum Freiburger Mietspiegel 2023/24 telefonisch durchgeführt.

Die Interviewer werden zur Terminvereinbarung des telefonischen Interviews für die Mietspiegelerhebung mit Ihnen Kontakt aufnehmen. Gerne können Sie das Interview auch beim Anruf mit dem Interviewenden sofort durchführen.

Im Interview wird nach dem Mietbeginn, der letzten Mietänderung sowie Miethöhe, Größe, Baujahr und Ausstattung Ihrer Wohnung gefragt. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie Ihre aktuellen Mietunterlagen zum Interview hinzuziehen. Je genauer Sie die Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen.

Folgenden Interviewerin und Interviewer sind für uns tätig:

[redacted] – [redacted] – [redacted] – [redacted]

Falls Sie sich rückversichern möchten oder Sie
eine geänderte Telefonnummer haben, kontaktieren Sie uns gerne:

Dorothee Tervoert – Tel.: 040-280810-14 oder 0800-3863244

E-Mail: mietspiegel.freiburg@fub.iges.com

Wie ist der Umgang mit den Daten?
Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden.

Nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, besteht eine Auskunftspflicht. Nur durch eine hohe Beteiligung und Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Freiburger Mietgefüges erst möglich.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Breiter
Bürgermeister

Thorsten Hühn
FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Mieterfragebogen – Mietspiegel Freiburg 2023

Fragebogennummer: F _ _ _ _ _ _ **Interviewer-Nr.:** _ _ **Lfdnr.:** _ _ _

0	Die Teilnahme an der Befragung zum Freiburger Mietspiegel 2023 ist **seit dem 1.7.2022** auf Basis der Mietspiegelverordnung **verpflichtend**. Sind Sie mit der Durchführung des Interviews einverstanden **und** sind Sie damit einverstanden, dass von der Stadt Freiburg i.Br. ggf. ergänzende Informationen zu Ihrer Wohnung, die nicht abgefragt werden, aber ggf. für die anonymisierte Auswertung von Relevanz sind (z.B. genaues Baualter der Wohnung) eingeholt und ausgewertet werden?	**Ja** ☐	**Nein** ☐

Filterfragen		**Ja**	**Nein**
A	Sind Sie **Eigentümer** der Wohnung **und** bewohnen Sie diese selbst? (Aufgrund der Datengrundlage können selbstnutzende Eigentümer in der Stichprobe enthalten sein.)	☐	☐
B	Wann ist laut Mietvertrag der **Mietbeginn** Ihrer Wohnung? Monat und Jahr: _____		
	Falls Sie das genaue Datum nicht wissen, haben Sie die Wohnung **seit dem 01. Juni 2016** angemietet?	☐	☐
C	Wann wurde Ihre Miete (ohne Nebenkosten) **zuletzt verändert**? Monat und Jahr: _____		
	Falls Sie das genaue Datum nicht wissen, wurde Ihre Miete (ohne Nebenkosten) **seit dem 01. Juni 2016** verändert?	☐	☐
D	Wird Ihnen die Wohnung **mietfrei** oder **verbilligt** überlassen (z.B. Dienst- oder Werkwohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	☐	☐
E	Handelt es sich bei der Wohnung um eine mit **öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung und** unterliegt die Wohnung auch **gegenwärtig** einer Mietpreisbindung? *Erläuterung: Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln der Stadt, des Landes oder des Bundes gefördert, hat demnach eine festgelegte Miete und unterliegt einer **Mietpreisbindung** (Sozialwohnung, sonstige Förderwege, einschließlich geförderter Modernisierungsprogramme)* *Ist die Mietpreisbindung bereits ausgelaufen und wurde danach die Miete verändert ist die Frage mit „Nein" zu beantworten.*	☐	☐
F	Liegt die Wohnung in einem **Wohngebäude mit weniger als drei Wohnungen**? *(z. B. Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte)*	☐	☐
G	Haben Sie die Wohnung oder einen Teil Ihrer Wohnung gemäß Mietvertrag zu **gewerblichen Zwecken** angemietet? *(Dazu zählen nicht häusliche Arbeitszimmer)*	☐	☐
H	Handelt es sich bei Ihrem Mietvertrag um einen **Untermietvertrag**, aufgrund dessen Sie nur einen Teil der Wohnung nutzen dürfen?	☐	☐
I	Bestehen für die Wohnung **mehrere Mietverträge** mit unterschiedlichen Personen?	☐	☐
J	Handelt es sich um eine Wohnung **ohne Küchenanschlüsse**? *(z.B. Wasser- und Stromanschluss)*	☐	☐
K	Haben Sie die Wohnung als **möblierte** oder **teilmöblierte Wohnung** gemietet? *(nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenmöbel und/oder Einbauschränke o. ä.)*	☐	☐
L	Ist die Wohnung **Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft** *(z.B. Studenten-, Senioren-, Aussiedler-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtung, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe)*?	☐	☐
M	Fällt die Wohnung unter den Begriff **„Betreutes Wohnen"** *(Zahlen Sie zusätzlich eine Servicepauschale für Unterstützungsleistungen, z. B. für Notrufsysteme, Reinigungsservice)*?	☐	☐
N	Ist die Wohnung nur **kurzfristig** - maximal sechs Monate - gemietet *(z.B. Ferienwohnung)*?	☐	☐
O	Fehlt der Wohnung ein **eigener Eingang** *(vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)*?	☐	☐

© FUB IGES GmbH 2022

Mieterfragebogen – Mietspiegel Freiburg 2023

Mietvertragsverhältnis	
1.1	Wann hat Ihr Mietverhältnis lt. Mietvertrag begonnen? Bitte geben Sie **Monat und Jahr** des Mietvertragsabschlusses an ___ (Monat) ___ (Jahr)
1.2	Seit wann zahlen Sie an den Vermieter die **jetzige Miete** ohne Nebenkosten (Juni 2022)? *(Gemeint ist die Wohnungsmiete ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich von Modernisierungszuschlägen und/oder Zuschlägen wegen Kapitalkostenerhöhung. Nicht gemeint sind dagegen Erhöhungen der monatlichen Pauschalen von Heiz- und Betriebskosten. Diese wird auch als Grundmiete oder Nettokaltmiete bezeichnet.)*
1.3	Bitte geben Sie Monat und Jahr der **letzten Mietenerhöhung** an. Ist die Miete seit Einzug unverändert? Bitte Mietvertragsdatum einsetzen. ___ (Monat) ___ (Jahr)

