

---

# **Dokumentation zum Mietspiegel Sankt Augustin 2024**

Dezember 2023

**Inhaltsverzeichnis**

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

**2 Ablauf der Mietspiegelerstellung..... 2**

**3 Erstellung der Fragebögen..... 3**

**4 Ziehung der Stichprobe..... 5**

**5 Befragung ..... 7**

5.1 Mieterbefragung ..... 7

5.2 Konsekutive Vermieterbefragung..... 7

**6 Datenaufbereitung ..... 9**

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe..... 9

6.2 Datenschutz ..... 11

**7 Auswertung ..... 13**

7.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>..... 13

7.2 Regressionsmodell ..... 15

7.2.1 Berechnungsschritt 1 ..... 15

7.2.2 Berechnungsschritt 2..... 16

7.3 Einfluss der Wohnfläche..... 16

7.4 Zu- und Abschläge ..... 20

7.4.1 Baujahr ..... 22

7.4.2 Art des Gebäudes und der Wohnung ..... 22

7.4.3 Ausstattungsmerkmale ..... 23

7.4.4 Modernisierung und energetische Sanierung ..... 23

7.4.5 Wohnlage..... 25

7.5 Spanne ..... 27

7.6 Güte des Regressionsmodells ..... 28

**8 Anwendung des Mietspiegels..... 31**

**9 Schlussbemerkungen..... 32**

**Anlage ..... 33**

### 1 Vorbemerkungen

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

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

Die Stadt Sankt Augustin hat erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen, dafür wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Januar 2023 beauftragt.

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

### 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst ein Auftaktgespräch mit der Stadt Sankt Augustin statt. Im März 2023 folgte eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel. Dem Arbeitskreis gehörten folgende Mitglieder an:

- Stadt Sankt Augustin
- Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e.V.
- Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg e.V.

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Das Befragungskonzept sah eine zweiteilige Befragung vor. Zunächst wurden Mieter befragt, daran anschließend folgte eine Befragung der zugehörigen Vermieter aus der Mieterbefragung. Die zweiteilige Befragung wurde durchgeführt, um einerseits die Antworten zu prüfen und andererseits, um die Informationen der Mieterbefragung durch zusätzliche Informationen der Vermieter anzureichern, die Mieter häufig nicht zur Verfügung stellen können; das betrifft insbesondere Themen der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit und Modernisierungen.

Auf der ersten Sitzung des Arbeitskreises am 9. März 2023 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie die Fragebogenentwürfe (siehe Abschnitt 3) vor. Im Anschluss an die Sitzung wurden die Fragebögen final abgestimmt.

Parallel zur Abstimmung der Fragebögen wurde die Grundgesamtheit ermittelt und eine zu befragende Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis der Fragebögen die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel dann mittels Regressionsanalyse erstellt (siehe Abschnitt 7).

Am 27. Oktober 2023 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Nach weiteren Auswertungen wurde der finale Entwurf dem Arbeitskreis am 20. November 2023 im Rahmen einer Videokonferenz präsentiert. Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben dem Mietspiegel danach zugestimmt. Der Mietspiegel wurde zudem am 7. Dezember 2023 im Stadtrat der Stadt Sankt Augustin vorgestellt.

### 3 Erstellung der Fragebögen

Das zweiteilige Befragungskonzept mit der Befragung von Mietern im ersten Schritt und der daran anschließenden Vermieterbefragung erforderte zwei Fragebögen. Bei den Mietern wurden neben Fragen zur Miethöhe insbesondere Ausstattungsmerkmale der Wohnung abgefragt. Im Rahmen der Vermieterbefragung wurden vor allem Fragen bezüglich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit sowie zu Modernisierungen gestellt, da Mieter häufig über keine ausreichenden Kenntnisse zu diesen Themen verfügen.

Die Fragebögen der Mieter- und der Vermieterbefragung wurden in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis entwickelt. Sie sind im Anhang angefügt.

Die Fragebögen enthielten Fragen...

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

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

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

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

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) ermäßigte oder keine Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Filterfragen am Anfang der Fragebögen dienen dazu, entsprechende Wohnungen aus der Befragung auszuschließen. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber an ALP zurücksenden.

## 4 Ziehung der Stichprobe

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

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

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

- Einwohnermeldedaten (Namen, Einzugsdaten und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk), bereinigt um Fälle in Heimen und Unterkünften sowie gefördertem Wohnraum
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen)
- Liste mit Adressen, an denen Wohnformen vorliegen, die für die Erhebung zum Mietspiegel nicht relevant sind (z.B. geförderter Wohnraum)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die außerdem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten um Adressen mit geförderten Wohnungen bereinigt.<sup>1</sup> Ebenso wurden Einwohner an Adressen mit bestimmten Wohnformen (etwa in Seniorenheimen) aussortiert, da diese für den Mietspiegel nicht relevant sind.

---

<sup>1</sup> Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt 3.

Die verbliebenen Datensätze wurden mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Grundsteuerdaten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermieter zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 12.809 Datensätzen. Laut dem Zensus 2011 lebten zum Stichtag 9. Mai 2011 24.063 Haushalte in Sankt Augustin, davon 10.985 zur Miete (45,7 %).

Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer identifiziert werden konnten sowie durch Personen, die gemeinsam eine Wohnung bewohnen, aber nicht zu Haushalten zusammengefasst werden konnten, zum Beispiel, weil sie unterschiedliche Nachnamen haben. Außerdem beeinflussen Zu- und Wegzüge die Haushaltszahlen.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 4.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen. Die Bruttostichprobe wurde in der Mieterbefragung kontaktiert.

## 5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungsstichtag 1. April 2023 abgefragt. Die Befragung wurde durch Pressemitteilungen der Stadt Sankt Augustin, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machten und zur Teilnahme motivierten, flankiert.

### 5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 4.000 Personen der Bruttostichprobe erhielten im April 2023 ein Schreiben im Namen des Bürgermeisters der Stadt Sankt Augustin. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde einerseits erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 12. Mai 2023 an der Befragung teilzunehmen.

Nach Ablauf der Teilnahmefrist wurden die Personen aus der Bruttostichprobe, die sich bisher nicht zurückgemeldet haben, in einem Erinnerungsschreiben erneut kontaktiert. Das Erinnerungsschreiben wies erneut auf die Auskunftspflicht hin und erläuterte, wie online an der Befragung teilgenommen werden kann. Außerdem wurde angeboten, auf Wunsch erneut einen Papier-Fragebogen zuzusenden. Es wurde im Erinnerungsschreiben der 2. Juli 2023 als Rückmeldefrist genannt.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangsschlüssels möglich, der auch auf dem Anschreiben aufgedruckt war. Mit Hilfe des Zugangsschlüssels konnten die Teilnehmer eindeutig identifiziert und somit doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

### 5.2 Konsekutive Vermieterbefragung

Die konsekutive Vermieterbefragung wurde einerseits als Online-Befragung durchgeführt. Andererseits erhielten größere Vermieter Excel-Abfragemasken, in denen sie Rückmeldungen zu ihren Wohnungen geben konnten. Aus dem Rücklauf der Mieterbefragung wurden insgesamt 1.375 Wohnungen ermittelt, die in die Vermieterbefragung aufgenommen wurden. Die Wohnungen verteilten sich auf insgesamt 883 Vermieter. Es wurden nur solche Wohnungen in die Vermieterbefragung aufgenommen, die laut Filterfragen der Mieterbefragung für den Mietspiegel relevant waren.

Die Vermieter erhielten im Juli 2023 ein Schreiben im Namen des Bürgermeisters der Stadt Sankt Augustin. Auch im Anschreiben der Vermieter wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt

werden kann und dazu aufgefordert, bis zum 13. August 2023 an der Befragung teilzunehmen. Das Anschreiben enthielt eine Liste von Wohnungen, zu denen die Befragung durchgeführt werden soll. Den Wohnungen wurden zur eindeutigen Identifikation IDs zugeordnet; mit Hilfe des Zugangsschlüssels wurden außerdem die Vermieter identifiziert. Auf Wunsch hat ALP den Vermietern auch Papierfragebögen samt Rückumschlag in der benötigten Anzahl zugesandt.

## 6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase und als Vorbereitung auf die konsekutive Vermieterbefragung wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt. Zum Teil war es möglich, Mieter und Vermieter dafür zu kontaktieren, wenn diese in der Befragung freiwillig ihre Telefonnummer zur Verfügung stellten.

### 6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 3.084 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

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

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden Datensätze ausgeschlossen, bei denen nicht mit Sicherheit auf die Nettokaltmiete abgestellt werden konnte. Außerdem wurden keine Datensätze berücksichtigt, für die die Wohnfläche fehlte oder offensichtlich falsch angegeben wurde.

Insgesamt wurden 187 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Bei 27 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei weiteren 86 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete oder entsprach der Gesamtmiete, in 74 weiteren Fällen konnten die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden.

Nach der Plausibilisierung wurden außerdem 19 Datensätze ausgeschlossen, für die angegeben wurde, dass die Wohnung über kein Bad oder kein WC verfügt. Diese Wohnungen wurden als Fälle mit Minderausstattung ausgeschlossen. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

Die konsekutive Vermieterbefragung diente unter anderem auch dazu, wichtige Angaben doppelt abzufragen. Im Rahmen der Plausibilisierung wurden Angaben von Mietern und Vermietern zu den Filterfragen, der Miethöhe und der Wohnfläche verglichen. Alle Datensätze, die die Filterfragen bei der Befragung von Mietern oder Vermietern nicht überstanden, wurden von der Auswertung ausgeschlossen. Dadurch kam es dazu, dass Datensätze, die laut Mieterbefragung zunächst verwertbar waren, durch die anschließende Vermieterbefragung ausgeschlossen wurden. Fälle, in denen Mieter und Vermieter unterschiedliche (plausible) Angaben zur Miete gemacht haben, wurden einer Einzelfallbetrachtung unterzogen.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV).

Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 7). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Aufgrund einer im Vergleich zu anderen Datensätzen ungewöhnlich hohen Abweichung wurden 13 Datensätze als Ausreißer ausgeschlossen.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete 1.233 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 ermittelte Zahl der 10.985 Miethaushalte zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 110 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 1.233 Datensätzen erfüllt. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 3.084 Fällen (84 % nach Bereinigung um stichprobenneutrale Ausfälle) Rückmeldungen ein. Davon verblieben wiederum 1.233 Fälle (40 %) in der bereinigten Nettostichprobe.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Hauptbefragung

<b>Bruttostichprobe</b>	<b>4.000</b>
<b>Keine Teilnahme</b>	<b>579</b>
<b>Unzustellbare Briefe</b>	<b>243</b>
<b>Sonstige Ausschlussgründe</b> (z.B. Umzug, gesundheitliche Gründe)	<b>94</b>
<b>Nettostichprobe</b>	<b>3.084</b>
Rücklaufquote (ohne Ausfälle)	84 %
<b>Ausschluss durch Filterfragen</b>	<b>1.623</b>
Selbstnutzende Eigentümer	465
Sechs-Jahres-Regel	608
Sonstige Filterfragen	550
<b>Unplausible Angaben</b>	<b>187</b>
<b>Minderausstattung</b> (kein Bad und/oder kein WC)	<b>19</b>
<b>Ausreißer</b>	<b>13</b>
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>1.233</b>

Die Daten der Vermieterbefragung wurden an die Daten der Mieterbefragung herangespielt und beeinflussen ebenfalls die Ergebnisse in Tab. 1. In Tab. 2 ist der Rücklauf aus der Vermieterbefragung separat erläutert. Insgesamt haben die Vermieter der konsekutiven Befragung zu 80 % der angefragten Wohnungen eine Rückmeldung gegeben. Von den Wohnungen der bereinigten Nettostichprobe hatten 720 Fälle (58 %) Vermieterinformationen.

Tab. 2: Rücklauf aus der Vermieterbefragung

<b>Fälle in Vermieterbefragung</b>	<b>1.375</b>
<b>Keine Teilnahme</b>	<b>259</b>
<b>Unzustellbare Briefe</b>	<b>35</b>
<b>Sonstige Ausschlussgründe</b> (z.B. Mieter unbekannt)	<b>76</b>
<b>Nettorücklauf</b>	<b>1.005</b>
<b>Fälle bereinigte Nettostichprobe mit Vermieterinformation</b>	<b>720</b>
Anteil Fälle bereinigte Nettostichprobe mit Vermieterinformation	58 %

## 6.2 Datenschutz

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

Der Name und die Anschrift der Mieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift des Vermieters. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter oder Vermieter ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

## 7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zu Beginn wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 7.1). Danach wurde die Auswertung des Mietspiegels vorgenommen.

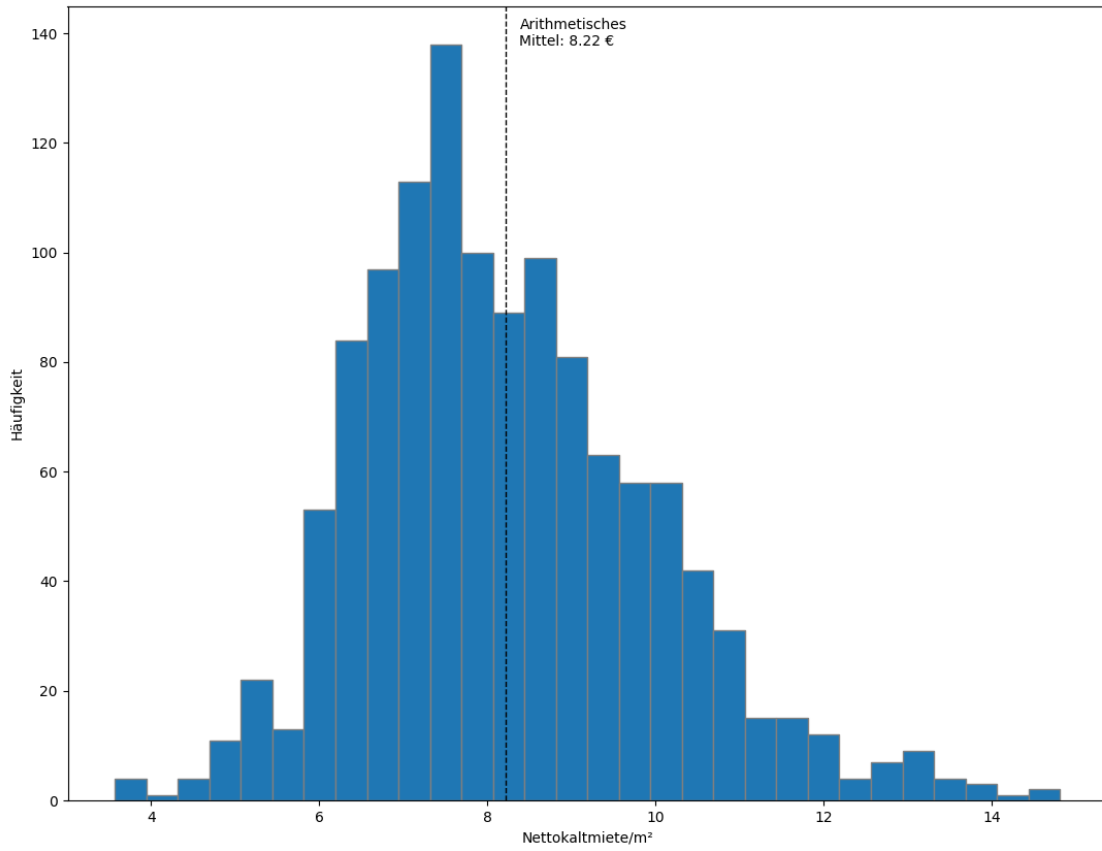
Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Sankt Augustin erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 7.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

### 7.1 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Der Mittelwert eignet sich zum Vergleich mit den Durchschnittswerten bisheriger Mietspiegel, um die durchschnittliche Veränderung der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> festzustellen. Da der aktuelle Mietspiegel der erste qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Sankt Augustin ist, ist ein Vergleich jedoch noch nicht möglich.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> im Mietspiegel 2024 beträgt für Sankt Augustin 8,22 €. Die Verteilung der Werte ist in einem Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro m<sup>2</sup> in Sankt Augustin



## 7.2 Regressionsmodell

Für den Mietspiegel von Sankt Augustin wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettable und Tabellen mit Zu- und Abschlägen dargestellt. Die Basismiettable gibt die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche an. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von absoluten Zu- und Abschlägen ausgewiesen. Es wurde sich dafür entschieden, die außergesetzlichen Merkmale Mietdauer und Vermietertyp bei der Auswertung indirekt zu berücksichtigen (§§ 12 u. 14 MsV).

Die Berechnung aller Einflüsse erfolgt in dem einstufigen Modellansatz simultan. Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen laut § 558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Zusätzlich werden die außergesetzlichen Merkmale „Mietdauer“ und „Vermietertyp“ in einem ersten Berechnungsschritt berücksichtigt.

### 7.2.1 Berechnungsschritt 1

Im Rahmen einer Regressionsanalyse wird der Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variable (der Nettokaltmiete in Euro pro m<sup>2</sup> (NKMqm)) und einer oder mehreren unabhängigen Variablen ermittelt. Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (abhängige Variable) ergibt sich in Abhängigkeit der genannten Merkmale (unabhängige Variablen) daraus ein Regressionsmodell mit folgender Formel:

$$NKMqm = f(WFL) + \beta_{1,g} x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g} x_{m,g} + \beta_{1,a} x_{1,a} + \dots + \beta_{n,a} x_{n,a}$$

*NKMqm*: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

*f(WFL)*: Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

$\beta_{i,g}$ : Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals  $x_i$  auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

$x_{i,g}$ : Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

*m*: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

$\beta_{j,a}$ : Zu-/Abschlag des außergesetzlichen Merkmals  $x_j$  auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

$x_{j,g}$ : außergesetzliche Wohnwertmerkmale (z.B. Vermietertyp, Mietdauer)

*n*: Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

Aus der Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche ergibt sich die Basismiettable. Die Funktion hat die folgende Form:

$$f(WFL) = \alpha_0 + \alpha_1 WFL^1 + \dots + \alpha_p WFL^p$$

$\alpha_0$ : Konstante, die unabhängig von der Wohnfläche ist

$\alpha_k$ : Regressionskoeffizient des *k*-ten Polynoms der Wohnfläche

$WFL^k$ : *k*-tes Polynom der Wohnfläche

*p*: Anzahl der berücksichtigten Polynome

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete nicht linear verläuft, werden in Bezug auf die Wohnfläche Polynome höheren Grades im Regressionsmodell getestet, etwa zweites oder dritten Grades (quadratische oder kubische Funktionen).

Die außergesetzlichen Merkmale sind zunächst mit in die Analyse eingeflossen. Sie werden berücksichtigt, um die gesetzlichen Merkmale (nach § 558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei auszuweisen. Es wurden Variablen für Vermieter sowie die Dauer des Mietverhältnisses gebildet und geprüft. Folgende Variablen sind in das Modell nach dem ersten Berechnungsschritt eingegangen:

- Zwei Variablen, die jeweils den Einfluss eines Vermieters bzw. Vermietertyps wiedergeben
- Mietdauer: weniger als 1 Jahr
- Mietdauer: 1 bis unter 3 Jahre
- Mietdauer: 7 bis unter 10 Jahre
- Mietdauer: 10 oder mehr Jahre

Eine Mietdauer von 3 bis 7 Jahren diente in der Auswertung als Referenzgröße.

### 7.2.2 Berechnungsschritt 2

Die außergesetzlichen Merkmale dürfen nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können also nicht Bestandteile des Mietspiegels sein.

