

---

# **Dokumentation zum Qualifizierten Mietspiegel Görlitz 2024**

November 2024

# Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Vorbemerkungen</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Ablauf der Mietspiegelerstellung</b>                   | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Erstellung der Fragebogen</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Stichprobenziehung</b>                                 | <b>7</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Befragung</b>  | <b>9</b>  |
| 5.1       | Mieter:innenbefragung . . . . .                           | 9         |
| 5.2       | Befragung institutionelle Vermieter:innen . . . . .       | 9         |
| 5.3       | Konsekutive Vermieter:innenbefragung . . . . .            | 9         |
| <b>6</b>  | <b>Datenschutz</b>  | <b>10</b> |
| <b>7</b>  | <b>Aufbereitung der Daten</b>                             | <b>12</b> |
| 7.1       | Rücklauf Hauptbefragung . . . . .                         | 12        |
| 7.2       | Rücklauf konsekutive Vermieter:innenbefragung . . . . .   | 13        |
| 7.3       | Zusammenführung der Daten und Plausibilisierung . . . . . | 14        |
| <b>8</b>  | <b>Gewichtung</b>   | <b>17</b> |
| <b>9</b>  | <b>Non-Response-Analyse</b>                               | <b>18</b> |
| <b>10</b> | <b>Auswertung</b>   | <b>19</b> |
| 10.1      | Allgemeines Mietniveau . . . . .                          | 19        |
| 10.2      | Regressionsmodell . . . . .                               | 19        |
| 10.2.1    | Berechnungsschritt 1 . . . . .                            | 20        |
| 10.2.2    | Berechnungsschritt 2 . . . . .                            | 21        |
| 10.2.3    | Auswahl der Einflussfaktoren . . . . .                    | 22        |
| 10.3      | Ergebnisse . . . . .                                      | 22        |
| 10.3.1    | Einfluss der außergesetzlichen Merkmale . . . . .         | 23        |
| 10.3.2    | Einfluss der Wohnfläche . . . . .                         | 24        |
| 10.3.3    | Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale . . . . .          | 27        |
| 10.4      | Spanne . . . . .  | 33        |
| 10.5      | Güte des Regressionsmodells . . . . .                     | 34        |
| <b>11</b> | <b>Anwendung des Mietspiegels</b>                         | <b>37</b> |
| <b>12</b> | <b>Schlussbemerkungen</b>                                 | <b>38</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A Anhang: Häufigkeiten</b>                                    | <b>39</b> |
| <b>B Anhang: Mieter:innenfragebogen</b>                          | <b>40</b> |
| <b>C Anhang: Fragebogen Institutionelle Vermieter:innen</b>      | <b>44</b> |
| <b>D Anhang: Fragebogen konsekutive Vermieter:innenbefragung</b> | <b>48</b> |

## 1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß § 558 Abs. 2 und § 558c Abs. 1 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 Betriebskostenänderungen abgesehen, geändert worden sind.

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

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Görlitz durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag beinhaltete die Beratung bei der Konzeption und Planung der Mietspiegelerstellung, die Stichprobenziehung, die Befragung der Mieter:innen und Vermieter:innen, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Der Mietspiegel 2024 für die Stadt Görlitz ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB, wurde also nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel 2024 basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde vom Stadtrat der Stadt Görlitz anerkannt. Der Mietspiegel ist ab dem 1. November 2024 gültig. Für die Stadt Görlitz ist der Mietspiegel 2024 der erste qualifizierte Mietspiegel.

Die Erstellung des Mietspiegels 2024 erfolgte nach den Anforderungen des §558d Abs. 1 BGB. Es wurden die Mietspiegelverordnung (MsV) sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Beachtung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

## 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel am 8. April 2024 statt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter:innen folgender Institutionen an:

- Stadtverwaltung Görlitz
- Mieterschutz-Verein Oberlausitz/Niederschlesien e.V.
- Haus & Grund Görlitz und Umgebung e.V.
- Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Görlitz eG
- Arbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft vertreten durch F.T. Immobilien Hausverwaltung GmbH
- GENOS Die Wohnungsgenossenschaft Görlitz eG
- KommWohnen Görlitz GmbH
- TAG Wohnen & Service GmbH

Die Beteiligung der Interessenvertretungen von Mieter:innen und Vermieter:innen in einem Arbeitskreis erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter:innen über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Arbeitskreissitzung mit Beteiligung des ALP Instituts am 8. April 2024 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie einen Fragebogenentwurf vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Nach der Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und die Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des beschlossenen Fragebogens die Erhebung mit Stichtag 1. Mai 2024 (siehe Abschnitt 5). In Abstimmung mit der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel als Regressionsmietspiegel erstellt (Auswertung siehe Abschnitt 10).

Am 11. September 2024 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Am 2. Oktober 2024 folgte dann die Vorstellung im Technischen Ausschuss der Stadt Görlitz und am 24. Oktober im Görlitzer Stadtrat, welcher den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannte. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen 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. Der Mietspiegel ist ab dem 1. November 2024 gültig.

### 3 Erstellung der Fragebogen

Das Befragungskonzept sah als Hauptbefragung zunächst eine Mieter:innenbefragung und die Befragung von großen institutionellen Vermieter:innen vor. Im Anschluss wurden dann die Vermieter:innen der Mieter:innen aus der Hauptbefragung im Rahmen einer konsekutiven Vermieter:innenbefragung befragt.

Die Fragebogen der Hauptbefragung (Mieter:innen und große Vermieter:innen) enthielten identische Fragen zur ...

- Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- zum Mietverhältnis
- zur Art und Beschaffenheit des Gebäudes (insb. Baujahr) und der Lage der Wohnung im Gebäude
- zur Ausstattung der Wohnung

Der Fragebogen für die Mieter:innen unterschied sich dahingehend vom Fragebogen der Vermieter:innen, als dass er die Abfrage des Vermieter:innennamens und -adresse enthielt. Der Fragebogen für die großen Vermieter:innen enthielt außerdem Fragen zum energetischen Zustand des Gebäudes und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau.

In der konsekutiven Vermieter:innenbefragung wurden ebenfalls die Fragen zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen) und zum Mietverhältnis gestellt. Darüber hinaus enthielt er die Fragen zum energetischen Zustand des Gebäudes und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau. Damit konnten die Angaben der Mieter:innen überprüft und ergänzt werden.

Die Filterfragen zu Beginn des Fragebogens zielen darauf, bestimmte Fälle von der Auswertung auszuschließen. Da jede Wohnung nur einmal in die Auswertung eingehen soll, wird im Mieter:innenfragebogen zunächst gefragt, ob der Haushalt bereits an der Befragung teilgenommen hat. Aufgrund rechtlicher Bestimmungen werden außerdem folgende Fälle ausgeschlossen:

- 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 Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);

- Wohnraum, der Teil der von dem/der Vermieter:in selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermieter:in überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mieter:in nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner/ihrer Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er/sie 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/die Mieter:in bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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

- Wohnungen in Gebäuden mit weniger als drei Wohnungen (z. B. Einfamilien- oder Zweifamilienhaus);
- 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) eine ermäßigte oder keine Miete gezahlt wird;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- vollständig untervermieteter Wohnraum;
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert vermietet wurde (ausgenommen Einbauküche und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen in sonstigen Wohnheimen (z. B. Pflegeheim) und Wohnungen im „Betreuten Wohnen“, wenn keine Nettokaltmiete separat im Mietvertrag ausgewiesen oder ermittelbar ist.

Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber zurücksenden.

## 4 Stichprobenziehung

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mieter:innen und/oder Vermieter:innen 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.

Stattdessen wird die Erhebungsgrundgesamtheit gebildet, welche die Gesamtheit aller Wohnungen ist, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). ALP hat mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen wurden, die nicht Teil der Auswertungsgesamtheit 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 Görlitz wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten der Stadt Görlitz (Namen, Anschriften und Einzugsdatum der volljährigen Einwohner:innen ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümer:innen und Grundstücksadressen) der Stadt Görlitz

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 zu befragenden Person im Haushalt erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Aus den Einwohnermeldedaten wurden die Adressen von bekannten Heimen (etwa Seniorenheime, Studierendenwohnheime etc.) entfernt, da diese nicht mietspiegelrelevant sind. Die verbliebenen Datensätze hat ALP mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Daten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer:innen identifiziert und aus der Datenbasis

entfernt werden. Das Ergebnis ist die Erhebungsgrundgesamtheit.

Die Erhebungsgrundgesamtheit besteht insgesamt aus 26.990 Datensätzen. Laut dem Zensus 2022 gab es zum Stichtag 15. Mai 2022 25.896 zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen (inklusive Wohnheime) in der Stadt Görlitz. Die Differenz zur ermittelten Erhebungsgrundgesamtheit erklärt sich vor allem durch Haushalte, die aufgrund der Datenlage nicht als selbstnutzende Eigentümer:innen 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.

Die Bruttostichprobe (BSP) 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 7), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgrundgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine reine Zufallsstichprobe in Höhe von 3.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Durch das Anspielen der Grundsteuerdaten waren die Vermieter:innen in den meisten Fällen bekannt. Die Wohnungen aus der Zufallsstichprobe, welche den zehn größten Vermieter:innen in Görlitz gehörten, wurden über die große Vermieter:innenbefragung erhoben (1.054 Wohnungen). Alle anderen Wohnungen wurden über die Mieter:innenbefragung abgefragt (1.946 Wohnungen). Für die zwei größten Vermieter:innen in der Stichprobe wurde eine zufällige Substichprobe von 50 % gezogen. Durch die Gewichtung (siehe Abschnitt 4) wurden die Wohnungen dieser Vermieter:innen rückgewichtet. Insgesamt wurden damit 2.595 Wohnungen abgefragt.

## 5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden zum Stichtag 1. Mai 2024 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machte und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

### 5.1 Mieter:innenbefragung

Die Mieter:innenbefragung erfolgte postalisch. Die 1.946 Mieter:innen der Bruttostichprobe erhielten Mitte Mai 2024 ein Schreiben im Namen Bürgermeister für Kultur, Jugend, Schule, Sport, Soziales, Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Görlitz. Im Anschreiben 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 7. Juni 2024 an der Befragung teilzunehmen. Dem Schreiben waren der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigefügt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auf dem Anschreiben und auch auf dem Fragebogen aufgedruckt war. So konnten die Teilnehmer:innen eindeutig identifiziert und doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Im Juni 2024 erfolgte eine Erinnerungsaktion bei allen angeschriebenen Mieter:innen, die bis dahin nicht geantwortet hatten. 814 Mieter:innen wurden erneut mit einem Anschreiben mit Hinweis auf die Auskunftspflicht angeschrieben. Die neue Frist zur Beantwortung war der 5. Juli 2024.

### 5.2 Befragung institutionelle Vermieter:innen

Die 10 großen Vermieter:innen der Hauptbefragung erhielten ebenfalls im Mai ein Anschreiben der Stadt Görlitz mit Bitte um Rückmeldung bei ALP. Aus Effizienzgründen erhielten diese Vermieter:innen nach Rückmeldung eine Excel-Abfragemaske mit einer Liste der Wohnungen der Stichprobe. Die Excel-Maske wurde passwortgeschützt per E-Mail übermittelt. Das Passwort musste telefonisch erfragt werden. Eine Erinnerung der institutionellen Vermieter:innen erfolgte individuell.

### 5.3 Konsekutive Vermieter:innenbefragung

Aus dem Rücklauf der Mieter:innenbefragung wurden insgesamt 445 Wohnungen ermittelt, die in die konsekutive Vermieter:innenbefragung aufgenommen wurden. Es wurden nur sol-

che Wohnungen in die Vermieter:innenbefragung aufgenommen, die laut Filterfragen der Mieter:innenbefragung für den Mietspiegel relevant waren. Die Wohnungen verteilten sich auf insgesamt 268 Vermieter:innen, welche durch die Angaben der Mieter:innen im Mieter:innenfragebogen identifiziert werden konnten. Die Angabe des Vermieter:innennamens und der Adresse wurden anhand der Grundsteuerdaten überprüft.

Die Vermieter:innen wurden in kleinere, hauptsächlich private Vermieter:innen mit weniger als 6 Wohnungen in der Stichprobe und entsprechend große Vermieter:innen unterteilt. Die insgesamt 257 kleinen Vermieter:innen erhielten im Juli 2024 ein Anschreiben der Stadt Görlitz. Auch hier wurde darauf hingewiesen, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Als Frist zur Beantwortung wurde der 9. August 2024 genannt. Die Befragung der kleinen Vermieter:innen fand online statt. Auf Wunsch hat ALP den Vermieter:innen auch Papierfragebogen samt Rückumschlag in der benötigten Anzahl zugesandt. Das Anschreiben enthielt eine Liste von Wohnungen, zu denen die Vermieter:innen Angaben machen sollten.