Größe der Wohnung	
2.1	Wie groß ist die **Wohnfläche** der gesamten Wohnung? *(einschließlich Küche, Bad, WC, Flur, Nebenräume in der Wohnung, anrechenbarem Balkon bzw. Terrassenflächen und untervermieteter Räume)* ___ , ___ m²
	☐ Mietvertrag ☐ Betriebskostenabrechnung ☐ Eigene Angaben ☐ Sonstiges
2.2	Wie viele Zimmer hat die Wohnung? *(ohne Küche, Flur, Wohndiele, Bad und Abstellräume - Zimmer unter 8 m² zählen als halbe Zimmer)* ___ , ___

Miet- und Nebenkosten *(Nur volle Eurobeträge eintragen!)*	
3.1	Wie viel Euro beträgt die gesamte monatliche Zahlung im **Juni 2022** an den Vermieter einschließlich Nebenkosten und Zuschlägen *(Der Betrag entspricht der monatlichen Abschlagszahlung!)*? ___ Euro
3.2	Miete ohne Nebenkosten *(Grundmiete oder Nettokaltmiete)* ___ Euro
3.3	Modernisierungsumlage, falls nicht in der Grundmiete bereits enthalten ___ Euro
3.4	Betriebskostenpauschale /-vorauszahlung ___ Euro
3.5	Sind in den Betriebskostenzahlungen an den Vermieter die **Müllgebühren** enthalten? ☐ Ja ☐ Nein ☐ unbekannt
3.6	Kosten für Heizung und Warmwasser ___ Euro
3.7	Nebenkosten insgesamt *(kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser)* ___ Euro
3.8	Zuschlag für Untermiete, falls vorhanden ___ Euro
3.9	Zuschlag für Einbauküche oder Sonstiges, falls vorhanden ___ Euro
3.10	Mietanteil für Garage(n), falls vorhanden ___ Anzahl ___ Euro
3.11	Mietanteil für PKW-Abstellplatz/-plätze, falls vorhanden ___ Anzahl ___ Euro
3.12	Gutschriften (z. B. aus Betriebskostenabrechnung), falls vorhanden ___ Euro
3.13	Nachzahlungen (z. B. aus Betriebskostenabrechnung), falls vorhanden ___ Euro

© FUB IGES GmbH 2022

Mieterfragebogen – Mietspiegel Freiburg 2023

Art des Gebäudes und der Wohnung					
4.1	Wann ist Ihre **Wohnung** das erste Mal **bezugsfertig bzw. errichtet** worden (bei nachträglich ausgebauten Wohnungen, z. B. Dachgeschossausbauten, das Jahr der Wohnung, nicht des Gebäudes)? ____ Baujahr				
4.2	Wenn Sie die Bezugsfertigkeit bzw. Errichtung Ihrer **Wohnung** nicht genau bestimmen können, in welche **Baualtersklasse** fällt Ihre Wohnung?				
☐ bis 1918	☐ 1949 bis 1960	☐ 1978 bis 1995	☐ 2004 bis 2010	☐ 2016 bis 2017	
☐ 1919 bis 1948	☐ 1961 bis 1977	☐ 1996 bis 2003	☐ 2011 bis 2015	☐ 2018 bis 2022	
				☐ unbekannt	

5.1	Wurde die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt grundlegend modernisiert? *(Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)*	Ja	Nein	unbekannt
		☐	☐	☐
5.2	Falls ja: wann wurden die **Hauptmodernisierungsarbeiten** abgeschlossen? ____ Jahr			
5.3	Falls Ihnen das Jahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Jahresklassen ein *(Evtl. schätzen)*:			
☐ bis 1918	☐ 1949 bis 1960	☐ 1978 bis 1995	☐ 2004 bis 2010	☐ 2016 bis 2017
☐ 1919 bis 1948	☐ 1961 bis 1977	☐ 1996 bis 2003	☐ 2011 bis 2015	☐ 2018 bis 2022
				☐ unbekannt

6.1	In welchem Geschoss liegt die Wohnung (Erdgeschoss = 0)?	
	____ Geschoss	☐ Hochparterre
6.2	Wie viele **Wohnungen** befinden sich in dem Haus?	____
6.3	Wie viele **Geschosse** hat das Gebäude?	____

7	Liegt ein **besonderer Wohnungstyp** vor? *(Mehrfachnennungen möglich.)*	
	Dachgeschoss-Wohnung *(Zimmer haben teilweise schräge Wände)*	☐
	Maisonette *(Wohnung über 2 Etagen)*	☐
	Galeriewohnung	☐
	Penthouse- / Attika-Wohnung	☐
	Einzelzimmer-Appartement	☐
	Souterrain/Untergeschoss	☐
	Hinterhaus	☐

© FUB IGES GmbH 2022

Beheizung	
Bitte geben Sie an, welche vom Vermieter gestellte Grundheizungsausstattung oder zusätzlichen Heizungsarten Ihre Wohnung aufweist.	
8.1	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Heizungsanlage ausgestattet?
	Nah- oder Fernheizung ☐
	Zentralheizung *(Heizanlage im Gebäude oder der Wohnanlage, die vom Vermieter betrieben wird)* ☐
	Etagenheizung ☐
	Nachtspeicherheizung ☐
	Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand ☐
	Sonstiges: *(Bitte eintragen)* _____ ☐
	unbekannt ☐

8.2	Wann wurde die Heizungsanlage (Wärmeerzeuger) modernisiert bzw. eingebaut?			
☐ bis 2004	☐ 2005 - 2009	☐ 2010 - 2014	☐ seit 2015	☐ unbekannt