Daher wird in einem zweiten Berechnungsschritt eine Regression berechnet, in der sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der umfassenden Analyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), als gegeben verwendet werden. Die außergesetzlichen Merkmale werden im zweiten Berechnungsschritt nicht weiter berücksichtigt. Dadurch verändert sich die Konstante der Wohnflächenfunktion ( $\alpha_0$ ) und die Residuen werden größer, d.h. die Streuung nimmt zu.

$$NKMqm = f(WFL)' + \beta_{1,g} x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g} x_{m,g}$$

*NKMqm*: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

*f(WFL)'*: neu berechnete Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

$\beta_{i,g}$ : Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals  $x_i$  auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

$x_{i,g}$ : Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

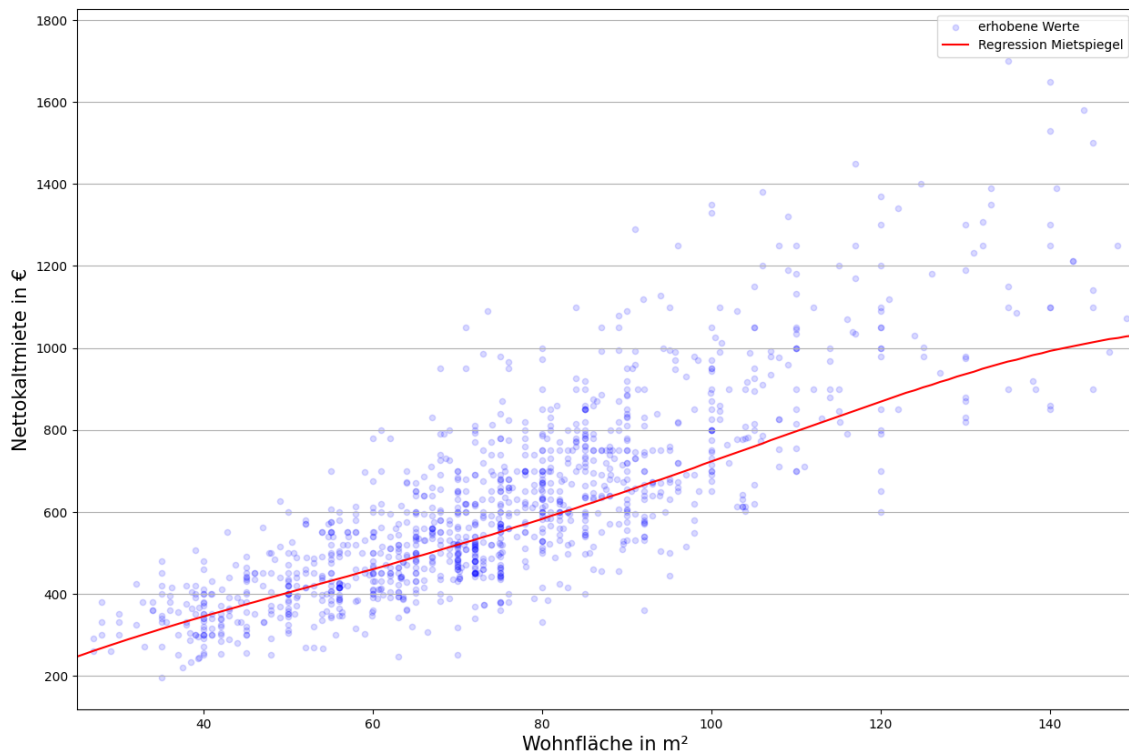
*m*: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

### 7.3 Einfluss der Wohnfläche

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>. Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> zunächst isoliert betrachtet. In Abbildung 2 wird dieser Zusammenhang umgerechnet auf die absolute Nettokaltmiete dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe

abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro. Der funktionale Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> und Wohnfläche ist in Abbildung 3 dargestellt.

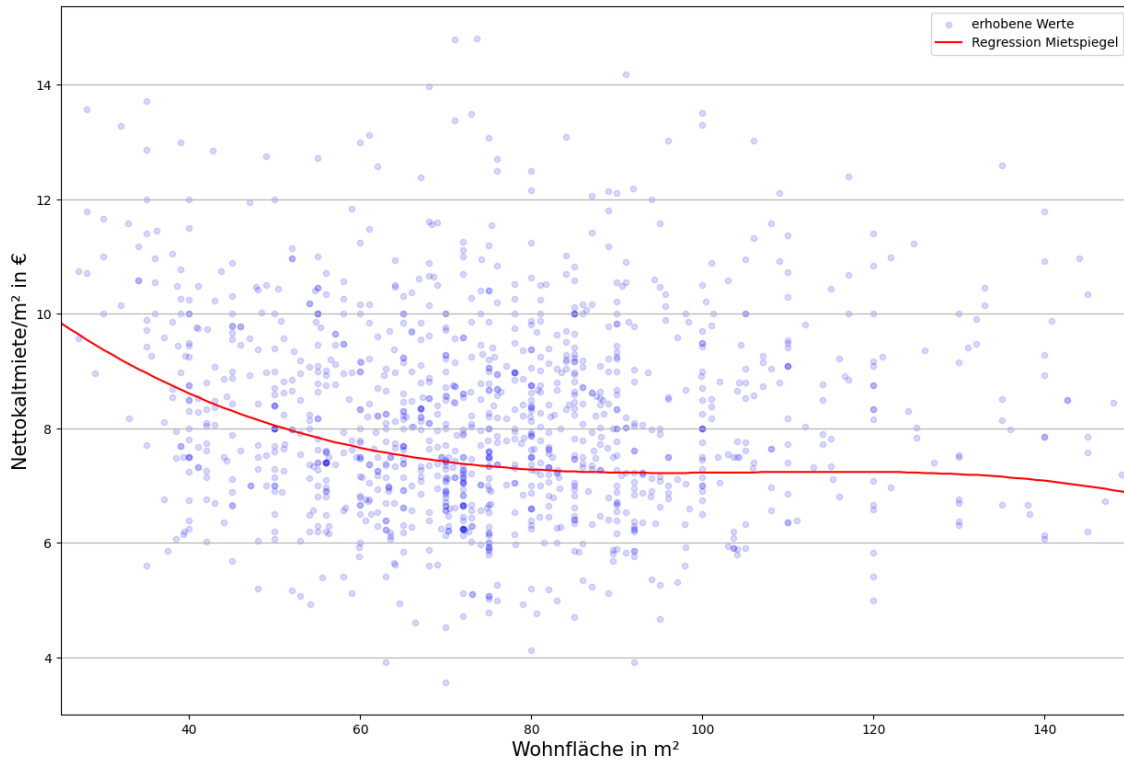
Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche



Auf Grundlage der Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> wurde im zuvor beschriebenen Modell die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z.B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$f(\text{Wohnfläche}) = 13,3616 - 0,177221 \cdot \text{Wohnfläche} + 0,001727 \cdot \text{Wohnfläche}^2 - 0,0000055 \cdot \text{Wohnfläche}^3$$

In Berechnungsschritt 2 reduzierte sich der Wert der Konstanten auf 13,2608. Die Funktionen in den Abbildungen entsprechen dem Ergebnis nach dem zweiten Berechnungsschritt.

Abbildung 3: Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m<sup>2</sup>

Die in Abbildung 3 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablette herangezogen (siehe Tab. 3).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 25 m<sup>2</sup> und über 150 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für die qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettablette weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 25 und 150 m<sup>2</sup> aus.

Tab. 3: Monatliche Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Basis-Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>
25	9,82 €	57	7,76 €	89	7,31 €	121	7,42 €
26	9,72 €	58	7,72 €	90	7,31 €	122	7,42 €
27	9,63 €	59	7,69 €	91	7,31 €	123	7,42 €
28	9,53 €	60	7,66 €	92	7,32 €	124	7,41 €
29	9,44 €	61	7,64 €	93	7,32 €	125	7,41 €
30	9,35 €	62	7,61 €	94	7,32 €	126	7,41 €
31	9,26 €	63	7,58 €	95	7,32 €	127	7,41 €
32	9,18 €	64	7,56 €	96	7,33 €	128	7,40 €
33	9,10 €	65	7,54 €	97	7,33 €	129	7,40 €
34	9,02 €	66	7,52 €	98	7,33 €	130	7,40 €
35	8,94 €	67	7,50 €	99	7,34 €	131	7,39 €
36	8,86 €	68	7,48 €	100	7,34 €	132	7,38 €
37	8,79 €	69	7,46 €	101	7,35 €	133	7,38 €
38	8,72 €	70	7,44 €	102	7,35 €	134	7,37 €
39	8,65 €	71	7,43 €	103	7,35 €	135	7,36 €
40	8,59 €	72	7,41 €	104	7,36 €	136	7,35 €
41	8,52 €	73	7,40 €	105	7,36 €	137	7,34 €
42	8,46 €	74	7,39 €	106	7,37 €	138	7,32 €
43	8,40 €	75	7,38 €	107	7,37 €	139	7,31 €
44	8,34 €	76	7,37 €	108	7,38 €	140	7,30 €
45	8,28 €	77	7,36 €	109	7,38 €	141	7,28 €
46	8,23 €	78	7,35 €	110	7,39 €	142	7,26 €
47	8,18 €	79	7,34 €	111	7,39 €	143	7,24 €
48	8,13 €	80	7,34 €	112	7,39 €	144	7,23 €
49	8,08 €	81	7,33 €	113	7,40 €	145	7,20 €
50	8,03 €	82	7,33 €	114	7,40 €	146	7,18 €
51	7,99 €	83	7,32 €	115	7,40 €	147	7,16 €
52	7,95 €	84	7,32 €	116	7,41 €	148	7,13 €
53	7,91 €	85	7,32 €	117	7,41 €	149	7,11 €
54	7,87 €	86	7,32 €	118	7,41 €	150	7,08 €
55	7,83 €	87	7,31 €	119	7,41 €		
56	7,79 €	88	7,31 €	120	7,41 €		

\*Es gilt die kaufmännische Rundung.

#### 7.4 Zu- und Abschläge

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße auf die Basismiete sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr die Lage, konkrete Ausstattungsmerkmale und die (auch energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In der Modellgleichung werden die Merkmale durch den Term  $\beta_{1,g}x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g}x_{m,g}$  integriert (siehe Abschnitt 7.2).

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale wurden zunächst in das Modell eingefügt und auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> hin geprüft. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombivariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erwiesen als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel waren, wurden im Mietspiegel ausgewiesen. Merkmale mussten ein Signifikanzniveau von mindestens 95 % erreichen, um in der Auswertung einbezogen zu werden. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

Der t-Wert wird ebenfalls angegeben. Je höher der Betrag des t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und der Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Die Berechnungen wurden mit den exakten Koeffizienten durchgeführt, anschließend wurden die Werte gerundet.