Die insgesamt 11 großen Vermieter:innen (mit mehr als 5 Wohnungen in der konsekutiven Vermieter:innenbefragung) erhielten ebenfalls im Juli ein Anschreiben der Stadt Görlitz mit Bitte um Rückmeldung bei ALP. Diese erhielten daraufhin wie bereits oben beschrieben eine Excel-Abfragemaske.

## 6 Datenschutz

ALP erhielt von der Stadt Görlitz über eine passwortgeschützte Cloud die unter Abschnitt 4 beschriebenen Daten zur Schaffung der Erhebungsgrundgesamtheit.

Nach der Stichprobenziehung erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jeder Wohnung in der Mieter:innenstichprobe wurde durch ALP ein Zugangscode zugeordnet. Auf den versendeten Fragebogen befanden sich keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur der Zugangscode. Bei Eingang der Fragebogen bei ALP per Post waren diese also bereits nicht mehr personenbezogen. Auch beim Ausfüllen des Fragebogens über das Internet musste lediglich der Zugangscode, welcher im Anschreiben vermerkt war, eingegeben werden. Eine Datei mit Adressen und Zugangscode wurde an einem anderen Ort gespeichert. Diese Datei wurde zur Plausibilisierung (bspw. der Baujahresklassen) verwendet und zur Zuordnung der Datensätze zur Wohnlage. Alle folgenden Auswertungen fanden ausschließlich mit nicht mehr personenbezogenen Daten statt.

Nach der Zusammenführung der Daten aus der Mieter:innenbefragung und der Zuordnung der Wohnungen zu den entsprechenden Vermieter:innen, bekam auch jede:r kleine Vermieter:in einen Zugangscodes und jede zugehörige Wohnung eine ID zugeordnet. Diese wurden dann für die konsekutive Vermieter:innenbefragung benötigt. Name und Anschrift der Vermieter:innen wurde nach Versand der Anschreiben für die konsekutive Vermieter:innenbefragung gelöscht und lediglich eine Datei zur Zuordnung der Mieter:innen-Zugangscodes zu den Zugangscodes und Wohnungs-IDs der Vermieter:innen wurde getrennt gespeichert.

Nach Fertigstellung des Mietspiegels wurde die Datei mit den Namen, Adressen und Zugangscodes vernichtet. Ein Rückschluss auf einzelne Mieter:innen oder Vermieter:innen ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

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.

## 7 Aufbereitung der Daten

### 7.1 Rücklauf Hauptbefragung

Die bei ALP eingegangenen Fragebogen der Mieter:innenbefragung wurden zunächst eingeschannt und zu einem Datensatz aufbereitet. In einem weiteren Schritt wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebogen, identifiziert. Der fertige elektronische Datensatz wurde dann mit dem Datensatz aus der Internetbefragung und den Excel-Abfragemasken der institutionellen Vermieter:innen zusammengeführt.

Nach dem Aussortieren von leeren Fragebogen lag ALP eine Nettostichprobe (NSP) von 2.100 Datensätzen aus der Hauptbefragung vor (siehe Tabelle 1). Basierend auf der Bruttostichprobe von 2.595 abzüglich der 85 stichprobenneutralen Ausfälle (bereinigte Bruttostichprobe = 2.510 Fälle) ergibt sich damit eine Rücklaufquote von 83,7 % in der Hauptbefragung.

Anhand der in Abschnitt 3 genannten Filterfragen wurden anschließend die mietspiegelrelevanten Wohnungen herausgefiltert. Tabelle 1 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen (bspw. aufgrund der 6-Jahres-Regel oder selbstnutzende:r Eigentümer:in) ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 1.055 Wohnungen als nicht-mietspiegelrelevant anhand der Filterfragen ausgeschlossen.<sup>1</sup> Die mieter:innenseitig abgefragten mietspiegelrelevanten Wohnungen der Nettostichprobe wurden anschließend in der konsekutiven Vermieter:innenbefragung vermierter:innenseitig abgefragt.

---

<sup>1</sup>Einige der Mieter:innen hatten keinen Fragebogen zurückgeschickt oder online ausgefüllt, sondern telefonisch den Ausschlussgrund angegeben.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik Hauptbefragung

|  | Anzahl       | Anteil                  |
|--|--------------|-------------------------|
| <b>Bruttostichprobe</b>                                | <b>2.595</b> | <b>100,0 %</b>          |
| stichprobenneutrale Ausfälle                           | 85           | 3,3 %                   |
| * nicht zustellbar                                     | 55           | 2,1 %                   |
| * Mieter unbekannt                                     | 16           | 0,6 %                   |
| * verhindert etc.                                      | 14           | 0,5 %                   |
| <b>Bereinigte Bruttostichprobe</b>                     | <b>2.510</b> | <b>96,7 % / 100,0 %</b> |
| stichprobensystematische Ausfälle                      | 410          | 16,3 %                  |
| *Keine Reaktion  | 375          | 14,9 %                  |
| *leere Datensätze                                      | 35           | 1,4 %                   |
| <b>Nettostichprobe</b>                                 | <b>2.100</b> | <b>83,7 % / 100,0 %</b> |
| Ausschluss durch Filterfragen                          | 1.055        | 50,2 %                  |
| * Frage 0: Haushalt doppelt abgefragt                  | 30           | 1,4 %                   |
| * Frage A: selbstnutzende:r Eigentümer:in / Untermiete | 350          | 16,7 %                  |
| * Frage B: 6-Jahres-Regel                              | 532          | 25,3 %                  |
| * Frage C: Ein- oder Zweifamilienhaus                  | 40           | 1,9 %                   |
| * Frage D: ermäßigte Miete                             | 19           | 0,9 %                   |
| * Frage E: Mietpreisbindung                            | 35           | 1,7 %                   |
| * Frage F: Wohnheim                                    | 10           | 0,5 %                   |
| * Frage G: Gewerbe                                     | 4            | 0,2 %                   |
| * Frage H: Möblierung                                  | 22           | 1,0 %                   |
| * Frage I: WG-Zimmer                                   | 12           | 0,6 %                   |
| * Frage J: Zeitmietvertrag                             | 1            | 0,1 %                   |
| <b>Datensätze nach Filterfragen</b>                    | <b>1.045</b> | <b>49,8%</b>            |

## 7.2 Rücklauf konsekutive Vermieter:innenbefragung

ALP konnte zu 445 Wohnungen eindeutig eine:n Vermieter:in identifizieren und anschreiben. In 349 Fällen erhielt ALP einen auswertbaren Datensatz zurück. Basierend auf der bereinigten Bruttostichprobe von 437 Fällen lag die Rücklaufquote der konsekutiven Vermieter:innenbefragung bei 79,9 % (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Rücklaufstatistik konsekutive Vermieter:innenbefragung

|                                    | Anzahl     | Anteil                  |
|------------------------------------|------------|-------------------------|
| <b>Bruttostichprobe</b>            | <b>445</b> | <b>100,0 %</b>          |
| stichprobenneutrale Ausfälle       | 8          | 1,8 %                   |
| * nicht zustellbar                 | 6          | 1,3 %                   |
| * Mieter nicht bekannt             | 2          | 0,4 %                   |
| * Sonstiges (z. B. verhindert)     | 0          | 0,0 %                   |
| <b>Bereinigte Bruttostichprobe</b> | <b>437</b> | <b>98,2 % / 100,0 %</b> |
| stichprobensystematische Ausfälle  | 88         | 20,1 %                  |
| *Keine Reaktion                    | 84         | 19,2 %                  |
| *leere Datensätze                  | 4          | 0,9 %                   |
| <b>Nettostichprobe</b>             | <b>349</b> | <b>79,9 %</b>           |

### 7.3 Zusammenführung der Daten und Plausibilisierung

Anschließend wurden die Angaben der Hauptbefragung mit den Angaben aus der konsekutiven Vermieter:innenbefragung zusammengeführt und abgeglichen. In 349 Fällen der 596 mietspiegelrelevanten Wohnungen der Mieter:innenbefragung lag nun auch eine Vermieter:inneninformation vor. Zunächst wurden weitere 54 Wohnungen aufgrund der Angaben der Vermieter:innen zu Filterfragen ausgeschlossen. Dies bedeutet, dass Datensätze, die laut Mieter:innenbefragung zunächst verwertbar waren, durch die anschließende Vermieter:innenbefragung ausgeschlossen wurden. Tabelle 3 ist zu entnehmen, wie viele Fälle aufgrund der einzelnen Filterfragen mit Vermieter:inneninformation ausgeschlossen wurden.

**Plausibilisierung** Die zusammengeführte und gefilterte Datenbasis wurde auf unplausible und widersprüchliche Angaben kontrolliert. Insbesondere die Angaben zur Nettokaltmiete wurden mit den Angaben zur Gesamtmiete und den Betriebskosten auf Plausibilität hin geprüft. Auch die Wohnfläche wurde bspw. mit der angegebenen Zimmerzahl auf Unplausibilitäten untersucht. Wenn möglich, wurden unplausible Antworten korrigiert. In vielen Fällen lag ALP die Telefonnummer von Mieter:innen oder Vermieter:innen vor, so konnten viele Unstimmigkeiten geklärt werden.

Die konsekutive Vermieter:innenbefragung diente unter anderem auch dazu, wichtige Angaben doppelt abzufragen. Im Rahmen der Plausibilisierung wurden Angaben von Mieter:innen und Vermieter:innen zur Miethöhe, der Wohnfläche und dem Baujahr des Gebäudes verglichen bzw. bei Fehlen ergänzt. Fälle, in denen Mieter:innen und Vermieter:innen unterschiedliche (plausible) Angaben zur Miete gemacht haben, wurden einer Einzelfallbetrachtung unterzogen.

Tabelle 3: Bildung Bereinigte Nettostichprobe, Fortsetzung von Tabelle 1

|  | Anzahl       | Anteil an NSP |
|--|--------------|---------------|
| <b>Datensätze Hauptbefragung nach Filterfragen</b>           | <b>1.045</b> | <b>49,8 %</b> |
| Ausschluss durch Filterfragen mit Vermieter:inneninformation | 54           | 2,6 %         |
| * Frage A: nicht vermietet / Untermiete                      | 1            | 0,05 %        |
| * Frage B: 6-Jahres-Regel                                    | 40           | 1,9 %         |
| * Frage C: Ein-oder Zweifamilienhaus                         | 4            | 0,2 %         |
| * Frage D: ermäßigte Miete                                   | 1            | 0,05 %        |
| * Frage E: Mietpreisbindung                                  | 2            | 0,1 %         |
| * Frage F: Wohnheim  | 4            | 0,2 %         |
| * Frage G: Gewerbe   | 0            | 0,0 %         |
| * Frage H: Möblierung  | 1            | 0,05 %        |
| * Frage I: WG-Zimmer   | 1            | 0,05 %        |
| * Frage J: Zeitmietvertrag                                   | 0            | 0,0 %         |
| Unplausible / unvollständige Angaben                         | 43           | 2,0 %         |
| Minderausstattung (=Keine Heizung)                           | 3            | 0,1 %         |
| Ausreißer  | 2            | 0,1 %         |
| <b>Bereinigte Nettostichprobe</b>                            | <b>943</b>   | <b>44,9 %</b> |

**Umgang mit fehlenden Werten** Angaben zur Miethöhe und zur Wohnfläche sind unverzichtbar, sodass Wohnungen, zu denen diese Angabe weder aus der Mieter:innen- noch aus der Vermieter:innenbefragung vorlag, aus der Untersuchung ausgeschlossen wurden. Insgesamt wurden 43 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen oder unplausible Angaben vorlagen. Ebenfalls unverzichtbar ist die Angabe zur Baujahresklasse. Gab es hier unterschiedliche Angaben aus der Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung wurde die Angabe der Vermieter:innen verwendet. Wenn aus keiner der Befragungen eine Angabe vorlag, wurde zunächst geprüft, ob es eine weitere Wohnung an der Adresse in der Datenbasis gab, für die eine Angabe zum Baujahr vorlag. Bei den übrigen Datensätzen ohne Angabe zur Baujahresklasse wurde das Baujahr anhand der Adresse recherchiert. Nach diesem Vorgehen lag für alle Fälle der bereinigten Nettostichprobe eine Angabe zur Baujahresklasse vor. Darüber hinaus fehlende Werte bei Merkmalen zur Art und Ausstattung wurden durch den Mittelwert des Merkmals in der bereinigten Nettostichprobe ersetzt („Mean Substitution“). Bei Merkmalen der Modernisierung und energetischen Sanierung wurden fehlende Werte durch den Wert 0 ersetzt, in der Annahme, dass hier mit einer höheren Wahrscheinlichkeit keine Modernisierung/Sanierung stattfand.