8.3	Welche Energieträger / Versorgungsarten werden verwendet? *(Mehrfachantworten möglich)*
	Öl ☐
	Gas ☐
	Kohle ☐
	Strom ☐
	Holz/Pellets ☐
	solarthermische Anlage zur Unterstützung der Heizung ☐
	Sonstige Energieträger ☐
	Wärmepumpe (Luft, Wasser, Erdreich) ☐
	unbekannt ☐

8.4	Besonderheiten bei der Heizungsausstattung:
	Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad hat keine 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 ☐

© FUB IGES GmbH 2022

Warmwasseraufbereitung		
Bitte geben Sie an, welche vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung Ihre Wohnung aufweist.		
9.1	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die **Warmwasserversorgung** ausgestattet? *(Mehrfachantworten möglich)*	
	zentrale Warmwasserversorgung	☐
	Durchlauferhitzer oder Boiler, elektrisch (separat von der Heizung)	☐
	Durchlauferhitzer oder Boiler, mit Gas betrieben (separat von der Heizung)	☐
	Solarthermische Anlage zur Warmwasseraufbereitung	☐
	Sonstiges: *(Bitte eintragen)* _____	☐
	unbekannt	☐

9.2	Wann wurde die Art der Warmwasseraufbereitung modernisiert bzw. eingebaut?			
☐ bis 2004	☐ 2005 - 2009	☐ 2010 - 2014	☐ seit 2015	☐ unbekannt

Bad-/Sanitärausstattung der Wohnung		
10.1	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die **Räumlichkeiten des Bades** ausgestattet?	
	kein Bad in der Wohnung	☐
	Bad mit Duschkabine/Badewanne, Waschbecken und WC	☐
	Bad und WC in getrennten Räumen	☐
	zweites WC in der Wohnung (z. B. zusätzliche Gästetoilette)	☐

10.2	Wie ist das **Bad** der Wohnung ausgestattet? *(Mehrfachnennungen möglich)*	
	Badewanne	☐
	separate Duschkabine	☐
	Fußbodenheizung	☐
	Waschmaschinenanschluss	☐
	Toilette im Bad	☐
	Fenster im Bad	☐
	innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung *(z. B. mittels Feuchtigkeitssensor)* oder Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung	☐
	Fußboden gefliest	☐
	Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	☐
	zweites Waschbecken	☐
	Handtuchtrockner-Heizkörper	☐
	zweites abgeschlossenes Bad vorhanden	☐
	WC außerhalb der Wohnung	☐

© FUB IGES GmbH 2022

Küchenausstattung der Wohnung		
11	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die **Küche** ausgestattet? *(nur eine Nennung möglich)*	
	Wohnküche, separater abgeschlossener Raum *(groß genug für Sitzmöglichkeit und Esstisch)*	☐
	Kochküche, separater abgeschlossener Raum *(zu klein für Sitzmöglichkeit und Esstisch)*	☐
	integrierte Küche *(zum Wohnraum hin offene oder amerikanische Küche, keine Kochnische)*	☐
	Kochnische	☐
	Pantryküche *(Mini- oder Schrankküche, meist bestehend aus Spüle, 2 Kochstellen, Kühlschrank; oft in Appartements)*	☐

12	Wurden Kücheneinbaugegenstände **vom Vermieter gestellt** und fest installiert!? ☐ Ja ☐ Nein Falls ja welche Kücheneinbaugegenstände sind vorhanden *(Mehrfachnennungen möglich!)*	
	Spüle	☐
	Herd mit Backofen	☐
	Geschirrspülmaschine	☐
	Kühlschrank	☐
	Gefriertruhe /-schrank	☐
	komplette Einbauküche	☐
	Ausreichend Kücheneinbauschränke	☐

Fenster und Belüftung		
13	Wie ist die Wohnung in Hinblick auf die **Fenster** ausgestattet?	
	überwiegend Einfachverglasung	☐
	überwiegend Doppel- oder Verbundfenster	☐
	überwiegend Isolierverglasung	☐
	überwiegend Wärmeschutzverglasung, zweifach	☐
	überwiegend Dreifachverglasung	☐
	Sonstiges: *(Bitte eintragen)* _____	☐
	unbekannt	☐

14	Wann wurden die Fenster modernisiert bzw. eingebaut? *(Angabe des jüngsten Jahres)* ____ (Jahr)	☐ unbekannt

15	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf eine **Lüftungsanlage** vom Vermieter ausgestattet?	
	keine	☐
	Abluftanlage *(kontinuierlich betrieben)*	☐
	Zu-/Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung	☐
	unbekannt	☐

© FUB IGES GmbH 2022

16	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf **Rollläden** vom Vermieter ausgestattet?	
	überwiegend, einfache Rollläden mit Gurt oder Fensterläden	☐
	überwiegend elektrische Rollläden oder Außenjalousien	☐
	keine Rollläden	☐

Zusätzliche Wohnungsausstattung		
17	Trifft eine der folgenden **Fußbodeneigenschaften** auf den überwiegenden Teil des Wohn- /Schlafbereichs, abgesehen vom Flur/Bad, zu? ***(vom Vermieter gestellt!)***	
	Besondere Bodenbeläge *(Naturstein wie Marmor oder Granit, Massivparkett oder Massivdielen)*	☐
	Parkettfußboden	☐
	Korkfußboden	☐
	aufgearbeiteter Holzdielenboden	☐
	Laminatboden	☐
	Kachel- oder Fliesenboden	☐
	Naturstein- oder Marmorboden	☐
	Teppichboden	☐
	PVC- oder Linoleumboden	☐
	Vinyl- (Design-) Boden	☐
	kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (Estrich)	☐