Tab. 4: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Baujahr Bis 1945	- 0,60 €	-3,272	0,001
Baujahr 1995 bis 2001	+ 0,32 €	2,913	0,004
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,68 €	5,165	0,000
Baujahr 2016 bis 2023	+ 1,71 €	8,901	0,000
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus	+ 0,44 €	3,556	0,000
Mehrfamilienhaus mit mehr als 5 Geschossen*	- 0,30 €	-2,321	0,020
Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit max. 2 cm hoher Schwelle) im Badezimmer	+ 0,51 €	4,405	0,000
Komplette Einbauküche (mindestens Herd, Spüle, Schränke, Backofen und Einbaukühlschrank)	+ 0,21 €	2,442	0,015
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 0,49 €	4,503	0,000
Garten zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter:in zugänglich)	+ 0,32 €	2,833	0,005
Aufzug in Mehrfamilienhaus mit bis zu 5 Geschossen*	+ 0,40 €	2,837	0,005
Weder Zentral- noch Etagenheizung	- 0,45 €	-3,097	0,002
Rohboden oder einfacher Fußboden**	- 0,29 €	-3,013	0,003
Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner in Mehrfamilienhaus	+ 0,19 €	2,360	0,018
Anzahl Modernisierungen ab 2012	+ 0,1372 €	2,652	0,008
Quartier Alt-Menden	- 0,42 €	-2,441	0,015
Quartiere Menden-Süd und Menden-Ost	- 0,29 €	-2,767	0,006
Quartiere Ort und Niederberg-Neu	+ 0,40 €	3,703	0,000
Quartier Niederberg-Alt	+ 0,81 €	3,885	0,000
Quartier Hangelar-Ost	+ 0,50 €	4,500	0,000

\* Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Keller-geschosse.

\*\* Als einfacher Fußboden gilt PVC-, Teppich- und Linoleumboden.

## 7.4.1 Baujahr

Tab. 5: Übersicht der Zu- und Abschläge der Baujahresklassen

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Baujahr Bis 1945	- 0,60 €	-3,272	0,001
Baujahr 1995 bis 2001	+ 0,32 €	2,913	0,004
Baujahr 2002 bis 2015	+ 0,68 €	5,165	0,000
Baujahr 2016 bis 2023	+ 1,71 €	8,901	0,000

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Am ehesten gelingt ihre Abbildung über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnung orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Im Fragebogen wurden zehn unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 10 im Mieterfragebogen bzw. Frage 5 im Vermieterfragebogen). Im Rahmen der Auswertung konnte nicht für alle abgefragten Baujahresklassen ein statistisch signifikanter Einfluss ermittelt werden. Teilweise wurden Baujahresklassen aufgrund zu niedriger Fallzahlen zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zuschläge für vier Baujahresklassen ausgewiesen. Die Zuschläge für die einzelnen Baujahresklassen sind Tab. 5 zu entnehmen. Die Baujahresklassen von 1946 bis 1994 sind nicht als Dummyvariable in das Regressionsmodell eingegangen, sie werden folglich nicht in Tab. 5 aufgeführt. Für diese Baujahresklassen gibt es keinen Zu- oder Abschlag.

## 7.4.2 Art des Gebäudes und der Wohnung

Tabelle 6: Übersicht der Zu- und Abschläge der Art des Gebäudes und der Wohnung

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus oder Reihenhaus	+ 0,44 €	3,556	0,000
Mehrfamilienhaus mit mehr als 5 Geschossen*	- 0,30 €	-2,321	0,020

Die Fragen 6 bis 9 des Mieter-Fragebogens haben Informationen bezüglich der Art des Gebäudes erfasst. Die Fragen zielten unter anderem auf besondere Wohnungstypen und auf die Größe des Wohngebäudes ab. In der Auswertung ergaben sich ein Zuschlag für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser, außerdem wird ein Abschlag für Wohnungen ausgewiesen, die in einem Mehrfamilienhaus mit mehr als 5 Geschossen liegen.

## 7.4.3 Ausstattungsmerkmale

Tab. 7: Übersicht der Zu- und Abschläge der Ausstattungsmerkmale

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit max. 2 cm hoher Schwelle) im Badezimmer	+ 0,51 €	4,405	0,000
Komplette Einbauküche (mindestens Herd, Spüle, Schränke, Backofen und Einbaukühlschrank)	+ 0,21 €	2,442	0,015
Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	+ 0,49 €	4,503	0,000
Garten zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter:in zugänglich)	+ 0,32 €	2,833	0,005
Aufzug in Mehrfamilienhaus mit bis zu 5 Geschossen*	+ 0,40 €	2,837	0,005
Weder Zentral- noch Etagenheizung	- 0,45 €	-3,097	0,002
Rohboden oder einfacher Fußboden**	- 0,29 €	-3,013	0,003
Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner in Mehrfamilienhaus	+ 0,19 €	2,360	0,018

Die Ausstattungsmerkmale wurden im Fragebogen der Mieterbefragung durch die Fragen 12 bis 19 und in der Vermieterbefragung durch die Fragen 6 und 7 erfasst. Die Fragen zur Ausstattung umfassen allgemeine Ausstattungsmerkmale, die Sanitärausstattung, die Fußbodenbeläge, Stellplätze, die Art der Heizung sowie die Art der Fenster. Die Ausstattungsmerkmale einer Wohnung, für die ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden konnte, sind in Tab. 7 aufgeführt. Es wurde für den Mietspiegel außerdem eine Mindestausstattung festgelegt. Wohnungen, die kein Bad oder kein WC besitzen, wurden wegen Minderausstattung aus der Auswertung ausgeschlossen.

## 7.4.4 Modernisierung und energetische Sanierung

Tab. 8: Übersicht der Zu- und Abschläge der Modernisierung und energetische Sanierung

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Anzahl Modernisierungen ab 2012	+ 0,1372 €	2,652	0,008

Zusätzlich zu den Baujahresklassen können Modernisierungs- und energetische Sanierungsmaßnahmen die Beschaffenheit abbilden. Im Fragebogen der Vermieter wurden der Energieausweis und Modernisierungsmaßnahmen abgefragt (Frage 8 und 9).

### Modernisierungen

Im Regressionsmodell hat sich ein statistisch signifikanter Einfluss für die Anzahl der Modernisierungen ergeben, die ab (einschließlich) dem Jahr 2012 durchgeführt wurden. In der Analyse wurden auch andere Jahresgrenzen untersucht.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen werden dabei gezählt:

- Sanitäreinrichtung
- Elektroinstallation
- Innen-/Wohnungstür erneuert

Die Modernisierung muss zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben.

Das Merkmal gestaltet sich wie folgt aus:

Anzahl Modernisierungen	Zuschlag
1 Modernisierung	+ 0,14 €
2 Modernisierungen	+ 0,27 €
3 Modernisierungen	+ 0,41 €

### Energetische Sanierung

Im Rahmen der Vermieterbefragung wurde die energetische Beschaffenheit durch den Energieausweis (Frage 8) sowie energetische Maßnahmen (Frage 9) abgefragt. Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen.

Im Regressionsmodell wurden Grenzwerte für den Energiebedarf und den Energieverbrauch getestet. Es konnte jedoch kein signifikanter Einfluss ermittelt werden. Auch für die verschiedenen energetischen Maßnahmen konnte kein Einfluss festgestellt werden. Die Maßnahmen wurden sowohl einzeln auch als auch gemeinsam unter Berücksichtigung verschiedener Jahresgrenzen getestet. Die Energetik wird folglich nur indirekt über die Baujahresklassen abgebildet.

Die Auswertung von Energieausweisen ist häufig schwierig, da zum Teil Bedarfs- und zum Teil Verbrauchsausweise vorliegen. Die Werte dieser beiden Energieausweis-Arten lassen sich nicht miteinander vergleichen und müssen daher getrennt voneinander geprüft werden. Zusätzlich fehlen in den Antworten häufig Angaben zum Energieausweis. Daraus ergeben sich niedrige Fallzahlen für Merkmale, die auf Basis des Energieausweises gebildet werden.

### 7.4.5 Wohnlage

Tab. 9: Übersicht der Zu- und Abschläge der Wohnlage

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Quartier Alt-Menden	- 0,42 €	-2,441	0,015
Quartiere Menden-Süd und Menden-Ost	- 0,29 €	-2,767	0,006
Quartiere Ort und Niederberg-Neu	+ 0,40 €	3,703	0,000
Quartier Niederberg-Alt	+ 0,81 €	3,885	0,000
Quartier Hangelar-Ost	+ 0,50 €	4,500	0,000