**Minderausstattung** Die Datensätze wurden auf eine Minderausstattung hin geprüft, d. h. ob die Wohnung vermietet:innenseitig mindestens mit einem WC und einem Bad und einer Heizung ausgestattet ist. Ein Bad und WC war in allen Fällen vorhanden. In 3 Fällen gab es keine vom Vermietenden gestellte Heizung in der Wohnung. Diese Fälle wurden aus der Datenbasis entfernt. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

**Ausreißerbereinigung** Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthält, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels eines Vergleichs der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 10). Anschließend wurden die Residuen als relative Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten (Modell mit außergesetzlichen Merkmalen vgl. Abschnitt 10.2.1) berechnet. Hierbei fiel eine Wohnungen mit einer Abweichung von mehr als 90 % auf. Eine weitere Wohnung mit einer ungewöhnlich großen Wohnfläche (208 m<sup>2</sup>) wies einen sehr hohen Hebelwert („leverage“ > 0,3) auf. Diese zwei Datensätze wurden als Ausreißer aus der Auswertung ausgeschlossen.

**Bereinigte Nettostichprobe** Aus der Nettostichprobe verblieben 44,9 % in der bereinigten Nettostichprobe. Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diente, beinhaltete somit 943 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 genannte Zahl der 25.896 Mietwohnungen in Görlitz zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 259 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 943 Datensätzen erfüllt.

## 8 Gewichtung

Aufgrund der kombinierten Mieter:innen- und Vermieter:innenbefragung mit unterschiedlichem Antwortverhalten und der Substichprobenziehung bei den zwei größten Vermieter:innen war eine Gewichtung der Datensätze erforderlich. Über die Gewichtung wird ausgeglichen, dass im Rücklauf aufgrund des zuverlässigeren Antwortverhaltens relativ mehr Datensätze von großen Vermieter:innen, wie Wohnungsbaugenossenschaften oder privatwirtschaftlichen Unternehmen, vertreten sind als von kleineren, eher privaten Vermieter:innen. Andererseits wird ausgeglichen, dass relativ weniger Wohnungen von Vermieter:innen im Rücklauf sind, bei denen eine Substichprobe gezogen wurde. Grundlage für die Gewichtung war der Anteil der Vermieter:innen an der Bruttostichprobe (siehe Abschnitt 4 zur Herleitung der Bruttostichprobe). Dieser wurde ins Verhältnis gesetzt zum Anteil der Vermieter:innen im Rücklauf (Nettostichprobe vor Filterfragen).

Für vier große Vermieter:innen war der Anteil an der Nettostichprobe so hoch, dass diese Wohnungen mit einem individuellen Gewichtungsfaktor versehen wurden. Die zwei Vermieter:innen mit Substichprobenziehung wurden mit einem Gewichtungsfaktor größer 1 hochgewichtet. Die anderen zwei Vermieter:innen erhielten einen Gewichtungsfaktor kleiner 1, sie wurden also heruntergewichtet. Alle restlichen Wohnungen erhielten ebenfalls einen Gewichtungsfaktor kleiner als eins. Sie wurden aber nicht so stark heruntergewichtet wie die zuletzt genannten Vermieter:innen. Die Summe der Gewichtungsfaktoren beträgt 943. Alle nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die gewichteten Datensätze.

## 9 Non-Response-Analyse

Durch eine Non-Response-Analyse wurde der Frage nachgegangen, ob die räumliche Verteilung der in der Nettostichprobe enthaltenen Wohnungen auf das Stadtgebiet womöglich durch ungleichmäßige Ausfälle verzerrt sein könnte. Die folgende Tabelle 4 zeigt den Anteil der Stadtteile von Görlitz an der bereinigten Bruttostichprobe (vor Substichprobenziehung) gegenübergestellt zur Nettostichprobe und zur gewichteten Nettostichprobe.

Tabelle 4: Non-Response-Analyse: Anteil des Stadtteils an bereinigter Bruttostichprobe und Nettostichprobe

| Stadtteil            | Bruttostichprobe<br>bereinigt | Nettostichprobe<br>ungewichtet | Nettostichprobe<br>gewichtet |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Innenstadt           | 31,5 %                        | 31,3 %                         | 29,3 %                       |
| Königshufen          | 15,3 %                        | 12,5 %                         | 15,0 %                       |
| Hagenwerder          | 1,6 %                         | 1,5 %                          | 1,4 %                        |
| Tauchritz*           | 0,2 %                         | 0,2 %                          | 0,2 %                        |
| Ober-Neundorf*       | 0,4 %                         | 0,4 %                          | 0,4 %                        |
| Klein Neundorf*      | 0,1 %                         | 0,2 %                          | 0,2 %                        |
| Schlauroth           | 0,6 %                         | 0,7 %                          | 0,7 %                        |
| Klingewalde*         | 0,6 %                         | 0,8 %                          | 0,7 %                        |
| Kunnerwitz*          | 0,8 %                         | 1,0 %                          | 0,9 %                        |
| Weinhübel            | 8,9 %                         | 8,3 %                          | 9,1 %                        |
| Südstadt             | 17,1 %                        | 17,9 %                         | 17,3 %                       |
| Historische Altstadt | 5,4 %                         | 5,9 %                          | 5,6 %                        |
| Ludwigsdorf          | 1,1 %                         | 1,4 %                          | 1,3 %                        |
| Nikolaivorstadt      | 2,7 %                         | 3,0 %                          | 3,0 %                        |
| Rauschwalde          | 8,8 %                         | 8,6 %                          | 9,1 %                        |
| Biesnitz             | 5,0 %                         | 6,4 %                          | 5,9 %                        |

\*nicht mehr in bereinigter Nettostichprobe enthalten

Die größte Differenz zwischen bereinigter Bruttostichprobe und Nettostichprobe lässt sich in Königshufen erkennen, wo die Nonresponse-Rate etwas überdurchschnittlich war. In Biesnitz war die Nonresponse-Rate hingegen relativ niedrig. Die Rücklaufgewichtung nach Vermieter:innentyp gleicht die Verzerrungen durch Nonresponse teilweise wieder aus. Im Vergleich der bereinigten Bruttostichprobe zur *gewichteten* Nettostichprobe besteht die größte Differenz bei der Innenstadt. Dies ist jedoch auch vor dem Hintergrund des ohnehin im Vergleich sehr großen Anteils der Innenstadt zu sehen. Insgesamt sind die verbleibenden Verzerrungen relativ gering, sodass von einer weiteren Gewichtung nach Stadtteil abgesehen wird.

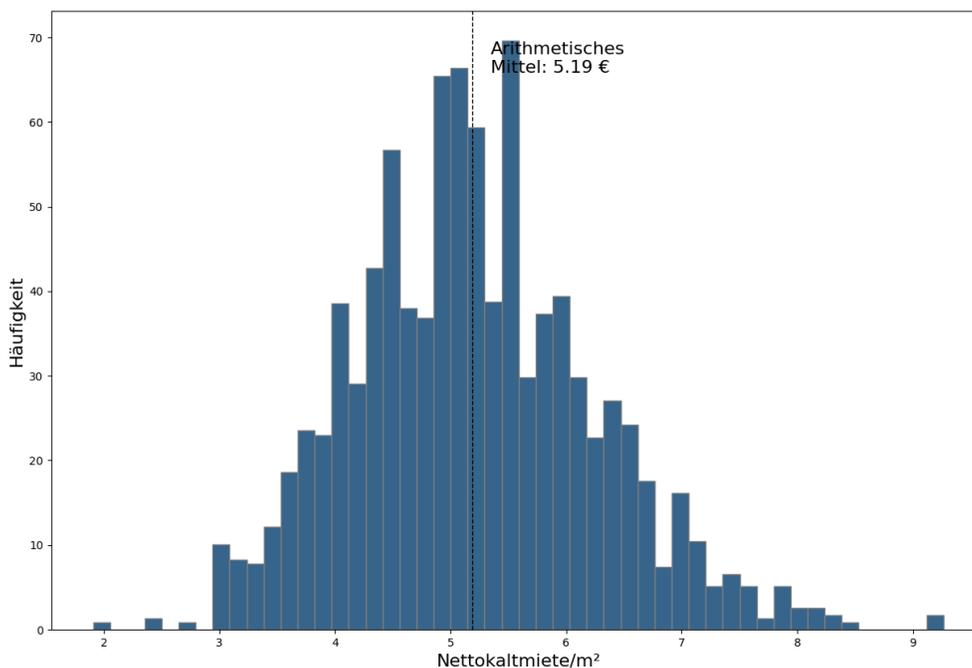
## 10 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht worden waren, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus durchgeführt (Abschnitt 10.1). Anschließend erfolgte die Auswertung für den Mietspiegel. Die für den Mietspiegel der Stadt Görlitz erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 10.2 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt (Abschnitt 10.3).

### 10.1 Allgemeines Mietniveau

Die durchschnittliche Nettokaltmiete als arithmetisches Mittel im Mietspiegel Görlitz 2024 beträgt 5,19 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 1. Mai 2024. Der Median der Nettokaltmieten liegt bei 5,13 €/m<sup>2</sup>. Da der Mietspiegel 2024 der erste qualifizierte Mietspiegel der Stadt Görlitz ist, lässt sich dieser Wert nicht mit Werten vergangener Mietspiegel vergleichen.

Abbildung 1: Häufigkeitsverteilung der Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup>



### 10.2 Regressionsmodell

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 Görlitz erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet.

Für den Görlitzer Mietspiegel wurde ein einstufiges Regressionsmodell verwendet. Die Ergebnisse des Mietspiegels werden in einer Basismiettable mit der Angabe einer Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> nach Größe der Wohnung dargestellt. Alle weiteren Einflussfaktoren der Miethöhe werden in Form von absoluten Zu- und Abschlägen ausgewiesen. 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). Da auch weitere Faktoren einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben können (bspw. Preispolitik der Vermieter:innen, Laufzeit des Mietvertrags bzw. Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses), werden solche Merkmale, die nicht zur Legaldefinition der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (sogenannte „außergesetzliche Merkmale“) im Rahmen der Analyse ebenfalls berücksichtigt. So können die Einflüsse der gesetzlichen Merkmale ohne Verzerrungen geschätzt und ausgewiesen werden.

### 10.2.1 Berechnungsschritt 1

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

$$NK M_{qm} = \alpha + \beta_1 Wfl^1 + \dots + \beta_p Wfl^p + \beta_{g,1} x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m} x_{g,m} + \dots + \beta_{ag,n} x_{ag,n} + \epsilon \quad (1)$$

*NK M<sub>qm</sub>*: Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

*Wfl*: Wohnfläche in m<sup>2</sup>

*p*: Grad des berücksichtigten Polynoms

*β<sub>k</sub>*: Regressionskoeffizient der k-ten Potenz der Wohnfläche, für  $k \in [1, p]$

*x<sub>g,i</sub>*: Wohnwertmerkmale i. S. d. §558 Abs. 2 BGB (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

*β<sub>g,i</sub>*: Regressionskoeffizient des gesetzlichen Merkmals *x<sub>g,i</sub>*

$x_{ag,j}$ : außergesetzliches Merkmal

$\beta_{ag,j}$ : Regressionskoeffizient des außergesetzlichen Merkmals  $x_{ag,j}$

$m$ : Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

$n$ : Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

Da der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete in den meisten Fällen nicht linear verläuft, werden Potenzen der Wohnfläche in die Funktion mit aufgenommen. Die zweite Potenz der Wohnfläche entspricht beispielsweise der Wohnfläche zum Quadrat.

Die außergesetzlichen Merkmale  $x_{ag,j}$  sind zunächst mit in die Analyse eingeflossen. Sie dienen dazu, die gesetzlichen Merkmale  $x_{g,i}$  (nach §558 Abs. 2 BGB) möglichst verzerrungsfrei zu schätzen.