18	Welche der folgenden **Ausstattungsmerkmale** werden **vom Vermieter gestellt** und sind fest installiert? *(Mehrfachnennungen möglich!)*	
	Einbauschrank/-schränke *(außerhalb des Küchenbereichs)*	☐
	Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	☐
	nur elektrischer Türöffner *(ohne Gegensprechanlage)*	☐
	Speisekammer, Hauswirtschafts- oder Abstellraum	☐
	Internetanschluss oder rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss	☐
	Installation *(z.B. Strom, Wasser, Gas)* in Wohnräumen *(Schlaf-, Wohn-, Kinder- und Esszimmer)* überwiegend sichtbar	☐
	weder Kabel- noch Gemeinschaftsantennenanschluss vom Vermieter gestellt	☐
	dunkle, schlecht belichtete Räume *(tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich!)*	☐
	gefangenes Zimmer - Wohnraum	☐
	gefangenes Bad, wenn einziges Bad	☐
	Erker	☐

© FUB IGES GmbH 2022

19	Verfügt die Wohnung über **Balkon, Terrasse** oder **Loggia**?	☐ Ja ☐ Nein
	Falls ja, wie sind diese gestaltet?	
	Art	Grundfläche (in m² ca., gerundet)
	kleiner Balkon *(unter 5m²)* ☐	___,___ m²
	Balkon *(mind. 5m² tatsächliche Fläche oder einer Tiefe von 1,5m)* ☐	___,___ m²
	Großer Balkon *(mind. 7,5m² tatsächliche Fläche oder einer Tiefe von 2m)* ☐	___,___ m²
	Balkon (verglast) ☐	___,___ m²
	Loggia ☐	___,___ m²
	Terrasse im EG ☐	___,___ m²
	Dachterrasse ☐	___,___ m²
	Wintergarten (beheizt) ☐	___,___ m²
	Wintergarten (unbeheizt) ☐	___,___ m²

Barrierefreie oder barrierearme Wohnungsausstattung		
20.1	Ist die Wohnung **barrierearm erreichbar**? (stufenlos und/oder mit Aufzug erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum)?	☐
20.2	Sind folgende **Merkmale** einer barrierearmen Wohnung vorhanden?	
	bodentiefe Dusche	☐
	Bad mindestens 7 m² groß	☐
	alle Türen (Wohnungstür, Bad- und Zimmertüren) mindestens 90 cm breit	☐
	ebener Balkonzugang (sofern Balkon vorhanden)	☐

21	Die Wohnung wurde insgesamt **barrierefrei** gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt.	☐

© FUB IGES GmbH 2022

Nachträgliche Wärmedämmung oder modernes wärmetechnisch optimiertes Gebäude				
22.1	Erfolgte **seit 1995** nachträglich eine zusätzliche Wärmedämmung zur vorhandenen Bausubstanz?	☐ Ja	☐ Nein	☐ unbekannt

22.2	Falls ja, welche Maßnahmen wurden durchgeführt und wann erfolgte die zusätzliche Wärmedämmung *(Angabe des jüngsten Jahres)*?		
		Jahr	unbekannt
	Außenwände ☐	⌊__⌊__⌊__⌊__⌋	☐
	Kellerdecke ☐	⌊__⌊__⌊__⌊__⌋	☐
	Dach/oberste Geschossdecke ☐	⌊__⌊__⌊__⌊__⌋	☐

22.3	Handelt es sich um ein **Niedrigenergie**- oder **Passivhaus**?	
	Niedrigenergiehaus *(weniger als 60 kWh/m² Endenergiebedarf bzw. KfW Effizienzhaus 70 oder besser)*	☐
	Passivhaus *(weniger als 30 kWh/m² Endenergiebedarf bzw. KfW Effizienzhaus 40 oder besser)*	☐
	unbekannt	☐

Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen			
23	Schließt die Miete die Benutzung eines **Gartens** mit ein?	☐ Ja	☐ Nein
	Falls ja:		
	ausschließlich eigene Gartennutzung		☐
	gemeinschaftliche Nutzung mit anderen		☐

24	Schließt die Miete die Benutzung einer **Grünfläche** mit ein?	☐ Ja	☐ Nein
	Falls ja:		
	ausschließlich eigene Grünflächennutzung		☐
	gemeinschaftliche Nutzung mit anderen		☐

25	Gehören zu der Wohnung zusätzliche Räume oder existieren gemeinschaftliche Räume, die zur Verfügung gestellt werden? (*Mehrfachnennungen möglich*)	
	eigener Kellerraum	☐
	Abstellraum außerhalb der Wohnung	☐
	eigener Speicherraum	☐
	Wäschetrockenraum, Waschküche	☐
	sonstige Gemeinschaftsräume *(z.B. Werkstatt, Tischtennisraum)*	☐

© FUB IGES GmbH 2022

26	Gehören zu der Wohnung Stellplätze oder existieren gemeinschaftliche Stellplätze, die zur Verfügung gestellt werden? (*Mehrfachnennungen möglich*)	
	reservierter/zugeordneter Stellplatz **ohne** zusätzliches Entgelt	☐
	reservierter/zugeordneter Stellplatz **mit** zusätzlichem Entgelt	☐
	nicht reservierte PKW-Parkplätze **ohne** zusätzliches Entgelt	☐
	nicht reservierte PKW-Parkplätze **mit** zusätzlichem Entgelt	☐

27	Existieren zusätzliche gemeinschaftliche Einrichtungen, die zur Verfügung gestellt werden? (*Mehrfachnennungen möglich*)	
	eigener Kinderspielplatz *(Sandplatz und mindestens zwei Spielgeräte)*	☐
	Aufzug	☐
	Sauna bzw. Schwimmbad	☐
	Abstellgelegenheit für Fahrräder / Kinderwagen	☐

© FUB IGES GmbH 2022

Fragebogennummer: **F** ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌋ **Interviewer-Nr.:** ⌊_⌊_⌋ **Lfdnr.:** ⌊_⌊_⌊_⌋

Kontaktversuche:							
1. Versuch am	_____	, _____	Uhr	5. Versuch am	_____	, _____	Uhr
2. Versuch am	_____	, _____	Uhr	6. Versuch am	_____	, _____	Uhr
3. Versuch am	_____	, _____	Uhr	7. Versuch am	_____	, _____	Uhr
4. Versuch am	_____	, _____	Uhr	8. Versuch am	_____	, _____	Uhr

Interview oder Ausfall:	
Hauptinterview mit angegebener Person durchgeführt	☐
Hauptinterview mit anderem Haushaltsmitglied durchgeführt	☐
Hauptinterview mit Nachfolgehaushalt durchgeführt	☐
Hauptinterview **nicht** durchgeführt	☐
Ausschluss durch Filterfragebogen	☐
Telefonnummer falsch	☐
Auskunftsverweigerung Datenschutz	☐
Keine Verständigung möglich	☐
ungeeignete Auskunftsperson	☐
Kein Kontakt möglich gewesen	☐
sonstige Gründe	☐

_____

_____

_____

Ich bestätige die korrekte Durchführung des Interviews und die Richtigkeit der oben gemachten Angaben.