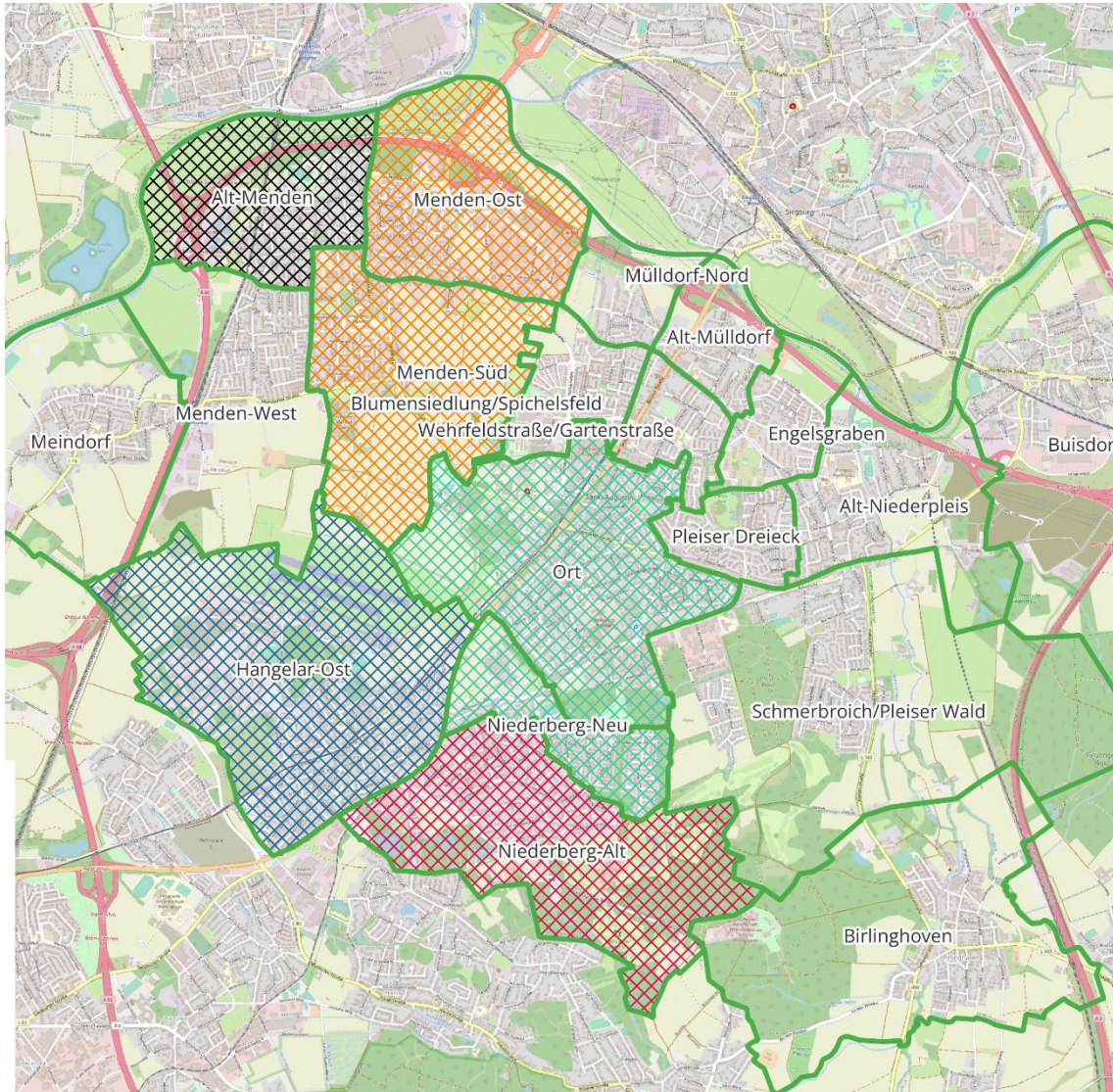
Im Rahmen der Auswertung fand die Prüfung der Wohnlage auf Grundlage von externen Lagedaten statt, die von der Stadt Sankt Augustin zur Verfügung gestellt wurden. Konkret wurden folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Bodenrichtwerte
- Räumliche Gliederung (Stadtteile, Quartiere)
- Zentrumsnähe
- ÖPNV-Haltestellen
- Lärm
- Einwohnerdichte
- Adresskoordinaten
- Spielplätze

Auf Grundlage der Adressen wurden den Datensätzen die Lagedaten zugespielt. Für Bodenrichtwerte, Lärm, Einwohnerdichte und die räumliche Gliederung lagen Informationen für das gesamte Stadtgebiet zur Verfügung, jeder Adresse wurde die konkrete Ausprägung zugeordnet. Für Spielplätze, ÖPNV-Haltestellen und das Zentrum wurde hingegen von jeder Adresse aus die kürzeste Entfernung gemessen.

In der Auswertung hat sich ergeben, dass sich die Wohnlage durch die Berücksichtigung der Quartiere am besten darstellen lässt. Für andere Wohnlagemerkmale konnte kein statistisch signifikanter Einfluss festgestellt werden oder die Korrelation mit anderen Merkmalen war sehr hoch. Die Quartiere mit Zu- und Abschlägen sind auf der Karte in Abbildung 4 grafisch dargestellt. Ein adressscharfes Wohnlageverzeichnis ist im Anhang angefügt. Mit dem Wohnlageverzeichnis kann der Zu- oder Abschlag bei der Anwendung des Mietspiegels für eine konkrete Adresse ermittelt werden

Abbildung 4: Quartiere mit Zu- und Abschlägen im Mietspiegel



Quelle: Stadt Sankt Augustin, © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/)

## 7.5 Spanne

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

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2015 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 2002 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die für die Erklärung der Miethöhe relevant sein können – die bereits erwähnten außergesetzlichen Merkmale.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

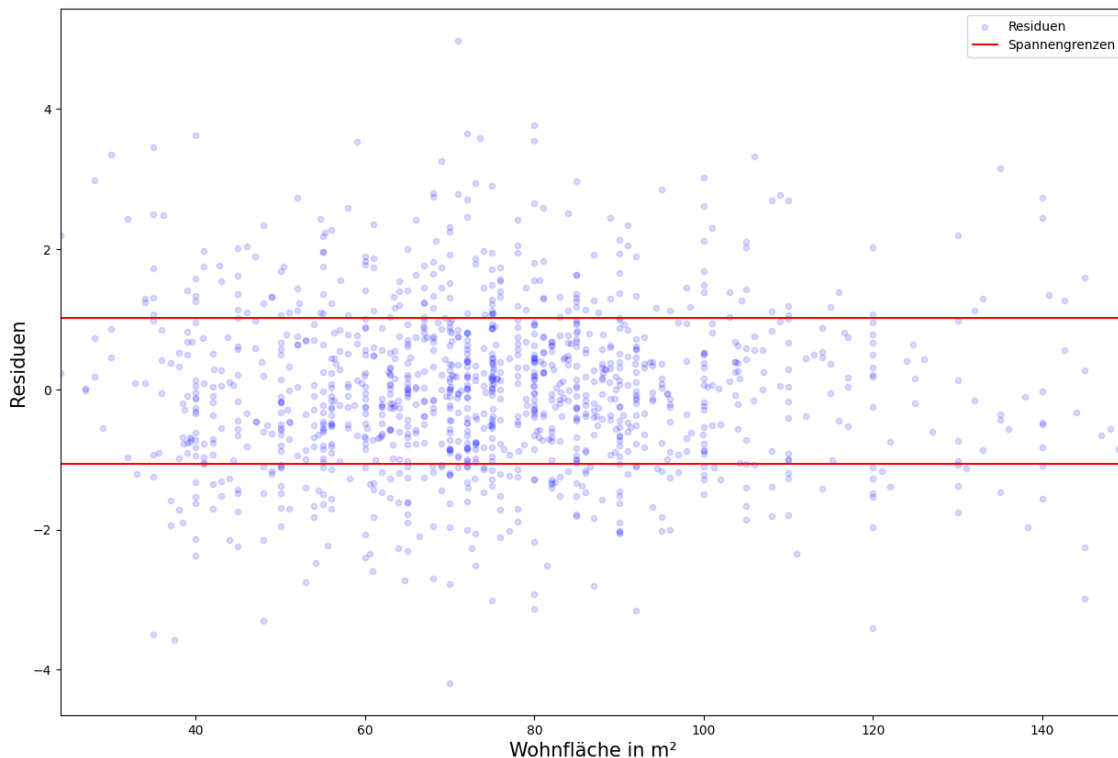
Der Spannumfang wird über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt (Residuen).

ALP hat die Spannen so bestimmt, dass von den ermittelten und größegeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt werden, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt.

Da die Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale für die Bemessungen von Spannen laut Mietspiegelverordnung erlaubt ist (§ 14 Abs. 1), wurden die Spannen nach dem ersten Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 7.2).

Die Spannengrenzen sind in Form von Zu- und Abschlägen auf die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete anzuwenden. Der Abschlag für die untere Spannengrenze liegt bei – 1,04 €. Der Zuschlag für den oberen Spannenwert bei + 1,03 €. Die Spanne ist in Abbildung 5 grafisch dargestellt.

Abbildung 5: Residuen und Spanne des Mietspiegels



## 7.6 Güte des Regressionsmodells

Für die Anwendung der Regressionsanalyse und die Beurteilung der Ergebnisse sind Anforderungen zu beachten bzw. Kriterien zu prüfen und zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um:

- Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts ( $R^2$ ) des Modells
- Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen
- Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren
- Gewährleistung einer ausreichend hohen Signifikanz hinsichtlich der ermittelten Einflüsse.

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient  $R^2$  herangezogen. Die Höhe des  $R^2$  gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 55,0 %, d. h. 55,0 % der Variation der Nettokaltmiete pro  $m^2$  wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im ersten Berechnungsschritt erklärt. Die Korrektur der Konstanten in Berechnungsschritt 2 reduziert diesen Wert auf 39,7 %. Die Verschlechterung des Wertes hängt unter anderem

damit zusammen, dass das Modell im zweiten Berechnungsschritt ohne die außergesetzlichen Merkmale berechnet wurde, die einen Teil der Variation erklären, außerdem werden die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale aus dem ersten Berechnungsschritt beibehalten und nicht neu geschätzt. Es ist außerdem zu bedenken, dass die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> als abhängige Variable betrachtet wird. In anderen Mietspiegeln wird die gesamte Nettokaltmiete als abhängige Variable herangezogen, die zu einem großen Teil durch die Wohnfläche erklärt werden kann. Dieses Vorgehen hat folglich auch höhere R<sup>2</sup> Werte zur Folge.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft (Abbildung 5). Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe von Kollinearitätsstatistiken (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten, d. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable 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. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen. Alle Variablen zeigten einen Variable Inflation Factor (VIF) von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein Signifikanzniveau von  $\leq 0,05$  gewählt worden, also das Niveau einer mindestens 95-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 95-prozentigen Sicherheit verworfen werden). Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle

potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von  $\leq 0,05$  vorliegt.

### 8 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus der Basismietentabelle ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m<sup>2</sup>.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung kann von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abweichen. Für mögliche Abweichungen gibt es die Spanne. Um diese Spanne zu bestimmen, werden die zutreffenden Spannungsgrenzen zu der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> hinzugerechnet. Um die absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € zu erhalten, müssen die Spannungsgrenzen in € pro m<sup>2</sup> mit der Wohnfläche multipliziert werden. Entsprechend kann auch die absolute durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Ergebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Definition der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen. Die Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Sankt Augustin heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Homepage der Stadt Sankt Augustin zu finden.