### 10.2.2 Berechnungsschritt 2

Die außergesetzlichen Merkmale dürfen nicht als Wohnwertmerkmale zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Sie können also nicht Bestandteil des Miet spiegels sein. Daher wird abschließend ein Modell gebildet (Berechnungsschritt 2), in dem diese außergesetzlichen Merkmale nicht mehr auftreten. Sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der Regressionsanalyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Berechnungsschritt 1), bleiben jedoch bestehen. Die Konstante ( $\alpha$ ) wird neu berechnet.

Folgende Formeln zeigen die Berechnung des finalen Modells, welches zur Berechnung der Basismiet tabelle verwendet wird:

$$\widehat{NK M q m} = \alpha' + \hat{\beta}_1 W f l^1 + \dots + \hat{\beta}_p W f l^p + \hat{\beta}_{g,1} x_{g,1} + \dots + \hat{\beta}_{g,m} x_{g,m} \quad (2)$$

wobei:

$$\alpha' = \hat{\alpha} + \hat{\beta}_{ag,1} \bar{x}_{ag,1} + \dots + \hat{\beta}_{ag,m} \bar{x}_{ag,m} \quad (3)$$

$\widehat{NK M q m}$ : im 1. Berechnungsschritt geschätzte Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

$\alpha'$ : neu berechnete Konstante

$\hat{\alpha}$ : im 1. Berechnungsschritt geschätzte Konstante

$\hat{\beta}$ : geschätzte Koeffizienten aus dem 1. Berechnungsschritt

$\bar{x}_{ag,j}$ : gewichtetes arithmetisches Mittel des außergesetzlichen Merkmals  $j$

Die Konstante des finalen Modells ist demnach die Summe aus der im 1. Berechnungsschritt geschätzten Konstanten und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten. Dieses finale Modell erklärt die Nettokaltmiete

pro m<sup>2</sup> nur anhand der gesetzlichen Merkmale. Die Residuen sind größer als im ursprünglichen Regressionsmodell, d. h. die Streuung nimmt zu. Dass die außergesetzlichen Merkmale einen nicht unerheblichen Einfluss haben und somit auch einen höheren Erklärungsbeitrag für die Zusammensetzung der Nettokaltmieten leisten, wird anhand der regressionsanalytischen Ergebnisse deutlich (siehe hierzu Unterabschnitt 10.3.1).

### 10.2.3 Auswahl der Einflussfaktoren

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale sowie die vorliegenden Daten zum Vermieter:innentyp, zur Mietdauer und zur Wohnlage werden auf ihren Einfluss auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> hin in Berechnungsschritt 1 geprüft. Es wird außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erweisen ( $p\text{-Wert} \leq 0,05$ ) als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel sind, werden im Mietspiegel ausgewiesen. 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 (höchster  $p\text{-Wert}$ ) so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von  $\alpha \leq 0,05$  vorliegt. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

## 10.3 Ergebnisse

Folgende Tabelle 5 zeigt die Ergebnisse des ersten Berechnungsschritts. Die dargestellten geschätzten Koeffizienten können direkt als absolute Einflussgrößen in Euro auf die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> interpretiert werden. Zusätzlich zum Koeffizienten wird der Standardfehler ausgewiesen, welcher ein Maß für die Variabilität des geschätzten Koeffizienten ist. Je niedriger der Standardfehler, desto präziser ist der geschätzte Koeffizient. Aus Standardfehler und Koeffizient lässt sich dann anhand der t-Statistik der p-Wert berechnen. Dieser zeigt an, ob das Merkmal statistisch signifikant ist. Im folgenden wird genauer auf die einzelnen Merkmale eingegangen.

Tabelle 5: Regressionsergebnisse Wohnwertmerkmale

| Modellvariable               | Koeffizient | Standardfehler | p-Wert |
|------------------------------|-------------|----------------|--------|
| const                        | 7,375       | 0,435          | 0,000  |
| Wohnfl                       | -0,094      | 0,016          | 0,000  |
| Wohnfl**2                    | 0,001       | 0,000          | 0,000  |
| Wohnfl**3                    | 0,000       | 0,000          | 0,000  |
| Bis 1918                     | 0,174       | 0,089          | 0,051  |
| 1919-1990_konventionell      | 0,348       | 0,088          | 0,000  |
| 1991-2015                    | 0,448       | 0,120          | 0,000  |
| Ab 2016                      | 0,835       | 0,277          | 0,003  |
| LärmNight>=50                | -0,305      | 0,097          | 0,002  |
| Aufzug_6S                    | 0,598       | 0,104          | 0,000  |
| AusstBad_DuscheBodengleich   | 0,336       | 0,083          | 0,000  |
| AusstBad_Handtuchheizkoerper | 0,348       | 0,060          | 0,000  |
| AusstBad_Fussbodenheizung    | 0,734       | 0,147          | 0,000  |
| AusstWohn_EBK                | 0,261       | 0,089          | 0,004  |
| AusstWohn_AbstellraumInnen   | 0,176       | 0,082          | 0,032  |
| AusstWohn_GefangenerRaum     | -0,348      | 0,061          | 0,000  |
| AusstWohn_Garten             | 0,294       | 0,072          | 0,000  |
| AusstWohn_keinBalkon         | -0,463      | 0,068          | 0,000  |
| Einzelöfen                   | -0,386      | 0,189          | 0,042  |
| EnergSan_Mind3               | 0,420       | 0,062          | 0,000  |
| MVL_1                        | 0,831       | 0,091          | 0,000  |
| MVL_3                        | 0,681       | 0,075          | 0,000  |
| MVL_5                        | 0,446       | 0,077          | 0,000  |
| MVL_10                       | 0,370       | 0,074          | 0,000  |
| Südstadt                     | 0,157       | 0,077          | 0,042  |
| Biesnitz                     | 0,555       | 0,250          | 0,026  |
| Nikolaivorstadt_Altstadt     | 0,421       | 0,102          | 0,000  |

### 10.3.1 Einfluss der außergesetzlichen Merkmale

Wie in Abschnitt 10.2 bereits erläutert, wurden im Rahmen der Modellierung auch außergesetzliche Merkmale in Berechnungsschritt 1 berücksichtigt. In der Gleichung in Unterabschnitt 10.2.1 sind diese Merkmale durch den Term  $\beta_{ag,n}x_{ag,n}$  integriert. Für Görlitz wurde die Mietvertragslaufzeit als außergesetzliches Merkmal aufgenommen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 5 unter den Modellvariablen, welche mit MVL beginnen, zu sehen. Dabei bedeutet MVL\_1, dass die Mietvertragslaufzeit bis 1 Jahr lang ist, MVL\_3, dass die Laufzeit zwischen einem und drei Jahren liegt und so weiter. Eine Mietvertragslaufzeit von mehr als 10 Jahren ist die Referenzkategorie. In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten zeigt sich in der Regel ein entsprechender Einfluss des Mietvertragsjahres auf die Nettokaltmiete. Tabelle 5 ist ein deutlich zunehmend großer

positiver Einfluss einer kürzeren Vertragsdauer auf die Miethöhe zu entnehmen. Folgende Tabelle 6 zeigt die Häufigkeitsverteilung dieses Merkmals.

Tabelle 6: Häufigkeiten der Mietvertragslaufzeiten\*

| <b>Modellvariable</b> | <b>Fallzahl</b><br>ungewichtet | <b>Anteil</b><br>gewichtet |
|-----------------------|--------------------------------|----------------------------|
| MVL_1                 | 132                            | 12,8 %                     |
| MVL_3                 | 232                            | 23,2 %                     |
| MVL_5                 | 164                            | 17,4 %                     |
| MVL_10                | 156                            | 16,7 %                     |

### 10.3.2 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. Im zuvor beschriebenen Berechnungsschritt 1 wurde 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:

$$NKM_{qm} = 7,3747 - 0,094446 * Wfl + 0,0008990 * Wfl^2 - 0,00000279 * Wfl^3 \quad (4)$$

Im finalen Modell (Berechnungsschritt 2) erhöht sich der Wert der Konstanten auf 7,7783. Hierzu wurde die Summe aus der Konstanten in Funktion 4 und den gemittelten außergesetzlichen Merkmalen multipliziert mit den dazugehörigen geschätzten Koeffizienten (siehe Tabelle 6) gebildet. Anhand der Funktion 4 mit angepasster Konstanten wird die Basismiete bestimmt, welche nur den Einfluss der Wohnfläche berücksichtigt (alle anderen Variablen nehmen den Wert 0 an). Die Basismiete ist demnach nicht die generelle Durchschnittsmiete, sondern die mittlere Miete für Wohnungen, bei denen alle Variablen (die gesetzliche Merkmale abbilden) außer der Wohnfläche 0 sind. Der Verlauf dieser Funktion ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

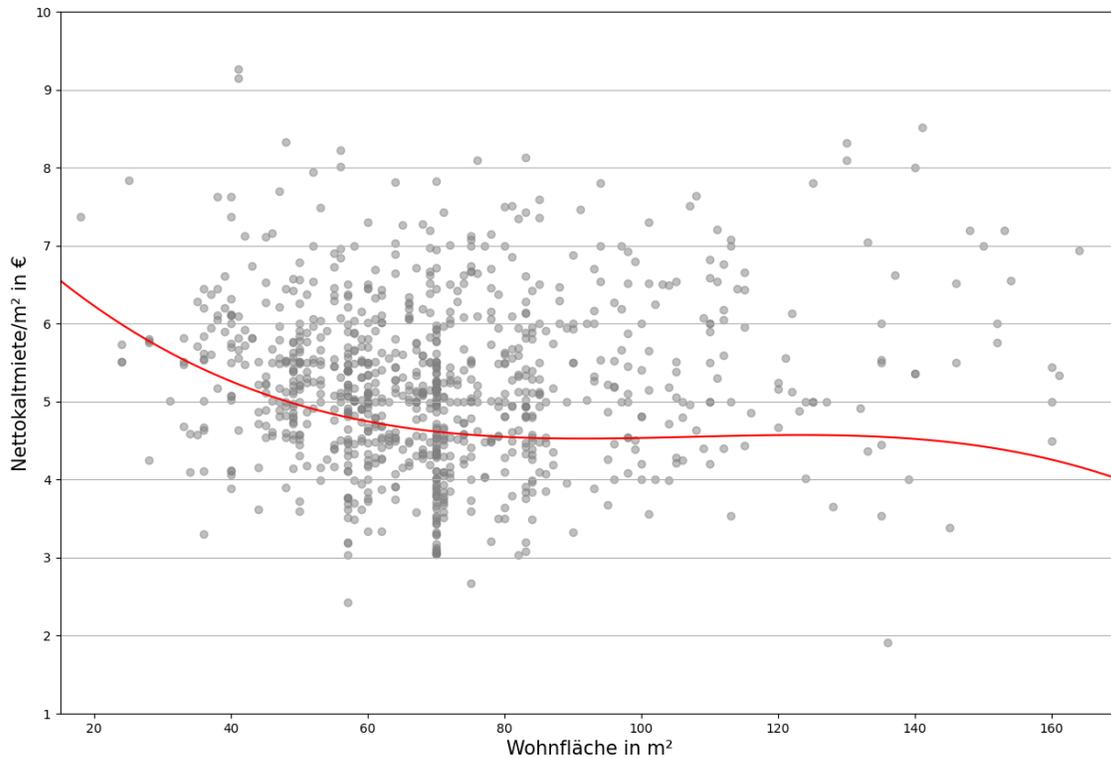


Abbildung 2: Geschätzte Basis-Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 2 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablette herangezogen (siehe Tabelle 7).

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 24 m<sup>2</sup> und über 160 m<sup>2</sup> zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basismiettablette weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 24 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup> aus.