⌊_⌊_⌋	_____	_____	_____
(Interviewer-Nr.)	(Name)	(Datum)	(Unterschrift)

Freiburg
IM BREISGAU

Stadt Freiburg im Breisgau · Bürgermeisteramt
Dezernat IV
Vermieterkennung: 123456

Bürgermeisteramt

Dezernat IV

Adresse: Fahnenbergplatz 4
D-79098 Freiburg i. Br.
Internet: www.freiburg.de

Ihr Zeichen/Schreiben vom	Unser Aktenzeichen	Ihnen schreibt	Freiburg, den
		Herr Denk	08.08.2022

Freiburger Mietspiegel 2023 Vermieter_innenbefragung
zur Fortschreibung des qualifizierten Freiburger Mietspiegels

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat hat beschlossen, den qualifizierten Mietspiegel 2023/24 fortzuschreiben. Die Veröffentlichung ist zum 01.01.2023 geplant.

Dank Ihrer Hilfe gibt es in Freiburg i. Br. einen qualifizierten Mietspiegel, der sich als wesentliches Informationsinstrument im Mieter- und Vermieterkreis in unserer Stadt etabliert hat. Bei der damaligen Datenerhebung im Jahr 2020 hatten Sie sich bereit erklärt, Informationen zu Ihren Mietobjekten zur Verfügung zu stellen. Sie hatten sich auch bereit erklärt, an einer erneuten Befragung teilzunehmen. Hierfür möchte ich mich nochmals herzlichst bei Ihnen bedanken.

Nach den gesetzlichen Vorgaben muss der Mietspiegel alle zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden, um sein Qualifizierungsmerkmal nicht zu verlieren. Deshalb werden zum Stichtag 01.06.2022 erneut bei dem zufällig ermittelten Teil der Wohnungen, die bereits 2020 abgefragt und erfasst wurden, die aktuellen Mietpreise ermittelt und Veränderungen abgefragt.

Für die Durchführung der Befragung und die wissenschaftliche Auswertung ist wieder das Hamburger Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH beauftragt worden, dass bereits den Mietspiegel 2021/22 erstellt hat.

<u>Wie erfolgt die Befragung?</u>
Sie erhalten heute Post, mit der Bitte sich mit dem Erhebungsinstitut FUB IGES in Verbindung zu setzen, um den zuständigen Ansprechpartner_in in Ihrem Unternehmen und die digitale Datenübermittlung mit FUB IGES abzustimmen.

Nach unseren Informationen verwalten bzw. besitzen Sie einen großen Mietwohnungsbestand in Freiburg, daher wird eine digitale Datenübermittlung für den Freiburger Mietspiegel angestrebt. Bitte teilen Sie unserer Ansprechpartnerin bei FUB IGES die E-Mail-Kontaktdaten Ihrer zuständigen Mitarbeiter_in mit.

Als Ansprechpartnerin steht Ihnen zur Verfügung:
Frau Tervoert: Tel.: 040-280810-14 E-Mail: mietspiegel.freiburg@fub.iges.com

Wie ist der Umgang mit den Daten?
Datenschutzrechtliche Bestimmungen werden dabei selbstverständlich berücksichtigt. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden. Auf unserer Internetseite unter www.freiburg.de/mietspiegel stehen Ihnen alle datenschutzrechtlichen Informationen zu dieser Erhebung zur Verfügung.

Nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, besteht eine Auskunftspflicht. Nur durch eine hohe Beteiligung und Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Freiburger Mietgefüges erst möglich.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Breiter
Bürgermeister

Thorsten Hühn
F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Vermieterfragebogen Mietspiegel Freiburg 2023

Objektkennung: ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_⌋ **Vermieterkennung: V** ⌊_⌊_⌊_⌊_⌋

0	Die Teilnahme an der Befragung zum Freiburger Mietspiegel 2023 **ist seit dem 1.7.2022** auf Basis der Mietspiegelverordnung **verpflichtend**. Sind Sie mit der Durchführung des Interviews einverstanden?	Ja ☐ Nein ☐

Filterfragen		**Ja**	**Nein**
A	Sind Sie **Eigentümer** der Wohnung **und** bewohnen Sie diese selbst? *(Aufgrund der Datengrundlage können selbstnutzende Eigentümer in der Stichprobe enthalten sein.)*	☐	☐
B	Wird die Wohnung **mietfrei** oder **verbilligt** überlassen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	☐	☐
C	Handelt es sich bei der Wohnung um eine mit **öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung und** unterliegt die Wohnung auch **gegenwärtig** einer Mietpreisbindung? *Erläuterung: Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln der Stadt, des Landes oder des Bundes gefördert, hat demnach eine festgelegte Miete und unterliegt einer **Mietpreisbindung** (Sozialwohnung, sonstige Förderwege, einschließlich geförderter Modernisierungsprogramme)* *Ist die Mietpreisbindung bereits ausgelaufen und wurde danach die Miete verändert ist die Frage mit „Nein“ zu beantworten.*	☐	☐
D	Liegt die Wohnung in einem **Wohngebäude mit weniger als drei Wohnungen**? *(z. B. Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte)*	☐	☐
E	Haben Sie die Wohnung oder einen Teil Ihrer Wohnung gemäß Mietvertrag zu **gewerblichen Zwecken** vermietet? *(Dazu zählen nicht häusliche Arbeitszimmer.)*	☐	☐
F	Handelt es sich bei Ihrem Mietvertrag um einen **Untermietvertrag**, aufgrund dessen der Mieter nur einen Teil der Wohnung nutzen dürfen?	☐	☐
G	Bestehen für die Wohnung **mehrere Mietverträge** mit unterschiedlichen Personen?	☐	☐
H	Handelt es sich um eine Wohnung **ohne Küchenanschlüsse**? *(z.B. Wasser- und Stromanschluss)*	☐	☐
I	Haben Sie die Wohnung als **möblierte** oder **teilmöblierte Wohnung** vermietet? (*nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenmöbel und/oder Einbauschränke o. ä.)*	☐	☐
J	Ist die Wohnung **Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft** (z.B. Studenten-, Senioren-, Aussiedler-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtung, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe)?	☐	☐
K	Fällt die Wohnung unter den Begriff **„Betreutes Wohnen“** *(Zahlen die Mieter zusätzlich eine Servicepauschale für Unterstützungsleistungen, z. B. für Notrufsysteme, Reinigungsservice)*?	☐	☐
L	Ist die Wohnung nur **kurzfristig** - maximal sechs Monate - vermietet *(z.B. Ferienwohnung)*?	☐	☐
M	**Fehlt** der Wohnung ein **eigener Eingang** (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)?	☐	☐