### 9 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter im Arbeitskreis Mietspiegel im November 2023 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. Januar 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

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

**Anlage**

1. Fragebogen Mieterbefragung
2. Fragebogen Vermieterbefragung
3. Adressverzeichnis zur Wohnlage

# Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Sankt Augustin 2024



Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Beantwortung der Fragen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/sanktaugustin> vornehmen. Ihr Zugangsschlüssel lautet:

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

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

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

Mieter:in → **weiter**  Untermieter:in → **Ende**  Eigentümer:in → **Ende**

**Frage B:** Haben Sie die Wohnung nach dem 01.04.2017 angemietet?

Ja → **Frage C**  Nein

**Falls nein:** Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.04.2017 verändert?  
(*Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint*)

Ja → **weiter**  Nein → **Ende**

**Frage C:** Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (*etwa Hausmeister:innentätigkeit*) eine ermäßigte Miete oder keine Miete?

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage D:** Ist die Wohnung aktuell laut Mietvertrag mietpreisgebunden? (*öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**  
 Unbekannt → **weiter**

**Frage E:** Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (z. B. *Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

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

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

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

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

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

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage I:** Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? (*Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

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

Monat   Jahr

**Frage 2:** Wie hoch ist die für April 2023 vereinbarte Miete? (*gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung, Stichtag ist der 1. April 2023*)

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

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

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

c) Garage/Stellplatz: .....          €

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



**Frage 3:** Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?  
(ausgenommen sind Änderungen der Vorauszahlungen auf Betriebskosten)

Monat   Jahr

Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (z. B. laut letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)

,   m<sup>2</sup>

**Frage 5:** Wer ist Ihr:e Vermieter:in?

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH

Gemeinnützige Baugenossenschaft Sankt Augustin e.G.

Sahle Wohnen GmbH & Co. KG

Andere:r Vermieter:in  
(bitte unten eintragen)

Name Vermieter:in:

Adresse Vermieter:in:

Vorname: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_ Hnr: \_\_\_\_\_

Nachname: \_\_\_\_\_

PLZ: \_\_\_\_\_

Unternehmen: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_

**Frage 6:** Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar?

Anzahl Wohnungen:    Wenn mindestens 3 Wohnungen erreichbar → **weiter zu Frage 7**  
Wenn weniger als 3 Wohnungen erreichbar → **weiter mit der nächsten Frage:**

Befindet sich die Wohnung in einem freistehenden Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihenhaus?

Ja, in einem freistehenden Einfamilienhaus

Ja, in einer Doppelhaushälfte, einem Zweifamilienhaus oder einem Reihenhaus

Nein, Wohnung befindet sich in: \_\_\_\_\_ (z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)

Wohnen Sie in einer Einliegerwohnung? (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung)  Ja  Nein

**Frage 7:** Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre, Dachgeschoss und Gartengeschosse bei Hanglage. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)

Anzahl Geschosse:

**Frage 8:** In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

Keller/Souterrain/Untergeschoss

Erdgeschoss/Hochparterre

Dachgeschoss

Gartengeschoss (bei Hanglage)

Obergeschoss

Mehrere Geschosse

**Frage 9:** Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen

Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden)

Penthouse-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines mehrgeschossigen Hauses mit umlaufender Terrasse)

**Frage 10:** Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)

Baujahr:

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

- Bis 1918     1946-1960     1978-1983     1995-2001     2010-2015     Unbekannt  
 1919-1945     1961-1977     1984-1994     2002-2009     Ab 2016

**Frage 11:** Wie viele Wohnräume hat die Wohnung? (*nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume*)

Zimmeranzahl:

**Frage 12:** Befindet sich ein WC in der Wohnung?

- Ja     Nein

**Frage 13:** Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?

- Ja     Nein → **weiter zu Frage 15**

**Frage 14:** Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was von dem/der Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter:innen gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung  | <input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte ( <i>Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette</i> ) geschützt z. B. durch Fliesen | <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper                          |
| <input type="checkbox"/> Badewanne ( <i>auch ankreuzen, wenn Duscharmöglichkeit in der Wanne gegeben ist</i> ) | <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag   | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung                             |
| <input type="checkbox"/> Dusche ( <i>der Duschkopf befindet sich <b>nicht</b> über der Badewanne</i> )         | <input type="checkbox"/> Mindestens <u>zwei</u> Waschbecken  | <input type="checkbox"/> Fenster                                     |
| <input type="checkbox"/> Bodengleiche/ebenerdige Dusche ( <i>ohne bzw. mit maximal 2 cm hoher Schwelle</i> )   | <input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit   | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ( <i>mindestens Abluft</i> ) |

**Frage 15:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Komplette Einbauküche ( <i>mindestens Herd, Spüle, Schränke, Backofen und Einbaukühlschrank</i> ) | <input type="checkbox"/> Rollläden, Fensterläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden   |
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung in der Küche   | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume   |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC ( <i>Gäste-WC</i> )  | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit ( <i>nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume</i> ) |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche  | <input type="checkbox"/> Gefangener Raum ( <i>nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar</i> )   |
| <input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner   | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt  |
| <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung ( <i>abschließbarer Kellerraum oder Speicher</i> )  | <b>Falls ja:</b> ( <i>Mehrfachnennung möglich</i> )   |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung ( <i>kein Einbauschränk, mindestens 1 m<sup>2</sup></i> )              | <input type="checkbox"/> Mit Nutzungseinschränkung (z. B. <i>Stellmöglichkeit von Mobiliar</i> )  |
|  | <input type="checkbox"/> Optische Beeinträchtigung  |

**Fortsetzung von Frage 15:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf?

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Trockenraum im Haus vorhanden   | <input type="checkbox"/> (Dach-)Terrasse   |
| <input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück | <input type="checkbox"/> Balkon/Loggia <i>(ein kleiner Austritt ist hier nicht gemeint)</i>                      |
| <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden  | <input type="checkbox"/> Garten  |
| <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar   | <b>Falls ja:</b><br><input type="checkbox"/> zur alleinigen Nutzung <i>(Garten ist nur Mieter:in zugänglich)</i> |
| <input type="checkbox"/> Alle Türen mindestens 90 cm breit   | <input type="checkbox"/> zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen  |

**Frage 16:** Welchen Bodenbelag haben Ihre Wohn- und Schlafräume überwiegend? *(von Vermieter:in gestellt, nur eine Antwort möglich)*

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Parkett            | <input type="checkbox"/> Kachel, Fliesen, Stein, Marmor | <input type="checkbox"/> Laminat                    |
| <input type="checkbox"/> Kork               | <input type="checkbox"/> Teppichboden                   | <input type="checkbox"/> Linoleum                   |
| <input type="checkbox"/> Vinyl-/Designboden | <input type="checkbox"/> PVC                            | <input type="checkbox"/> Kein Bodenbelag / Rohboden |

**Frage 17:** Wird mit der Wohnung eine Garage / ein Stellplatz vermietet? *(ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)*

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Tiefgarage           | <input type="checkbox"/> Stellplatz in einem Carport  |
| <input type="checkbox"/> Stellplatz in einer Einzel-/Doppelgarage | <input type="checkbox"/> Offener Stellplatz im Freien |

Falls Stellplatz vorhanden: Wird für den Stellplatz ein separates Entgelt verlangt?  Ja  Nein

**Frage 18:** Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? *(von Vermieter:in gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen)*

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Zentralheizung <i>(eine Heizung für das ganze Gebäude)</i>                     | <input type="checkbox"/> Einzelöfen <i>(Öl oder Kohle)</i>        |
| <input type="checkbox"/> Etagenheizung <i>(eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)</i> | <input type="checkbox"/> Keine von Vermieter:in gestellte Heizung |
| <input type="checkbox"/> Einzelöfen <i>(Gas oder Strom)</i>   | <input type="checkbox"/> Sonstiges, und zwar: _____               |

**Frage 19:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? *(nur eine Antwort möglich)*

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Thermo-/Isolierverglasung <i>(zwei oder mehr fest verbundene Scheiben)</i> | <input type="checkbox"/> Kastenfenster/Verbundfenster <i>(zwei hintereinanderliegende Fenster, die nicht direkt miteinander verbunden sind)</i> | <input type="checkbox"/> Einfachverglasung <i>(eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)</i> |
|---|---|---|

**Frage 20:** Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren? *(freiwillig)*

- Ja, Telefonnummer:   Nein

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

# Vermieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Sankt Augustin 2024



**Die Beantwortung der Fragen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch).  
Ihr Zugangsschlüssel lautet:

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

**ID der Wohnung:** \_\_\_\_\_

**Frage A:** Haben Sie die Wohnung im April 2023 vermietet?

- Ja, an ein:e Mieter:in → **weiter**     Ja, an ein:e Untermieter:in → **Ende**     Nein → **Ende**

**Frage B:** Haben Sie die Wohnung nach dem 01.04.2017 neu vermietet?

- Ja → **Frage C**     Nein

**Falls nein:** Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.04.2017 verändert?  
(*Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint*)

- Ja → **weiter**     Nein → **Ende**

**Frage C:** Beahlt der/die Mieter:in aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (*etwa Hausmeister:innentätigkeit*) eine ermäßigte Miete oder keine Miete?