Tabelle 7: Basismiettablelle

| <b>Wohn-<br/>fläche</b><br>in m <sup>2</sup> | <b>Nettokalt-<br/>miete</b><br>in €/m <sup>2</sup> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 24   | 5,99 €   | 59   | 4,76 €   | 94   | 4,53 €   | 129  | 4,57 €   |
| 25   | 5,94 €   | 60   | 4,75 €   | 95   | 4,53 €   | 130  | 4,57 €   |
| 26   | 5,88 €   | 61   | 4,73 €   | 96   | 4,53 €   | 131  | 4,56 €   |
| 27   | 5,83 €   | 62   | 4,71 €   | 97   | 4,53 €   | 132  | 4,56 €   |
| 28   | 5,78 €   | 63   | 4,70 €   | 98   | 4,53 €   | 133  | 4,56 €   |
| 29   | 5,73 €   | 64   | 4,68 €   | 99   | 4,53 €   | 134  | 4,55 €   |
| 30   | 5,68 €   | 65   | 4,67 €   | 100  | 4,53 €   | 135  | 4,55 €   |
| 31   | 5,63 €   | 66   | 4,66 €   | 101  | 4,54 €   | 136  | 4,54 €   |
| 32   | 5,59 €   | 67   | 4,65 €   | 102  | 4,54 €   | 137  | 4,54 €   |
| 33   | 5,54 €   | 68   | 4,64 €   | 103  | 4,54 €   | 138  | 4,53 €   |
| 34   | 5,50 €   | 69   | 4,63 €   | 104  | 4,54 €   | 139  | 4,53 €   |
| 35   | 5,45 €   | 70   | 4,62 €   | 105  | 4,54 €   | 140  | 4,52 €   |
| 36   | 5,41 €   | 71   | 4,61 €   | 106  | 4,55 €   | 141  | 4,52 €   |
| 37   | 5,37 €   | 72   | 4,60 €   | 107  | 4,55 €   | 142  | 4,51 €   |
| 38   | 5,33 €   | 73   | 4,59 €   | 108  | 4,55 €   | 143  | 4,50 €   |
| 39   | 5,30 €   | 74   | 4,58 €   | 109  | 4,55 €   | 144  | 4,49 €   |
| 40   | 5,26 €   | 75   | 4,57 €   | 110  | 4,55 €   | 145  | 4,48 €   |
| 41   | 5,22 €   | 76   | 4,57 €   | 111  | 4,56 €   | 146  | 4,47 €   |
| 42   | 5,19 €   | 77   | 4,56 €   | 112  | 4,56 €   | 147  | 4,46 €   |
| 43   | 5,16 €   | 78   | 4,56 €   | 113  | 4,56 €   | 148  | 4,45 €   |
| 44   | 5,13 €   | 79   | 4,55 €   | 114  | 4,56 €   | 149  | 4,44 €   |
| 45   | 5,09 €   | 80   | 4,55 €   | 115  | 4,56 €   | 150  | 4,42 €   |
| 46   | 5,06 €   | 81   | 4,54 €   | 116  | 4,57 €   | 151  | 4,41 €   |
| 47   | 5,04 €   | 82   | 4,54 €   | 117  | 4,57 €   | 152  | 4,40 €   |
| 48   | 5,01 €   | 83   | 4,54 €   | 118  | 4,57 €   | 153  | 4,38 €   |
| 49   | 4,98 €   | 84   | 4,53 €   | 119  | 4,57 €   | 154  | 4,37 €   |
| 50   | 4,95 €   | 85   | 4,53 €   | 120  | 4,57 €   | 155  | 4,35 €   |
| 51   | 4,93 €   | 86   | 4,53 €   | 121  | 4,57 €   | 156  | 4,33 €   |
| 52   | 4,91 €   | 87   | 4,53 €   | 122  | 4,57 €   | 157  | 4,32 €   |
| 53   | 4,88 €   | 88   | 4,53 €   | 123  | 4,57 €   | 158  | 4,30 €   |
| 54   | 4,86 €   | 89   | 4,53 €   | 124  | 4,57 €   | 159  | 4,28 €   |
| 55   | 4,84 €   | 90   | 4,53 €   | 125  | 4,57 €   | 160  | 4,26 €   |
| 56   | 4,82 €   | 91   | 4,53 €   | 126  | 4,57 €   |  |  |
| 57   | 4,80 €   | 92   | 4,53 €   | 127  | 4,57 €   |  |  |
| 58   | 4,78 €   | 93   | 4,53 €   | 128  | 4,57 €   |  |  |

### 10.3.3 Einfluss gesetzlicher Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße und den außergesetzlichen Merkmalen sind im Rahmen des Regressionsmodells alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr und der Wohnlage ebenfalls konkrete Ausstattungsmerkmale und die (energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In die Gleichung des 1. Berechnungsschritts werden die Merkmale durch den Term  $\beta_{g,1}x_{g,1} + \dots + \beta_{g,m}x_{g,m}$  integriert (siehe Abschnitt 10.2).

Die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale gehen auf volle Cent-Beträge gerundet als Zu- oder Abschlag auf die Basismiete in den Mietspiegel ein. Im Folgenden wird genauer auf diese gesetzlichen Merkmale eingegangen.

**Baujahre** Als ein maßgebliches Merkmal für die Höhe einer Miete ist das Baujahr der Wohnungen geprüft worden. Im Fragebogen wurden 5 unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (siehe Frage 10 im Mieter:innenfragebogen). Die Baujahresklassen wurden in der Regression hinsichtlich ihres Einflusses auf die Miethöhe geprüft. Zusätzlich wurde die Frage zur Bauweise des Gebäudes (siehe Frage 11 des Mieter:innenfragebogens) berücksichtigt. Die Baujahresklasse 1946-1990 wurde somit unterteilt in Gebäude konventioneller Bauweise (z. B. Mauerwerksbau, Stein auf Stein) und solche in industrieller Bauweise (Plattenbau, Großblock) getestet. In Baujahren vor 1946 gibt es keine Gebäude in industrieller Bauweise. Baujahresklassen mit einem ähnlich hohen Einfluss auf die Miethöhe wurden zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zuschläge für vier Baujahresklassen ausgewiesen (siehe Tabelle 8). Hinzu kommt die Referenzklasse Baujahre 1946-1990 in industrieller Bauweise. Für die Baujahresklasse „Bis 1918“ liegt der p-Wert mit 0,51 leicht über dem angesetzten Signifikanzniveau. Aufgrund des hohen zusätzlichen Erklärungsgehalts dieser Variable, wurde sich in diesem Fall aber dafür entschieden, diese Abweichung zuzulassen. Der Koeffizient der Baujahresklasse bis 1948 liegt bei 0,1845 und wurde auf 0,18 € abgerundet. Die Zuschläge und Häufigkeiten der Baujahresklassen sind folgender Tabelle 8 zu entnehmen:

Tabelle 8: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Baujahresklassen

| Modellvariable          | Zu-/Abschlag | Fallzahl<br>ungewichtet | Anteil<br>gewichtet |
|-------------------------|--------------|-------------------------|---------------------|
| Bis 1918                | +0,17 €      | 337                     | 31,0 %              |
| 1919-1990_konventionell | +0,35 €      | 153                     | 17,0 %              |
| 1991-2015               | +0,45 €      | 91                      | 8,5 %               |
| 2016-2024               | +0,83 €      | 13                      | 1,2 %               |

**Modernisierung und Energetik** Im Rahmen der Befragung wurden auch Maßnahmen zur energetischen Sanierung sowie Modernisierungen (Frage 10, 11 und 12 des Vermieter:innenfragebogens) abgefragt. Durch die Prüfung 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. Die Merkmale wurden einzeln und in unterschiedlichen Kombinationen getestet. Es wurde sich für Görlitz dafür entschieden, die Anzahl der energetischen Sanierungen ins Modell eingehen zu lassen. Wurden mindestens drei der abgefragten energetischen Sanierungen nach dem 1.1.1990 nachträglich am Gebäude durchgeführt, konnte ein signifikanter positiver Effekt auf die Miethöhe festgestellt werden. Zu diesen energetischen Maßnahmen zählen: Außenwand überwiegend neu gedämmt, Dach überwiegend neu gedämmt, Kellerdecke überwiegend neu gedämmt, Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung), Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger)(z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme).

Tabelle 9: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Energetischen Maßnahmen

| Modellvariable | Zu-/Abschlag | Fallzahl<br>ungewichtet | Anteil<br>gewichtet |
|----------------|--------------|-------------------------|---------------------|
| EnergSan_Mind3 | +0,42 €      | 349                     | 41,6 %              |

**Wohnlage** Für die Auswertung der Wohnlage wurden externe Lagedaten ausgewertet, welche größtenteils durch die Stadt Görlitz zur Verfügung gestellt wurden:

- Hauskoordinaten (Quelle: Stadt Görlitz)
- Stadtteilgrenzen (Quelle: Stadt Görlitz)
- Bodenrichtwerte (Quelle: Stadt Görlitz)
- Straßenlärm laut Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen 2022 (Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie)
- Gewerbegebiete (Quelle: Stadt Görlitz)
- Hausärzte (Quelle: Stadt Görlitz)
- öffentliche Grünflächen (Quelle: Stadt Görlitz)
- Schulen, Kindertagesstätten (Quelle: Stadt Görlitz)
- Spielplätze, Sportanlagen (Quelle: Stadt Görlitz)
- ÖPNV Haltestellen (Quelle: Stadt Görlitz)
- Wasserstraßen (Quelle: OpenStreetMap)
- Nahversorger (Quelle: Stadt Görlitz)
- Zentraler Versorgungsbereich (Quelle: Stadt Görlitz)

Auf Grundlage dieser Daten wurden Lagevariablen gebildet. Dabei wurden unter anderem Zuordnungen zu Stadtteilen vorgenommen und die Entfernungen (fußläufig und Luftlinie) zu Schulen, Bushaltestellen etc. ermittelt. Es wurden verschiedene komplexe Variablen gebildet und unterschiedliche Grenzwerte, z. B. für die fußläufige Entfernung zum nächstgelegenen Spielplatz, getestet.

**Makrolage** Als Grundlage für die Bestimmung der großräumigen Wohnlage hat ALP auf die Einteilung der Stadt Görlitz in Stadtteile zurückgegriffen. Zur Bestimmung des Einflusses der Stadtteile wurde das Regressionsmodell zunächst ohne die großräumigen Einflüsse (die Stadtteile und Bodenrichtwerte) geschätzt. Anschließend wurden die Residuen berechnet. Residuen sind die Abweichungen der erhobenen Mieten von den Mieten, die das vorläufige Mietspiegel-Modell vorhersagt. Da die großräumige Wohnlage noch nicht als erklärende Größe in das Modell eingegangen ist, wird unterstellt, dass sich die Residuen durch sie erklären lassen. ALP hat die Residuen zusammen mit den zur Verfügung stehenden großräumigen Geodaten ausgewertet. Dabei wurde beispielsweise untersucht, ob sich Stadtteile mit vergleichbaren Residuen zu Wohnlagen zusammenfassen lassen. Diese Wohnlagen wurden anschließend in Dummy-Codierung in der Regression getestet. Wohnlagen mit ähnlichen Koeffizienten wurden zusammengefasst. Im Ergebnis konnte für insgesamt drei Wohnlagen (Südstadt, Biesnitz, Altstadt und Nikolaivorstadt) ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe gegenüber den restlichen Stadtteilen nachgewiesen werden. Die entsprechenden Zu- bzw. Abschläge sind Tabelle 10 zu entnehmen.

**Mikrolage** Neben der Analyse der Wohnlage auf Stadtteilebene wurden auch Lagemerkmale im direkten Wohnumfeld untersucht. Darunter bspw. die oben genannten Geodaten zu Schulen, Spielplätzen etc. ALP hat die Lagemerkmale einzeln und in kombinierter Form hinsichtlich ihres Einflusses auf die Nettokaltmiete untersucht. Daraus ergab sich ein signifikanter negativer Einfluss auf die Miethöhe, wenn Wohnungen nachts mehr als 50 dB(A) Straßenlärm ausgesetzt sind.

Tabelle 10: Einfluss und Häufigkeit der Wohnlage

| <b>Modellvariable</b>    | <b>Zu-/Abschlag</b> | <b>Fallzahl</b><br>ungewichtet | <b>Anteil</b><br>gewichtet |
|--------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|
| LärmNachts>=50           | -0,30 €             | 80                             | 7,8 %                      |
| Südstadt                 | +0,16 €             | 152                            | 15,0 %                     |
| Biesnitz                 | +0,56 €             | 12                             | 1,1 %                      |
| Nikolaivorstadt_Altstadt | +0,42 €             | 82                             | 7,9 %                      |

**Sanitärausstattung** Zur Beschreibung der Sanitärausstattung wurden die Antworten zu Frage 14 des Mieter:innenfragebogens herangezogen (Bei mehr als einem Badezimmer sollte das am besten ausgestattete Badezimmer betrachtet werden). Aus den abgefragten Merkmalen wurden verschiedene Kombinationsvariablen erzeugt und eine Variable mit verschiedenen Ausstattungsklassen gebildet und getestet. Ein plausibler und signifikanter Einfluss auf die Miethöhe konnte jedoch nur für die für sich stehenden Merkmale Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper und bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2cm) ermittelt werden. Die ermittelten Zuschläge und die zugrundeliegenden Häufigkeiten sind Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 11: Einfluss und Häufigkeit der Sanitärausstattung

| Modellvariable               | Zu-/Abschlag | Fallzahl<br>ungewichtet | Anteil<br>gewichtet |
|------------------------------|--------------|-------------------------|---------------------|
| AusstBad_DuscheBodengleich   | +0,34 €      | 135                     | 14,7 %              |
| AusstBad_Handtuchheizkoerper | +0,35 €      | 313                     | 30,9 %              |
| AusstBad_Fussbodenheizung    | +0,73 €      | 49                      | 4,8 %               |

**Sonstige Ausstattung** Auch folgende Ausstattungsmerkmale zeigten einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Hier sind nur Ausstattungen gemeint, welche von Vermieter:innen gestellt werden. Die Ausstattungsmerkmale wurden bei Mieter:innen in Frage 15 abgefragt und bei großen Vermieter:innen in Frage 14. Tabelle 12 gibt einen Überblick über Zu- und Abschläge und Häufigkeiten dieser Merkmale.