Mietvertragsverhältnisse	
1.1	Wann hat das Mietverhältnis lt. Mietvertrag begonnen? Bitte geben Sie **Monat und Jahr** des Mietvertragsabschlusses an. ⌊_⌊ (Monat) ⌊_⌊_⌊_⌊ (Jahr)
1.2	Seit wann erhalten Sie die **jetzige Miete** ohne Betriebskosten **(Juni 2022)**? *(Gemeint ist die Wohnungsmiete ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich von Modernisierungszuschlägen und/oder Zuschlägen wegen Kapitalkostenerhöhung. Nicht gemeint sind dagegen Erhöhungen der monatlichen Pauschalen von Heiz- und Betriebskosten. Diese wird auch als Grundmiete oder Nettokaltmiete bezeichnet.)* Bitte geben Sie Monat und Jahr der **letzten Mietenerhöhung** an. ⌊_⌊ (Monat) ⌊_⌊_⌊_⌊ (Jahr)

Vermieterfragebogen Mietspiegel Freiburg 2023

Größe der Wohnung		
2.1	Wie groß ist die **Wohnfläche** der gesamten Wohnung? *(einschließlich Küche, Bad, WC, Flur, Nebenräume in der Wohnung, anrechenbarem Balkon bzw. Terrassenflächen und untervermieteter Räume)*	___ , ___ m²
2.2	Wie viele **Zimmer** hat die Wohnung? *(ohne Küche, Flur, Wohndiele, Bad und Abstellräume - Zimmer unter 8 m² zählen als halbe Zimmer)*	___ , ___

Miet- und Nebenkosten *(Nur volle Eurobeträge eintragen!)*		
3.1	Wie viel Euro beträgt die **gesamte** monatliche Zahlung im **Juni 2022** einschließlich Betriebskosten und Zuschlägen? *(Der Betrag entspricht dem monatlichen Überweisungsbetrag des Mieters!)*	___ Euro
3.2	Miete ohne Betriebskosten (Grundmiete oder Nettokaltmiete)	___ Euro
3.3	Modernisierungsumlage, falls nicht in der Grundmiete bereits enthalten	___ Euro
3.4	Betriebskostenpauschale /-vorauszahlung	___ Euro
3.5	Sind in den Betriebskostenvorauszahlungen die Müllgebühren enthalten? ☐ Ja ☐ Nein ☐ unbekannt	
3.6	Kosten für Heizung und Warmwasser	___ Euro
3.7	Nebenkosten insgesamt (kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser)	___ Euro
3.8	Zuschlag für Untermiete, falls vorhanden	___ Euro
3.9	Zuschlag für Einbauküche oder Sonstiges, falls vorhanden	___ Euro
3.10	Mietanteil für Garage(n), falls vorhanden ___ Anzahl	___ Euro
3.11	Mietanteil für PKW-Abstellplatz/-plätze, falls vorhanden ___ Anzahl	___ Euro
3.12	Gutschriften (z. B. aus Betriebskostenabrechnung), falls vorhanden	___ Euro
3.13	Nachzahlungen (z. B. aus Betriebskostenabrechnung), falls vorhanden	___ Euro

Art des Gebäudes und der Wohnung		
4.1	Wann ist die **Wohnung** das erste Mal **bezugsfertig bzw. errichtet** worden (bei nachträglich ausgebauten Wohnungen, z. B. Dachgeschossausbauten, das Jahr der Wohnung, nicht des Gebäudes)?	___ Baujahr
4.2	Wenn Sie die Bezugsfertigkeit bzw. Errichtung der **Wohnung** nicht genau bestimmen können, in welche **Baualtersklasse** fällt die Wohnung? ☐ bis 1918 ☐ 1949 bis 1960 ☐ 1978 bis 1995 ☐ 2004 bis 2010 ☐ 2016 bis 2017 ☐ 1919 bis 1948 ☐ 1961 bis 1977 ☐ 1996 bis 2003 ☐ 2011 bis 2015 ☐ 2018 bis 2022 ☐ unbekannt	

		Ja	Nein	unbekannt
5.1	Wurde die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt grundlegend modernisiert? *(Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)*	☐	☐	☐

5.2 Falls ja: wann wurden die **Hauptmodernisierungsarbeiten** abgeschlossen? ____ Jahr

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

☐ bis 1918 ☐ 1949 bis 1960 ☐ 1978 bis 1995 ☐ 2004 bis 2010 ☐ 2016 bis 2017

☐ 1919 bis 1948 ☐ 1961 bis 1977 ☐ 1996 bis 2003 ☐ 2011 bis 2015 ☐ 2018 bis 2022

☐ unbekannt

6.1 In welchem Geschoss liegt die Wohnung (Erdgeschoss = 0)?

___ Geschoss ☐ Hochparterre

6.2 Wie viele Wohnungen befinden sich in dem Haus? ___ Wohnungen

6.3 Wie viele Geschosse hat das Gebäude? ___ Geschosse

7 Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? *(Mehrfachnennungen möglich)*

Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise schräge Wände) ☐

Maisonette-Wohnung (Wohnung über 2 Etagen) ☐

Galeriewohnung ☐

Penthouse- / Attika-Wohnung ☐

Einzelzimmer-Appartement ☐

Souterrain-/Untergeschoss-Wohnung ☐

Hinterhauswohnung ☐

Beheizung

Bitte geben Sie an, welche vom Vermieter gestellte Grundheizungsausstattung oder zusätzlichen Heizungsarten die Wohnung aufweist.