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

**Frage D:** Ist die Wohnung aktuell laut Mietvertrag mietspreisgebunden? (*öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietspreisbindung*)

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**  
 Unbekannt → **weiter**

**Frage E:** Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (*z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“*)

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

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

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

**Frage G:** Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert vermietet? (*gilt nicht für die KÜcheneinrichtung und/oder Einbauschränke*)

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

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

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

**Frage I:** Haben Sie die Wohnung vorübergehend vermietet? (*Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung*)

- Ja → **Ende**     Nein → **weiter**

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

Monat   Jahr

**Frage 2:** Wie hoch ist die für April 2023 vereinbarte Miete? (*gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung, Stichtag ist der 1. April 2023*)

Ich erhalte insgesamt von dem/der Mieter:in (Gesamtbetrag):  
(*Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!*)

.....            €

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

.....           €

b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten (*Monatliche Pauschale/Vorauszahlung*):

.....           €

c) Garage/Stellplatz:

.....           €

d) Andere Kosten/Zuschläge für:

.....           €



**Frage 3:** Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?  
(ausgenommen sind Änderungen der Vorauszahlungen auf Betriebskosten)

Monat  Jahr

Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (z. B. laut letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)

,  m<sup>2</sup>

**Frage 5:** Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)

**Baujahr:**

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

- Bis 1918     1946-1960     1978-1983     1995-2001     2010-2015     Unbekannt  
 1919-1945     1961-1977     1984-1994     2002-2009     Ab 2016

**Frage 6:** Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (von Vermieter:in gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen)

- Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude)     Einzelöfen (Öl oder Kohle)  
 Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)     Keine von Vermieter:in gestellte Heizung  
 Einzelöfen (Gas oder Strom)     Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

**Frage 7:** Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

- Thermo-/Isolierverglasung (zwei oder mehr fest verbundene Scheiben)     Kastenfenster/Verbundfenster (zwei hintereinanderliegende Fenster, die nicht direkt miteinander verbunden sind)     Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

**Frage 8:** Existiert für das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, ein Energieausweis?

Ja, ein Bedarfsausweis. Bitte tragen Sie den Endenergiebedarf ein: ..... ,  kWh/(m<sup>2</sup>a)  
(siehe Seite 2 im Energieausweis)

Ja, ein Verbrauchsausweis. Bitte tragen Sie den Energieverbrauchskennwert ein:..... ,  kWh/(m<sup>2</sup>a)  
(siehe Seite 3 im Energieausweis)

Energieverbrauch für Warmwasser  enthalten     nicht enthalten

Ausstellungsdatum (siehe Seite 1 unten im Energieausweis)

Tag  Monat  Jahr

Wie groß ist die Gebäudenutzfläche? (siehe Seite 1 im Energieausweis)

,  m<sup>2</sup>

Nein, es ist kein Energieausweis vorhanden. / Ist mir nicht bekannt.



## Wohnlagenverzeichnis

Im Mietspiegel für Sankt Augustin hat auch die Lage der Wohnung Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Der anzuwendende Zu-/Abschlag kann dem Wohnlagenverzeichnis entnommen werden. Wenn im Verzeichnis für eine Straße keine Hausnummer angegeben ist, gilt der Zu-/Abschlag für die gesamte Straße. Bei Hausnummer-Intervallen (z.B. Adelheidsstraße 1-9) gilt der Zu-/Abschlag nur für jede zweite Hausnummer (z.B. Adelheidsstraße 1, 3, 5 usw.). Intervalle mit Hausnummerzusätzen (z.B. Alte Bonner Straße 7b-7e) enthalten alle dazwischen liegenden Zusätze (z.B. Alte Bonner Straße 7b, 7c, 7e).

<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>
Adam-Riese-Straße	-0,29	Am Pleiser Wald	0
Adelheidisstraße	0	Am Pleistalwerk	0
Agnes-Miegel-Straße	+0,40	Am Rehsprung	0
Agnesstraße	-0,29	Am Rosenhain	0
Ahornweg	0	Am Rotbusch	+0,40
Ahrstraße	+0,81	Am Sandberg	0
Akazienweg	0	Am Scherenstück	0
Albert-Schweitzer-Straße	0	Am Schiedsberg	+0,50
Albert-Sonntag-Straße	+0,50	Am Schmerbroich	0
Alfred-Delp-Straße	-0,42	Am Siemensbach	0
Alleestraße	0	Am Steg	-0,29
Alte Bonner Straße	0	Am Steinmorgen	0
Alte Heerstraße 37-113	+0,40	Am Struch	0
Alte Heerstraße 6-64	0	Am Thomaskreuzchen	+0,40
Alte Heerstraße 72-116	+0,40	Am Weiher	0
Alte Marktstraße	0	Am Wolfsbach	+0,50
Alte Schulstraße	0	Amselweg	0
Alter Kirchweg	0	An den Drei Eichen	+0,40
Am Apfelbäumchen	-0,29	An den Weiden	0
Am Bahnhof	0	An der Alten Kirche	-0,42
Am Bauhof	-0,29	An der Autobahn	0
Am Dachsbau	0	An der Evangelischen Kirche	+0,50
Am Eichelkämpchen	0	An der Hongsburg	0
Am Engelsgraben	0	An der Hostert	-0,29
Am Fronhof	-0,29	An der Kirche	0
Am Gänsepütz	0	An der Post	0
Am Heiligenhäuschen	0	An der Schleuterbach	+0,40
Am Jesuitenhof	0	An der Ziegelei	0
Am Kirchenberg	0	Andreas-Hofer-Straße	0
Am Kirchhof	-0,42	Ankerstraße	0
Am Kirschbäumchen	+0,40	Annastraße	+0,50
Am Knippchen	0	Anton-Groß-Straße	+0,50
Am Kreuzeck	0	Antoniusstraße	0
Am Lauterbach	0	Arnold-Janssen-Straße	+0,40
Am Lindenhof	0	Arp-Von-Manteuffel-Straße	0
Am Mühlengraben	0	Astrid-Lindgren-Straße	+0,40
Am Ottenberg	0	Auf dem Acker	-0,29
Am Paddenofen	0	Auf dem Hohen Ufer	0
Am Park	0	Auf dem Mirzengrehn	-0,42
Am Pleisbach	0	Auf dem Niederberg	+0,81

<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>
Auf dem Sand	0	Buisdorfer Straße	0
Auf den Urden	+0,50	Bundesgrenzschutzstraße	+0,50
Auf der Heide	+0,40	Burbankstraße	+0,50
Auf der Mirz 1-31	-0,42	Burggasse	-0,42
Auf der Mirz 51	0	Burgstraße 1-117	-0,42
Auf der Mirz 2-34	-0,42	Burgstraße 2a-42	-0,29
Augustinusstraße	-0,42	Burgstraße 50-102	-0,42
Bachstraße	+0,50	Buschberg	0
Bahnhofstraße	0	Buschweg	+0,50
Bahnstraße	0	Bussardstraße	0
Baumschulweg	0	Bönnscher Weg	0
Beethovenstraße	+0,50	Bülsenstraße	0
Behringstraße	-0,42	Carl-Zeiss-Straße	-0,29
Benzstraße	0	Cranachstraße	0
Bergstraße	0	Cäcilienstraße	-0,42
Berliner Straße	+0,40	Dahlienweg	0
Bernsteinstraße	0	Daimlerstraße	0
Bertha-von-Suttner-Straße	0	Dambroicher Weg	0
Biberweg	0	Dammstraße	0
Birkenbusch	0	Danziger Straße	+0,40
Birkenweg	0	Deichstraße	0
Birlinghovener Straße	0	Dietrich-Bonhoeffer-Straße	0
Blumenstraße	0	Distelweg	+0,40
Bodelschwinghstraße	0	Dornierstraße	+0,50
Boelckestraße	+0,40	Drachenfelsstraße	+0,81
Boettgerstraße	-0,29	Drosselweg	0
Bonner Straße 49-139	0	Dürerstraße	0
Bonner Straße 60-138	0	Eckenerstraße	+0,50
Bonner Straße 154-262	+0,40	Eibenweg	0
Bootsweg	0	Eichhörnchenweg	0
Boschstraße	-0,29	Eifelstraße	+0,81
Brahmsstraße	+0,50	Einsteinstraße	-0,29
Breslauer Straße	+0,40	Eisenachstraße	+0,40
Brueghelstraße	0	Elsa-Brandström-Straße	0
Brunnenstraße	+0,40	Enggasse	-0,29
Bruno-Werntgen-Straße	+0,50	Erftstraße	+0,81
Brölweg	0	Erfurtstraße	+0,40
Brückenstraße	0	Ernst-Moritz-Arndt-Straße	+0,40
Brüsseler Straße	0	Ernst-Reuter-Straße 7-17	-0,42
Buchenweg	0	Ernst-Reuter-Straße 2-50	0

<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>
Ernststraße	0	Goethestraße	+0,40
Eschenweg	0	Goldregenweg	+0,40
Europaring 3-23	0	Gothastraße	+0,40
Europaring 2-34	0	Gottfried-Keller-Straße	+0,40
Europaring 36-42	-0,29	Gottfried-Kinkel-Straße	+0,50
Europaring 46-92	0	Gottfried-Salz-Straße	0
Falderbaumstraße	+0,50	Grabenstraße	0
Falkenweg	0	Graf-Zeppelin-Straße	+0,50
Fasanenweg	0	Grantham-Allee	0
Feuerbachstraße	0	Großenbuschstraße	+0,40
Fichtenweg	0	Grüner Weg	0
Finkenweg	0	Gutenbergstraße	-0,29
Fliederweg	+0,40	Haberstraße	0
Florianstraße	+0,50	Habichtweg	0
Fontanestraße	+0,40	Hahnbitzenweg	0
Frankfurter Straße	0	Hammstraße	+0,40
Frans-Hals-Straße	0	Hangelarer Straße	0
Franz-Jacobi-Straße	+0,50	Hangweg	0
Freie Buschstraße	0	Hans-Wilhelm-Lippe-Weg	+0,40
Freiheitsstraße	0	Hasenweg	0
Friedensstraße	+0,40	Hauptstraße	0
Friedhofstraße	0	Haus Sonnenuhr	0
Friedrich-Gauß-Straße	-0,29	Havelweg	0
Friedrich-Hegel-Straße	-0,42	Heckenweg 5-9	+0,81
Friedrichstraße	+0,50	Heckenweg 11-33	+0,50
Fritz-Pullig-Straße	+0,50	Heckenweg 44-52	+0,50
Fritz-Schröder-Straße	-0,42	Heilsberger Straße	+0,40
Frongasse	-0,29	Heinrich-Busch-Straße	0
Fröbelstraße	+0,40	Heinrich-Heine-Straße	+0,40
Fuchspfad	0	Helene-Lange-Straße	0
Fährstraße	0	Hennefer Straße	+0,40
Gartenstraße	0	Henri-Dunant-Straße	0
Geislarer Straße	0	Herderstraße	+0,40
Gerastraße	+0,40	Hermann-Löns-Straße	+0,40
Gerhart-Hauptmann-Straße	+0,50	Hertzstraße	0
Gertrudisstraße	-0,29	Hirschbergweg 3-15	+0,81
Geschwister-Scholl-Straße	-0,42	Hirschbergweg 2-28	+0,81
Gießereiweg	+0,50	Hirschbergweg 32-56	+0,40
Ginsterweg	+0,40	Hochmeisterstraße	0
Goerdelerstraße	-0,42	Hofgartenstraße	0