**Aufzug unter 6 Geschosse** Das Merkmal „Aufzug vorhanden“ liegt in 11,2 % der Wohnungen in der Datenbasis vor. Eingeschränkt auf Gebäude mit weniger als 6 Geschossen (Frage 7) liegt das Merkmal noch in 8,6 % der Wohnungen vor. Laut Sächsischer Bauordnung §39 (4) müssen in Gebäude mit einer Höhe von mehr als 13m Aufzüge eingebaut werden. Bei einer Mindestgeschosshöhe von 2,40m ist dies bei mindestens 6 Geschossen der Fall. Damit kann das Merkmal nur bei Gebäuden mit weniger als 6 Geschossen als wohnwertsteigerndes Merkmal betrachtet werden. Für dieses Merkmal (Modellvariable: Aufzug\_6S) wurde ein Zuschlag von 0,60 € ermittelt.

**Einbauküche** Die Befragten sollten weiterhin angeben, ob die Wohnung mit einer Einbauküche (Arbeitsfläche, Spüle, Schränke) ausgestattet ist. Dies war für 9,7 % der Wohnungen der Fall. Zusätzlich konnte angegeben werden, ob auch Herd/Backofen, Kühlschrank oder Spülmaschine vorhanden ist. ALP hat die Einbauküche in verschiedenen Ausstattungskombinationen getestet. Das beste Ergebnis erzielte die Variable der Einbauküche, welche mindestens über Arbeitsfläche, Spüle und Schränke verfügt. Für dieses Merkmal (Modellvariable: AusstWohn\_EBK) wurde

ein Zuschlag von 0,26 € ermittelt.

**Abstellraum in der Wohnung** Als ein mögliches Ausstattungsmerkmal wurde erfragt, ob die Wohnung über einen Abstellraum innerhalb der Wohnung verfügt (kein Einbauschränk, mindestens 1 m<sup>2</sup>). Dies war für 11,9 % der Wohnungen der Fall. Das Vorhandensein führt zu einem Zuschlag von 0,18 € (siehe Modellvariable: AusstWohn\_AbstellraumInnen).

**Gefangener Raum** Weiterhin wurde abgefragt, ob es in der Wohnung einen Gefangenen Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar) gibt. Dies war für 44,0 % der Wohnungen der Fall und führt zu einem Abschlag von 0,35 € (siehe Modellvariable: AusstWohn\_GefangenerRaum).

**Garten** Des Weiteren gab es die Möglichkeit anzugeben, ob die Wohnung über einen Garten verfügt und wenn ja, ob zur alleinigen Nutzung durch die Mieter:innen oder zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen. Bei 17,6 % der Wohnungen in der Datenbasis war eins von beiden vorhanden und führt zu einem Zuschlag von 0,29 € (siehe Modellvariable: AusstWohn\_Garten).

**Kein Balkon / (Dach-)Terrasse / Loggia** Es wurde weiterhin erfragt, ob die Wohnung über einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder eine Loggia verfügt, mit dem Hinweis, dass der Bereich über ausreichend Platz für Tisch und Stühle verfügen sollte. 22,5 % der Wohnungen in der Datenbasis verfügen demnach *nicht* über einen solchen Bereich. Dies führt zu einem Abschlag von 0,46 € (siehe Modellvariable: AusstWohn\_keinBalkon)

**Einzelöfen (Gas, Strom, Kohle, Öl oder Holz)** In Frage 18 des Mieter:innenfragebogens (bzw. Frage 7 des Vermieter:innenfragebogens) wurde gefragt, wie die Wohnung überwiegend beheizt wird. In 1,7 % der Wohnungen wird demnach mit Einzelöfen (Gas, Strom, Kohle, Öl oder Holz) geheizt. Der Standard ist hier die Zentralheizung oder Etagenheizung mit 97,9 %.

Tabelle 12: Zu-/Abschlag und Häufigkeit der Ausstattungsmerkmale

| <b>Modellvariable</b>      | <b>Zu-/Abschlag</b> | <b>Fallzahl</b><br>ungewichtet | <b>Anteil</b><br>gewichtet |
|----------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Aufzug_6S                  | +0,60 €             | 88                             | 8,6 %                      |
| AusstWohn_EBK              | +0,26 €             | 103                            | 9,7 %                      |
| AusstWohn_AbstellraumInnen | +0,18 €             | 122                            | 11,9 %                     |
| AusstWohn_GefangenerRaum   | -0,35 €             | 375                            | 44,0 %                     |
| AusstWohn_Garten           | +0,29 €             | 190                            | 17,6 %                     |
| AusstWohn_keinBalkon       | -0,46 €             | 234                            | 22,5 %                     |
| Einzelöfen                 | -0,39 €             | 20                             | 1,7 %                      |

## 10.4 Spanne

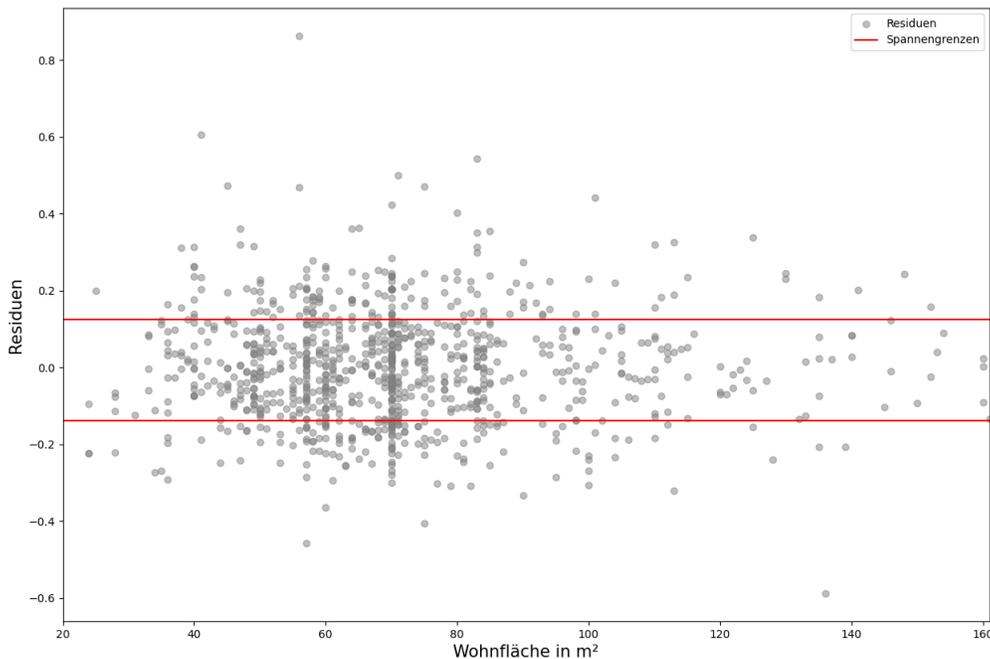
Nach § 16 Abs. 3 MsV kann die Schwankungsbreite der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel durch Spannen berücksichtigt werden. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- 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 1991 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den getesteten Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit und Mietdauer kann es noch weitere Wohnwertmerkmale geben, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Mietspiegel Görlitz 2024 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten prozentualen Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden (2/3-Spanne). 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 1. Berechnungsschritt ermittelt (siehe Abschnitt 10.2.1). Es ergibt sich eine auf ganze Prozentpunkte gerundete Spanne in Höhe von **- 14 %** und **+ 12 %**.

Abbildung 3 zeigt die prozentualen Residuen und die Spanne, in der 2/3 dieser Abweichungen liegen.

Abbildung 3: Prozentuale Residuen und Spanne des Mietspiegels



## 10.5 Güte des Regressionsmodells

Für die Beurteilung der Ergebnisse der Regressionsanalyse 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.

**Erklärungsgehalt ( $R^2$ )** 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 bzw. der Erklärungsgehalt anhand des sogenannten  $R^2$  herangezogen. Die Höhe des  $R^2$  gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete pro  $m^2$  durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt ergibt sich ein Erklärungsgehalt von 50,4 %, d. h. 50,4 % 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 49,0 %. 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 absolute 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** 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 pro m<sup>2</sup> verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Residuen wurden visuell in einem Streudiagramm geprüft, in dem die geschätzte Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. In Abbildung 4 ist zu erkennen, dass die Streuung der Residuen mit zunehmender Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> größer wird. Ein Breusch-Pagan-Test bestätigte das Vorliegen von Heteroskedastizität. Zur Korrektur der Heteroskedastizität wurde eine gewichtete Regression verwendet, bei der jedem Datenpunkt basierend auf der geschätzten Varianz des Fehlerterms ein Gewicht zugewiesen wird. So werden Beobachtungen mit kleinerer Varianz der Residuen hochgewichtet.

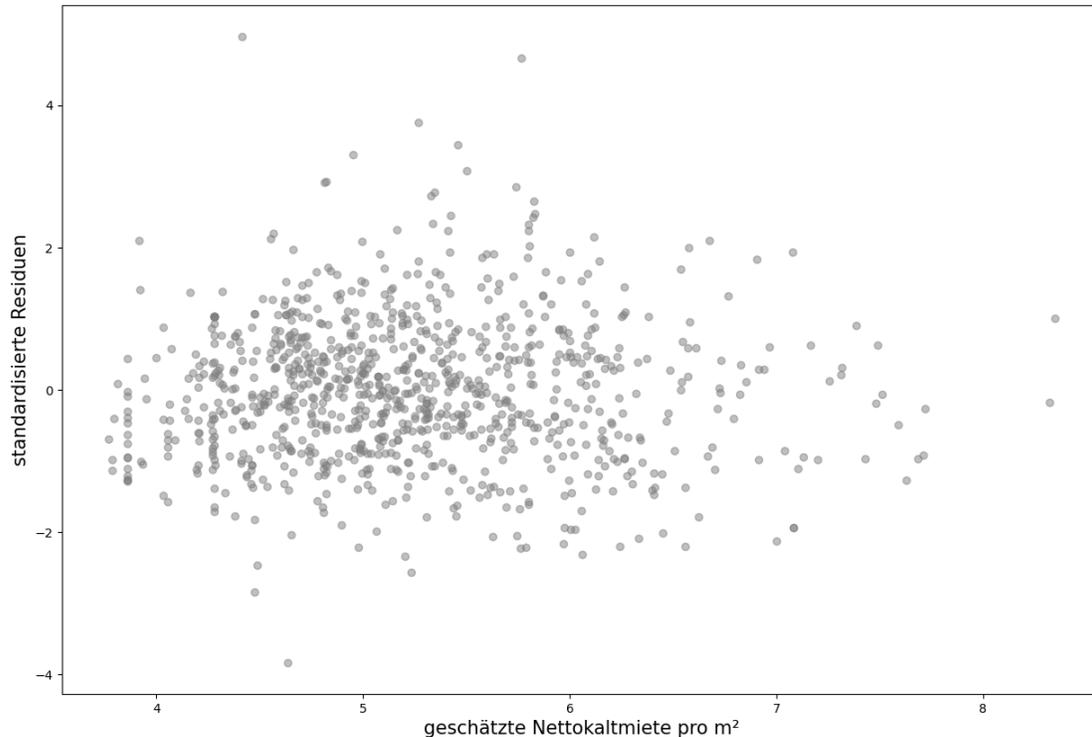


Abbildung 4: Standardisierte Residuen in Abhängigkeit der geschätzten Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

**Korrelationen** Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe der Kollinearitätsstatistik (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 und Korrelationsstatistik) zeigte jedoch eine verzerrende Korrelation zwischen dem Merkmal „Alle Türen sind wenigstens 80 cm breit“ und der Baujahresklasse „Bis 1918“ von 0,43 (Pearson-Korrelationskoeffizient). Dies führte dazu, dass der VIF der Baujahresklasse „Bis 1918“ größer als 5 war. Daraufhin wurde die Variable „Alle Türen sind wenigstens 80 cm breit“ aus der Auswertung ausgeschlossen. Alle übrigen Variablen zeigten einen VIF von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

## 11 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus Tabelle 7 ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m<sup>2</sup>. Die absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Aufgrund von qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale kann die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne nach oben oder unten abweichen. Um die Untergrenze der Spanne zu bestimmen, wird von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> 14 % abgezogen (Multiplikation der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 0,86). Zur Bestimmung der oberen Spanngrenze wird zur durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> 12 % addiert (Multiplikation der ortsüblichen Vergleichsmiete mit 1,12).