8.1 Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Heizungsanlage ausgestattet?

Nah- oder Fernheizung ☐

Zentralheizung *(Heizanlage im Gebäude oder der Wohnanlage, die vom Vermieter betrieben wird)* ☐

Etagenheizung ☐

Nachtspeicherheizung ☐

Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand ☐

Sonstiges: *(Bitte eintragen)* _____ ☐

unbekannt ☐

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

☐ bis 2004 ☐ 2005 bis 2009 ☐ 2010 bis 2014 ☐ seit 2015 ☐ unbekannt

8.3 Welche Energieträger/Versorgungsarten werden verwendet? *(Mehrfachantworten möglich)*

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

8.4 Besonderheiten bei der Heizungsausstattung: *(Mehrfachantworten möglich)*

- Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad hat keine 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 ☐

Warmwasseraufbereitung

Bitte geben Sie an, welche vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung die Wohnung aufweist.

9.1 Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Warmwasserversorgung ausgestattet? *(Mehrfachantworten möglich)*

- Zentrale Warmwasserversorgung ☐
- Durchlauferhitzer oder Boiler, elektrisch (separat von der Heizung) ☐
- Durchlauferhitzer oder Boiler, mit Gas betrieben (separat von der Heizung) ☐
- Solarthermische Anlage zur Warmwasseraufbereitung ☐
- Sonstiges: *(Bitte eintragen)* _____ ☐
- unbekannt ☐

9.2 Wann wurde die Art der Warmwasserbereitung modernisiert bzw. eingebaut?

☐ bis 2004 ☐ 2005 bis 2009 ☐ 2010 bis 2014 ☐ seit 2015 ☐ unbekannt

Bad-/Sanitärausstattung der Wohnung

10.1 Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Räumlichkeiten des Bades ausgestattet?

- kein Bad in der Wohnung ☐
- Bad mit Duschkabine/Badewanne, Waschbecken und WC ☐
- Bad und WC in getrennten Räumen ☐
- Zweites WC in der Wohnung (z. B. zusätzliche Gästetoilette) ☐

10.2 Wie ist das Bad der Wohnung ausgestattet? *(Mehrfachnennungen möglich)*

- Badewanne ☐
- Separate Duschkabine ☐
- Fußbodenheizung ☐

	Waschmaschinenanschluss	☐
	Toilette im Bad	☐
	Fenster im Bad	☐
	Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z. B. mittels Feuchtigkeitssensor) oder Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung	☐
	Fußboden gefliest	☐
	Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest	☐
	Zweites Waschbecken	☐
	Handtuchtrockner-Heizkörper	☐
	Zweites abgeschlossenes Bad vorhanden	☐
	WC außerhalb der Wohnung	☐
Küchenausstattung der Wohnung		
11	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die **Küche** ausgestattet? *(nur eine Nennung möglich)*	
	Wohnküche, separater abgeschlossener Raum *(**groß genug** für Sitzmöglichkeiten und Esstisch)*	☐
	Kochküche, separater abgeschlossener Raum *(**zu klein** für Sitzmöglichkeiten und Esstisch)*	☐
	Integrierte Küche *(zum Wohnraum hin offene oder **amerikanische** Küche, keine Kochnische)*	☐
	Kochnische	☐
	Pantryküche *(Mini- oder Schrankküche, meist bestehend aus Spüle, 2 Kochstellen, Kühlschrank; in Appartements)*	☐
12	Wurden Kücheneinbaugegenstände **vom Vermieter gestellt** und fest installiert?	☐ Ja ☐ Nein
	Falls ja, welche Kücheneinbaugegenstände sind vorhanden *(Mehrfachnennungen möglich)*	
	Spüle	☐
	Herd mit Backofen	☐
	Geschirrspülmaschine	☐
	Kühlschrank	☐
	Gefriertruhe /-schrank	☐
	Komplette Einbauküche	☐
	Ausreichend Kücheneinbauschränke	☐
Fenster und Belüftung		
13	Wie ist die Wohnung in Hinblick auf die **Fenster** ausgestattet?	
	überwiegend Einfachverglasung	☐
	überwiegend Doppel- oder Verbundfenster	☐
	überwiegend Isolierverglasung	☐
	überwiegend Wärmeschutzverglasung, zweifach	☐
	überwiegend Dreifachverglasung	☐
	Sonstiges: *(Bitte eintragen)* _____	☐
	unbekannt	☐