<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>
Holunderweg	0	Im alten Keller	0
Holzlarer Straße	+0,50	Immelmannstraße	+0,50
Holzweg 1-35a	0	In den Erlen	0
Holzweg 37-91	+0,40	In den Hasenkaulen	0
Holzweg 2-20	0	In den Tannen	0
Holzweg 40-136	+0,40	In der Aue	0
Holzweg 142-180	0	In der Bitze	0
Holzweg 190-202	+0,40	In der Holle	0
Hubert-Minz-Straße	+0,40	In der Mersbach	0
Hubert-Wallich-Straße	0	Ina-Seidel-Straße	+0,40
Hubertusstraße	+0,40	Jagdweg	+0,81
Huflattichweg	+0,40	Jahnstraße	-0,29
Humperdinckstraße	+0,50	Jasminweg	+0,40
Husarenstraße	+0,40	Jenastraße	+0,40
Hähnchen	0	Johann-Quadt-Straße	0
Händelstraße	+0,50	Johannes-Görgens-Straße	0
Höldersteg	0	Johannesstraße	-0,29
Ignatiusstraße	0	Josef-Decker-Straße	0
Ilmenaustraße	+0,40	Josef-Menne-Straße	+0,50
Iltisweg	0	Junkersstraße	0
Im Baumgarten	-0,42	Jüchstraße	0
Im Bungert	0	Kahnweg	0
Im Erlengrund	+0,81	Kamillenweg	+0,40
Im Feldchen	0	Kantstraße	+0,50
Im Feldgarten	0	Kapellenplatz	0
Im Forst	0	Kapellenstraße	+0,50
Im Goldwinkel	+0,81	Karl-Hennecke-Straße	0
Im Gässchen	0	Karl-Schurz-Straße	-0,29
Im Hofgarten	0	Kastanienweg	0
Im Kleefeld	0	Katharinenstraße	-0,29
Im Mittelfeld	0	Keplerstraße	-0,29
Im Rebhuhnfeld	0	Kiefernweg	0
Im Rehefeld	0	Kirchstraße	-0,42
Im Rosengarten	0	Kleiststraße	+0,40
Im Spichelsfeld	0	Klosterstraße	+0,40
Im Uferfeld	0	Klöckner-Mannstaedt-Straße	-0,42
Im Wehrfeld	0	Kohlkauler Straße	+0,81
Im Werthchen	-0,29	Kolpingstraße	-0,42
Im Winkel	0	Konrad-Adenauer-Straße	+0,81
Im alten Garten	0	Kopernikusstraße	-0,29

<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>
Kreuzstraße	0	Marienstraße	-0,29
Krokusweg	0	Markt	+0,40
Krumme Lanke	0	Marktstraße	-0,29
Kuckuckweg	0	Markusstraße	0
Käthe-Kollwitz-Straße	0	Martin-Luther-Straße	0
Kölnstraße 1	+0,40	Martinstraße	-0,29
Kölnstraße 35-191a	+0,50	Martinuskirchstraße	0
Kölnstraße 4-232	+0,50	Matthias-Claudius-Straße	+0,40
Königsberger Straße	+0,40	Max-Planck-Straße	-0,29
Ladestraße	0	Meerstraße	0
Lahnstraße	+0,81	Meindorfer Straße 133-193	-0,29
Langemarckstraße	-0,42	Meindorfer Straße 225-301	0
Langstraße	0	Meindorfer Straße 120-214	-0,29
Laubenweg	0	Meindorfer Straße 216-316	0
Lerchenweg	0	Meiningenstraße	+0,40
Lessingstraße	+0,50	Meisenweg	0
Lichweg	0	Mendener Straße	0
Liebfrauenstraße	0	Menzelstraße	0
Liegnitzstraße	0	Michaelsbergstraße	0
Lilienthalstraße	+0,50	Michelstraße	0
Lindenstraße 3-21a	+0,50	Milanweg	0
Lindenstraße 25-57	+0,81	Mittelstraße 1-59	-0,42
Lindenstraße 57a-69a	+0,40	Mittelstraße 61-271	0
Lindenstraße 2-28	+0,50	Mittelstraße 2-14	-0,42
Lindenstraße 30-60	+0,40	Mittelstraße 14a-172	-0,29
Lochnerstraße	0	Monikastraße	-0,29
Lohrbergstraße	+0,81	Moselstraße	+0,81
Louis-Hagen-Straße	0	Mozartstraße	+0,50
Luisenstraße	-0,29	Märkischer Weg	0
Luxemburger Straße	0	Möldersstraße	+0,50
Löwenburgstraße	+0,81	Mühlenweg	0
Maarstraße	0	Mülldorfer Straße	0
Magnolienweg	+0,40	Nachbargasse	-0,29
Mainstraße	+0,81	Nachtigallenweg	0
Malvenweg	+0,40	Nahestraße	+0,40
Marderweg	0	Narzissenweg	0
Maria-Montessori-Straße	0	Neckarstraße	+0,81
Marie-Curie-Straße	-0,29	Nelly-Sachs-Straße	+0,40
Marienburgstraße	0	Niederpleiser Straße	0
Marienkirchstraße	+0,40	Nobelstraße	0

<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>
Nonnenstrombergstraße 1-51	+0,81	Richthofenstraße	+0,50
Nonnenstrombergstraße 53-61	+0,40	Rilkestraße	+0,40
Nonnenstrombergstraße 2-54	+0,81	Ringstraße	0
Nordstraße	0	Robert-Koch-Straße	-0,42
Oberdorfstraße	0	Roncallistraße	0
Oelbergstraße	+0,81	Rosenauweg	+0,40
Oelgartenstraße	0	Rosenweg	0
Ohmstraße	0	Rostocker Straße	0
Ortsgasse	+0,50	Rotdornweg	0
Otto-Wels-Straße	0	Rubensstraße	0
Otto-v.-Guericke-Straße	-0,29	Röntgenstraße	0
Ottostraße	0	Sanddornweg	0
Pappelweg	0	Sandkaule	0
Paracelsusstraße	-0,29	Sandstraße	+0,40
Parsevalstraße	+0,50	Sankt-Georgs-Weg	0
Pastor-Hochhard-Straße	0	Sankt-Sebastianus-Platz	-0,42
Pastoratsweg	0	Schiffsstraße	0
Paul-Gerhardt-Straße	0	Schildhofstraße	0
Paul-Schulte-Straße	+0,50	Schillerstraße	+0,40
Pauluskirchstraße	+0,40	Schloß	0
Pestalozzistraße	+0,40	Schloßstraße	0
Petersbergstraße	+0,81	Schnepfenweg	0
Pfarrweg	0	Schubertstraße	+0,50
Platanenweg	0	Schulstraße	0
Pleiser Dreieck	0	Schumannstraße	+0,50
Pleistalstraße	0	Schwalbenweg	0
Pleisufer	0	Schützeiche	0
Prinz-Eugen-Straße	0	Schützenweg	0
Pützchensweg 1-9	+0,50	Siebengebirgsstraße	+0,81
Pützchensweg 17	+0,81	Siegburger Straße	-0,29
Pützchensweg 2-10a	+0,50	Siegstraße 1-61	-0,42
Raiffeisenstraße	-0,42	Siegstraße 63-155	-0,29
Rathausallee 5-7	+0,40	Siegstraße 2-150	-0,29
Rathausallee 2-16	+0,40	Siemensstraße	-0,29
Rathausallee 32-96	0	Sofienstraße	-0,29
Rautenstrauchstraße	0	Sonnenrain	0
Rebenstraße	0	Spechtweg	0
Rethelstraße	0	Sperberweg	0
Rheinstraße	+0,81	Sperlingsweg	0
Richard-Wagner-Straße	+0,50	Spitzwegstraße	0

<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>	<b>Straße</b>	<b>Wohnlage</b>
Steglitzer Weg	0	Von-Ketteler-Straße	-0,29
Steiferhofstraße	0	Von-Stauffenberg-Straße	-0,42
Steinergasse	-0,29	Wacholderweg	0
Steinkaule	0	Waldkauzweg	0
Steinkreuzstraße	0	Waldstraße	+0,40
Steinweg	0	Wehrfeldstraße	0
Sternenstraße	+0,50	Weilbergweg	+0,40
Stettiner Straße	+0,40	Weimarstraße	+0,40
Stralsunder Straße	0	Weißdornweg	0
Straßburger Straße 1-37	0	Wellenstraße	0
Straßburger Straße 39-47	-0,29	Westerwaldstraße	+0,81
Straßburger Straße 2-4	0	Wiesenpfad	0
Stresemannstraße	0	Wilhelm-Mittelmeier-Str. 1-43	-0,42
Südstraße	0	Wilhelm-Mittelmeier-Str. 47-55a	-0,29
Tannenweg	+0,40	Wilhelm-Mittelmeier-Str. 2-34a	-0,42
Taubenweg	-0,42	Wilhelm-Mittelmeier-Str. 52	-0,29
Tegeler Weg	0	Willi-Felder-Straße	0
Teichgraben	+0,50	Wismarer Straße	0
Telemannstraße	+0,50	Wolkenburgstraße	+0,81
Theodor-Heuss-Straße	0	Zaubernußweg	+0,40
Theodor-Kurscheid-Straße	0	Zedernweg 3-191	0
Theodor-Storm-Allee	+0,40	Zedernweg 130	+0,40
Theresienstraße	-0,29	Zedernweg 140-160	0
Thüringer Allee	+0,40	Zeisigweg	0
Tulpenweg	0	Zissendorfer Straße	0
Udetstraße	+0,50	Zum Siegblick	0
Uferstraße	0	Zur Kleinbahn	0
Uhlandstraße	+0,40	Zur Sonnenuhr	0
Ulmenweg	0		
Van-Dyck-Straße	0		
Veilchenweg	0		
Viehtrift	0		
Vilicher Straße	+0,50		
Vom-Stein-Straße	+0,40		
Von-Claer-Straße	0		
Von-Eichendorff-Straße	+0,40		
Von-Galen-Straße 1-19	-0,42		
Von-Galen-Straße 21-103	0		
Von-Galen-Straße 2-18	-0,42		
Von-Galen-Straße 20-88	0		

**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

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

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