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 Fragebogen. 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 Görlitz 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 Görlitz verlinkt.

## 12 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von dem Stadtrat der Stadt Görlitz als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. November 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretungen der Vermieter:innen und der Mieter:innen 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. Hierbei ist der Stichtag der Befragung 1. Mai 2024 als Referenzdatum heranzuziehen. Dabei kann eine 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.

## A Anhang: Häufigkeiten

Abbildung 5: Häufigkeitsverteilung der Wohnfläche in Quadratmetern

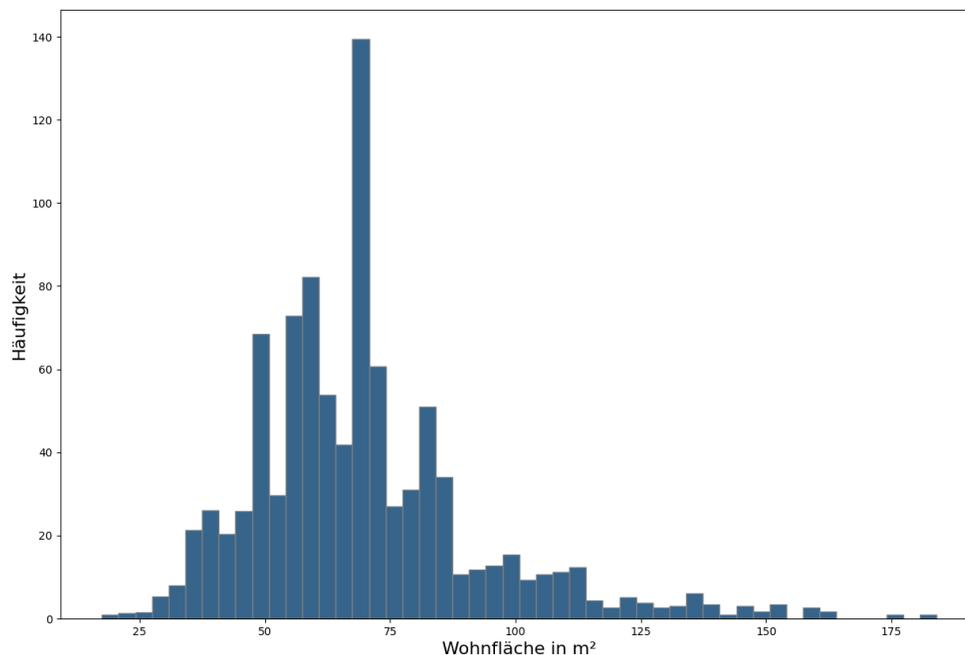
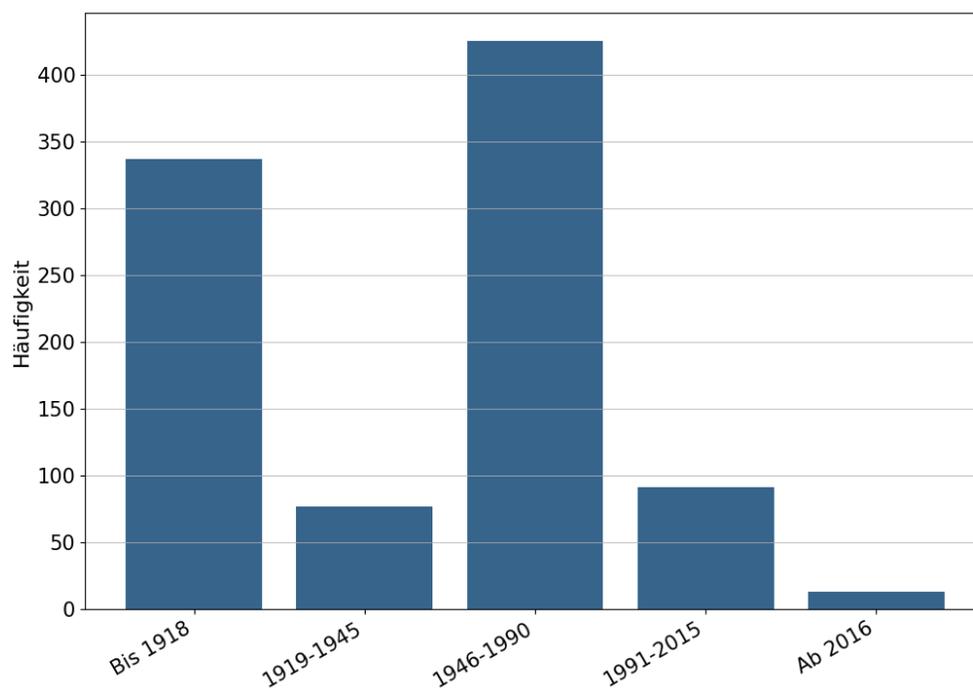


Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der Baujahresklassen



## B Anhang: Mieter:innenfragebogen

### Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Görlitz 2024

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 07. Juni 2024 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/goerlitz> vornehmen. Ihr **Zugangscod**e 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. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihre:n Vermieter:in zu Rate.

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Frage 0:</b> Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen?   | <input type="checkbox"/> Ja → Ende   | <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage A:</b> Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als ...  | <input type="checkbox"/> Mieter:in → weiter <input type="checkbox"/> Untermieter:in → Ende <input type="checkbox"/> Eigentümer:in → Ende |  |
| <b>Frage B:</b> Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.05.2018 angemietet?  | <input type="checkbox"/> Ja → Frage C  | <input type="checkbox"/> Nein  |
| <b>Falls nein:</b> Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.05.2018 verändert?<br>(Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint) | <input type="checkbox"/> Ja → weiter   | <input type="checkbox"/> Nein → Ende   |
| <b>Frage C:</b> Liegt die Wohnung in einem Gebäude mit weniger als drei Wohnungen?<br>(z.B. Einfamilien- oder Zweifamilienhaus?)  | <input type="checkbox"/> Ja → Ende   | <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage D:</b> Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete oder keine Miete?  | <input type="checkbox"/> Ja → Ende   | <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage E:</b> Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden?<br>(Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa "Sozialwohnung" oder sonstige Mietpreisbindung)  | <input type="checkbox"/> Ja → Ende   | <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
|   | <input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter  |  |
| <b>Frage F:</b> Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?<br>(z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“)  | <input type="checkbox"/> Ja  | <input type="checkbox"/> Nein → Frage G  |
| <b>Falls ja:</b> Ist die Nettokaltmiete im Mietvertrag/in der letzten Mietänderungserklärung separat ausgewiesen oder ermittelbar?  | <input type="checkbox"/> Ja → weiter   | <input type="checkbox"/> Nein → Ende   |
| <b>Frage G:</b> Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)  | <input type="checkbox"/> Ja → Ende   | <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage H:</b> Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet?<br>(gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)   | <input type="checkbox"/> Ja → Ende   | <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage I:</b> Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang?<br>(vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)   | <input type="checkbox"/> Ja → Ende   | <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage J:</b> Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet?<br>(Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)  | <input type="checkbox"/> Ja → Ende   | <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage 1:</b> Wann hat das Mietverhältnis begonnen?   | Monat <input type="text"/> <input type="text"/>  | Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> |

**Frage 2:** Wie hoch ist die für Mai 2024 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt an die/den 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. Modernisierungumlage): ..... €

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 reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat   Jahr

Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert

---

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (Laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)

m<sup>2</sup>

---

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

GENOS - Die Wohnungsgenossenschaft Görlitz eG       TAG Immobilien AG       Andere:r Vermieter:in (bitte unten angeben)

KommWohnen Görlitz GmbH       Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft Görlitz eG

Name Vermieter:in: \_\_\_\_\_ Adresse Vermieter:in: \_\_\_\_\_

Vorname: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_ Hnr: \_\_\_\_\_

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

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

---

**Frage 6:** Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (*nicht* dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)

Zimmeranzahl:

---

**Frage 7:** Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss. *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     Obergeschoss     Mehrere Geschosse

---

**Frage 9:** Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennungen möglich)

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

---

**Frage 10:** In welcher Baujahresklasse 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)

Bis 1918     1919-1945     1946-1990     1991-2015     Ab 2016     Unbekannt

---

**Frage 11:** Wie wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, errichtet?

In konventioneller Bauweise (z.B. Mauerwerksbau, Stein auf Stein)     In industrieller Bauweise (Plattenbau, Großblock)

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <b>Frage 12:</b> Befindet sich ein WC in der Wohnung?   |   | <input type="checkbox"/> Ja   | <input type="checkbox"/> Nein                             |
| <b>Frage 13:</b> Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?  |   | <input type="checkbox"/> Ja   | <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter zu Frage 15</b> |
| <b>Frage 14:</b> 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) |   |   |   |
| Warmwasserversorgung  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Zwei Waschbecken  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duschköglichkeit in der Wanne gegeben ist)  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Heizmöglichkeit   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Dusche (der Duschkopf befindet sich <b>nicht</b> über der Badewanne)  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Handtuchheizkörper  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Bodengleiche/ebenerdige Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2cm)  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Fußbodenheizung   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Fenster   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Lüftungsanlage (mindestens Abluft)  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| <b>Frage 15:</b> Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)   |   |   |   |
| Einbauküche (Arbeitsfläche, Spüle und Schränke)   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Trockenraum im Haus vorhanden   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| <b>Falls ja:</b>  | <input type="checkbox"/> Mit Herd/Backofen                | Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück (innerhalb oder außerhalb des Hauses) | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
|   | <input type="checkbox"/> Mit Kühlschrank                  | Aufzug vorhanden  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
|   | <input type="checkbox"/> Mit Spülmaschine                 | Wohnung stufenfrei erreichbar   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden)  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Alle Türen sind mindestens 80 cm breit  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z.B. Teppichboden)  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Rollläden, Fensterläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden                                | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Zweites WC (Gäste-WC)   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Fußbodenheizung oder Infrarotheizung in mindestens der Hälfte der Räume   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Einbauschränke außerhalb der Küche  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC Flur und Abstellräume)    | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden)  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |   |   |
| Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m <sup>2</sup> )   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |   |   |

**Fortsetzung von Frage 15**

Installationsleitungen (*Strom, Wasser, Gas*) überwiegend freiliegend über Putz verlegt  Ja  Nein      Garten:  Ja  Nein

Balkon/(Dach-)Terasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)  Ja  Nein      **Falls ja:**  zur alleinigen Nutzung (*Garten ist nur Mieter:in zugänglich*)  
 zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen

---

**Frage 16:** Wird mit der Wohnung eine Garage/ein Stellplatz vermietet? (*ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich*)

Stellplatz in einer Tiefgarage       Stellplatz in einem Carport  
 Stellplatz in einer Einzel-/Doppelgarage       Offener Stellplatz im Freien

---

**Frage 17:** Die Wohnung befindet sich an/in einer...

...Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen  
 ...Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen  
 ...Anliegerstraße  
 ...Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich  
 Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (*z.B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof*)

---

**Frage 18:** 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, z.B. Fernheizung*) oder Etagenheizung (*eine Heizung für die ganze Wohnung*)       Einzelöfen (*Gas, Strom, Öl, Kohle oder Holz*)  
 Keine von Vermieter:in gestellte Heizung  
 Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

---

**Frage 19:** Welche Energieträger/Versorgungsarten werden zum Heizen verwendet? (*Mehrfachnennungen möglich*)

Öl       Wärmelieferung (z.B. Fern- oder Nahwärme)       Strom       Solarenergie       Sonstige Energieträger  
 Gas       Kohle       Holz/Pellets       Wärmepumpe       Unbekannt

---

**Frage 20:** 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 21:** Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.  
 Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

## C Anhang: Fragebogen Institutionelle Vermieter:innen

### Vermieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Görlitz 2024

Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 07. Juni 2024 aus.

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.