14	Wann wurden die Fenster modernisiert bzw. eingebaut? *(Angabe des jüngsten Jahres)* ____ (Jahr) ☐ unbekannt	
15	Wie ist die Wohnung in Hinblick auf eine **Lüftungsanlage** vom Vermieter ausgestattet?	
	Keine	☐
	Abluftanlage *(kontinuierlich betrieben)*	☐
	Zu-/Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung	☐
	unbekannt	☐
16	Wie ist die Wohnung in Hinblick auf **Rollläden** vom Vermieter ausgestattet?	
	überwiegend, einfache Rollläden mit Gurt oder Fensterläden	☐
	Überwiegend elektrische Rollläden oder Außenjalousien	☐
	Keine Rollläden	☐
Zusätzliche Wohnungsausstattung		
17	Trifft eine der folgenden **Fußboden**eigenschaften auf den überwiegenden Teil des Wohn- /Schlafbereichs, abgesehen vom Flur/Bad, zu? ***(vom Vermieter gestellt!)***	
	Besondere Bodenbeläge (Naturstein wie Marmor oder Granit, Massivparkett oder Massivdielen)	☐
	Parkettfußboden	☐
	Korkfußboden	☐
	aufgearbeiteter Holzdielenboden	☐
	Laminatboden	☐
	Kachel- oder Fliesenboden	☐
	Naturstein- oder Marmorboden	☐
	Teppichboden	☐
	PVC- oder Linoleumboden	☐
	Vinyl- (Design-) Boden	☐
	Kein Bodenbelag vom Vermieter gestellt (Estrich)	☐
18	Welche der folgenden Ausstattungsmerkmale werden **vom Vermieter gestellt** und sind fest installiert? *(Mehrfachnennungen möglich)*	
	Einbauschrank/-schränke (außerhalb des Küchenbereichs)	☐
	Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	☐
	nur elektrischer Türöffner (ohne Gegensprechanlage)	☐
	Speisekammer, Hauswirtschafts- oder Abstellraum	☐
	Internetanschluss oder rückkanalfähiger Breitbankabelanschluss	☐
	Installation (z.B. Strom, Wasser, Gas) in Wohnräumen (Schlaf-, Wohn-, Kinder- und Esszimmer) überwiegend sichtbar	☐
	Weder Kabel- noch Gemeinschaftsantennenanschluss vom Vermieter gestellt	☐
	Dunkle, schlecht belichtete Räume (tagsüber meist elektrisches Licht erforderlich!)	☐
	Gefangenes Zimmer - Wohnraum	☐
	Gefangenes Bad, wenn einziges Bad	☐

	Erker	☐
19	Verfügt die Wohnung über Balkon, Terrasse oder Loggia?	☐ Ja ☐ Nein
	Falls ja, wie sind diese gestaltet?	

Art		Grundfläche (in m² ca., gerundet)
Kleiner Balkon (unter 5m²)	☐	___ m²
Balkon (mind. 5m² tatsächliche Fläche oder einer Tiefe von 1,5m)	☐	___ m²
Großer Balkon (mind. 7,5m² tatsächliche Fläche oder einer Tiefe von 2m)	☐	___ m²
Balkon (verglast)	☐	___ m²
Loggia	☐	___ m²
Terrasse im EG	☐	___ m²
Dachterrasse	☐	___ m²
Wintergarten (beheizt)	☐	___ m²
Wintergarten (unbeheizt)	☐	___ m²

Barrierefreie oder barrierearme Wohnungsausstattung

20.1	Die Wohnung ist **barrierearm erreichbar**. *(stufenlos und/oder mit Aufzug erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum)*	☐
20.2	Sind folgende **Merkmale** einer **barrierearmen** Wohnung vorhanden?	
	bodentiefe Dusche	☐
	Bad mindestens 7 m² groß	☐
	alle Türen (Wohnungstür, Bad- und Zimmertüren) mindestens 90 cm breit	☐
	ebener Balkonzugang (sofern Balkon vorhanden)	☐
21	Die Wohnung wurde insgesamt **barrierefrei** gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt.	☐

Nachträgliche Wärmedämmung oder modernes, wärmetechnisch optimiertes Gebäude

22.1	Erfolgte seit 1995 nachträglich eine zusätzliche Wärmedämmung zur vorhandenen Bausubstanz?	☐ Ja	☐ Nein	☐ unbekannt

22.2	Falls ja, welche Maßnahmen wurden durchgeführt und wann erfolgte die zusätzliche Wärmedämmung? *(Angabe des jüngsten Jahres)*				Nachträglich aufgebrachte Dämmstoffdicke in cm				
			Jahr	unbekannt	<2	2-5	5-12	13-20	>20
	Außenwände	☐	___	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Kellerdecke	☐	___	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Dach/oberste Geschossdecke	☐	___	☐	☐	☐	☐	☐	☐

22.3	Handelt es sich um ein **Niedrigenergie**- oder **Passivhaus**?	
	Niedrigenergiehaus *(kleiner als 60 kWh/m² Endenergiebedarf bzw. KfW Effizienzhaus 70 oder besser)*	☐
	Passivhaus *(kleiner als 30 kWh/m² Endenergiebedarf bzw. KfW Effizienzhaus 40 oder besser)*	☐
	unbekannt	☐

Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen			
23	Schließt die Miete die Benutzung eines **Gartens** mit ein?	☐ Ja	☐ Nein
	Falls ja,		
	Ausschließlich eigene Gartennutzung		☐
	Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen		☐
24	Schließt die Miete die Benutzung einer **Grünfläche** mit ein?	☐ Ja	☐ Nein
	Falls ja,		
	Ausschließlich eigene Grünflächennutzung		☐
	Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen		☐
25	Gehören zu der Wohnung zusätzliche Räume oder existieren gemeinschaftliche Räume, die zur Verfügung gestellt werden? (*Mehrfachnennungen möglich*)		
	Eigener Kellerraum		☐
	Abstellraum außerhalb der Wohnung		☐
	Eigener Speicherraum		☐
	Wäschetrockenraum, Waschküche		☐
	sonstige Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennisraum)		☐
26	Gehören zu der Wohnung Stellplätze oder existieren gemeinschaftliche Stellplätze, die zur Verfügung gestellt werden? (*Mehrfachnennungen möglich*)		
	Reservierter/zugeordneter PKW-Stellplatz **ohne** zusätzliches Entgelt		☐
	Reservierter/zugeordneter PKW-Stellplatz **mit** zusätzlichem Entgelt		☐
	nicht reservierte PKW-Parkplätze **ohne** zusätzliches Entgelt		☐
	nicht reservierte PKW-Parkplätze **mit** zusätzlichem Entgelt		☐
27	Existieren zusätzliche gemeinschaftliche Einrichtungen, die zur Verfügung gestellt werden? (*Mehrfachnennungen möglich*)		
	Eigener Kinderspielplatz *(Sandplatz und mindestens zwei Spielgeräte)*		☐
	Aufzug		☐
	Sauna bzw. Schwimmbad		☐
	Abstellgelegenheit für Fahrräder/Kinderwagen		☐