Ihr Code:

Wohnungs-ID:

|   |
|---|
| <b>Frage A:</b> War die Wohnung im Mai 2024 vermietet?<br><input type="checkbox"/> Ja, an ein:e Mieter:in → weiter <input type="checkbox"/> Ja, an ein:e Untermieter:in → Ende <input type="checkbox"/> Nein → Ende   |
| <b>Frage B:</b> Haben Sie die Wohnung nach dem 01.05.2018 neu vermietet? <input type="checkbox"/> Ja → Frage C <input type="checkbox"/> Nein<br><b>Falls nein:</b> Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.05.2018 verändert?<br><i>(Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i> <input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende |
| <b>Frage C:</b> Liegt die Wohnung in einem Gebäude mit weniger als drei Wohnungen?<br><i>(z.B. Einfamilien- oder Zweifamilienhaus?)</i> <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage D:</b> Bezahlte der/die Mieter:in aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses <i>(etwa Hausmeister:innentätigkeit)</i> eine ermäßigte Miete oder keine Miete? <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage E:</b> Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden?<br><i>(Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa "Sozialwohnung" oder sonstige Mietpreisbindung)</i> <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter<br><input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter  |
| <b>Frage F:</b> Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?<br><i>(z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“)</i> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein → Frage G<br><b>Falls ja:</b> Ist die Nettokaltmiete im Mietvertrag/in der letzten Mietänderungserklärung separat ausgewiesen oder ermittelbar? <input type="checkbox"/> Ja → weiter <input type="checkbox"/> Nein → Ende   |
| <b>Frage G:</b> Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? <i>(Arbeitszimmer zählen nicht dazu)</i> <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage H:</b> Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert vermietet?<br><i>(gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)</i> <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage I:</b> Handelt es sich, bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang?<br><i>(vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)</i> <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter   |
| <b>Frage J:</b> Haben Sie die Wohnung vorübergehend vermietet?<br><i>(Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung)</i> <input type="checkbox"/> Ja → Ende <input type="checkbox"/> Nein → weiter  |
| <b>Frage 1:</b> Wann hat das Mietverhältnis begonnen?<br>Monat <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>   |

**Frage 2:** Wie hoch ist die für Mai 2024 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich erhalte insgesamt von der/dem 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. Modernisierungumlage): ..... €

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 reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat   Jahr

Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert

---

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (Laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung)

m<sup>2</sup>

---

**Frage 5:** Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume)

Zimmeranzahl:

---

**Frage 6:** Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.)

Anzahl Geschosse:

---

**Frage 7:** In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

Keller / Souterrain / Untergeschoss  Erdgeschoss /Hochparterre  Obergeschoss  Mehrere Geschosse

---

**Frage 8:** Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennungen möglich)

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

---

**Frage 9:** 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  1919-1945  1946-1990  1991-2015  Ab 2016  Unbekannt

---

**Frage 10:** Wie wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, errichtet?

In konventioneller Bauweise (z.B. Mauerwerksbau, Stein auf Stein)  In industrieller Bauweise (Plattenbau, Großblock)

---

**Frage 11:** Befindet sich ein WC in der Wohnung?

Ja  Nein

---

**Frage 12:** Gibt es in der Wohnung mindestens ein Badezimmer?

Ja  Nein → weiter zu Frage 14

**Frage 13:** 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)

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

**Frage 14:** Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung/das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Einbauküche (Arbeitsfläche, Spüle und Schränke)  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Trockenraum im Haus vorhanden   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| <b>Falls ja:</b> <input type="checkbox"/> Mit Herd/Backofen  |   | Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück (innerhalb oder außerhalb des Hauses) | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| <input type="checkbox"/> Mit Kühlschrank   |   | Aufzug vorhanden  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| <input type="checkbox"/> Mit Spülmaschine  |   | Wohnung stufenfrei erreichbar   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Hochwertiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden) | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Alle Türen sind mindestens 80 cm breit  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden (z.B. Teppichboden)                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Rollläden, Fensterläden oder Außenjalousien in mindestens der Hälfte der Räume vorhanden                                | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Zweites WC (Gäste-WC)  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Fußbodenheizung oder Infrarotheizung in mindestens der Hälfte der Räume   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Einbauschränke außerhalb der Küche   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC Flur und Abstellräume)    | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar)   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden)                                     | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | Garten:   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m <sup>2</sup> )  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | <b>Falls ja:</b> <input type="checkbox"/> zur alleinigen Nutzung (Garten ist nur Mieter:in zugänglich)                  |   |
| Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt  | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> zur gemeinschaftlichen Nutzung mit anderen   |   |
| Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle)   | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |   |   |

**Frage 15:** Wird mit der Wohnung eine Garage/ein Stellplatz vermietet? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)

Stellplatz in einer Tiefgarage                       Stellplatz in einem Carport  
 Stellplatz in einer Einzel-/Doppelgarage       Offener Stellplatz im Freien

**Frage 16:** Die Wohnung befindet sich an/in einer...

...Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen       ...Anliegerstraße  
 ...Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen       ...Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich  
 Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z.B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof)

**Frage 17:** 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, z.B. Fernheizung) oder Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung)       Einzelöfen (Gas, Strom, Öl, Kohle oder Holz)  
 Keine von Vermieter:in gestellte Heizung       Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

**Frage 18:** Welche Energieträger/Versorgungsarten werden zum Heizen verwendet? (Mehrfachnennungen möglich)

Öl       Wärmelieferung (z.B. Fern- oder Nahwärme)       Strom       Solarenergie       Sonstige Energieträger  
 Gas       Kohle       Holz/Pellets       Wärmepumpe       Unbekannt

**Frage 19:** 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 20:** Wurde das Gebäude nach dem 01.01.1990 kernsaniert?  
*Durch eine Kernsaniierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsaniierung sind folgende Maßnahmen: die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme wie der Heizung.*

Ja     Nein     Unbekannt    **Falls ja →**     Bis 2009     Ab 2010     Jahr unbekannt

**Frage 21:** Wurden nach dem 01.01.1990 folgende energetische Maßnahmen von dem/der Vermieter:in nachträglich am Gebäude durchgeführt?

|  | Ja                       | Nein                     | Unbekannt                | <b>Falls ja:</b> | Bis 2009                 | Ab 2010                  | Jahr unbekannt           |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Außenwand überwiegend neu gedämmt .....  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kellerdecke überwiegend neu gedämmt .....  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Dach überwiegend neu gedämmt .....   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fenster austausch (alle Fenster in der Wohnung)  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z.B. Heizkessel, Gastherme, ... Anschluss an Fernwärme) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**Frage 22:** Wurden seit dem 01.01.1990 Modernisierungsmaßnahmen von dem/der Vermieter:in durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswertsteigerung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten?

|                                     | Ja                       | Nein                     | Unbekannt                | <b>Falls ja:</b> | Bis 2009                 | Ab 2010                  | Jahr unbekannt           |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sanitäreinrichtung .....            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elektroinstallation .....           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Innen-/Wohnungstüren erneuert ..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

## D Anhang: Fragebogen konsekutive Vermieter:innenbefragung

### Vermieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Görlitz 2024

Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen 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/goerlitz> vornehmen.

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.

Ihr **Zugangscode:**

**Wohnungs-ID:**

|   |
|---|
| <p><b>Frage A:</b> War die Wohnung im Mai 2024 vermietet?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, an ein:e Mieter:in → <b>weiter</b>    <input type="checkbox"/> Ja, an ein:e Untermieter:in → <b>Ende</b>    <input type="checkbox"/> Nein → <b>Ende</b></p>   |
| <p><b>Frage B:</b> Haben Sie die Wohnung nach dem 01.05.2018 neu vermietet?    <input type="checkbox"/> Ja → <b>Frage C</b>    <input type="checkbox"/> Nein</p> <p><b>Falls nein:</b> Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.05.2018 verändert?<br/>(<i>Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint</i>)</p> <p><input type="checkbox"/> Ja → <b>weiter</b>    <input type="checkbox"/> Nein → <b>Ende</b></p> |
| <p><b>Frage C:</b> Liegt die Wohnung in einem Gebäude mit weniger als drei Wohnungen?<br/>(z.B. Einfamilien- oder Zweifamilienhaus?)</p> <p><input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>    <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b></p>  |
| <p><b>Frage D:</b> Bezahlte der/die Mieter:in aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (<i>etwa Hausmeister:innentätigkeit</i>) eine ermäßigte Miete oder keine Miete?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>    <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b></p>  |
| <p><b>Frage E:</b> Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden?<br/>(<i>Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa "Sozialwohnung" oder sonstige Mietpreisbindung</i>)</p> <p><input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>    <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b><br/><input type="checkbox"/> Unbekannt → <b>weiter</b></p>  |
| <p><b>Frage F:</b> Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?<br/>(z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim, „Betreutes Wohnen“)</p> <p><input type="checkbox"/> Ja    <input type="checkbox"/> Nein → <b>Frage G</b></p> <p><b>Falls ja:</b> Ist die Nettokaltmiete im Mietvertrag/in der letzten Mietänderungserklärung separat ausgewiesen oder ermittelbar?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja → <b>weiter</b>    <input type="checkbox"/> Nein → <b>Ende</b></p>   |
| <p><b>Frage G:</b> Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (<i>Arbeitszimmer zählen nicht dazu</i>)</p> <p><input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>    <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b></p>  |
| <p><b>Frage H:</b> Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert vermietet?<br/>(<i>gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke</i>)</p> <p><input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>    <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b></p>   |
| <p><b>Frage I:</b> Handelt es sich, bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang?<br/>(<i>vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen</i>)</p> <p><input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>    <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b></p>   |
| <p><b>Frage J:</b> Haben Sie die Wohnung vorübergehend vermietet?<br/>(<i>Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung</i>)</p> <p><input type="checkbox"/> Ja → <b>Ende</b>    <input type="checkbox"/> Nein → <b>weiter</b></p>  |
| <p><b>Frage 1:</b> Wann hat das Mietverhältnis begonnen?</p> <p style="text-align: right;">Monat <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> Jahr <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/> <input style="width: 20px; height: 20px;" type="text"/></p>   |

**Frage 2:** Wie hoch ist die für Mai 2024 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich erhalte insgesamt von der/dem 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 reine Änderungen der Betriebskosten)

Monat [ ] [ ] Jahr [ ] [ ] [ ] [ ]

Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert

---

**Frage 4:** Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, 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     1919-1945     1946-1990     1991-2015     Ab 2016     Unbekannt

---

**Frage 6:** Wie wurde das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, errichtet?

In konventioneller Bauweise (z.B. Mauerwerksbau, Stein auf Stein)     In industrieller Bauweise (Plattenbau, Großblock)

---

**Frage 7:** 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, z.B. Fernheizung) oder Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung)

Einzelöfen (Gas, Strom, Öl, Kohle oder Holz)

Keine von Vermieter:in gestellte Heizung

Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

---

**Frage 8:** Welche Energieträger/Versorgungsarten werden zum Heizen verwendet? (Mehrfachnennungen möglich)

Öl     Wärmelieferung (z.B. Fern- oder Nahwärme)     Strom     Solarenergie     Sonstige Energieträger

Gas     Kohle     Holz/Pellets     Wärmepumpe     Unbekannt

---

**Frage 9:** 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 10:** Wurde das Gebäude nach dem 01.01.1990 kernsaniert?

Ja     Nein     Unbekannt

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

**Falls ja** →

Bis 2009  
 Ab 2010  
 Jahr unbekannt

---

**Frage 11:** Wurden nach dem 01.01.1990 folgende energetische Maßnahmen von dem/der Vermieter:in nachträglich am Gebäude durchgeführt?

|  |                          |                          |                          | <b>Falls ja:</b>         |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Ja                       | Nein                     | Unbekannt                | Bis 2009                 | Ab 2010                  | Jahr unbekannt           |
| Außenwand überwiegend neu gedämmt .....  | <input type="checkbox"/> |
| Kellerdecke überwiegend neu gedämmt .....  | <input type="checkbox"/> |
| Dach überwiegend neu gedämmt .....   | <input type="checkbox"/> |
| Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung)   | <input type="checkbox"/> |
| Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z.B. Heizkessel, Gastherme, ... Anschluss an Fernwärme) | <input type="checkbox"/> |

---

**Frage 12:** Wurden seit dem 01.01.1990 Modernisierungsmaßnahmen von dem/der Vermieter:in durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerthöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten?

|                                     |                          |                          |                          | <b>Falls ja:</b>         |                          |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                     | Ja                       | Nein                     | Unbekannt                | Bis 2009                 | Ab 2010                  | Jahr unbekannt           |
| Sanitäreinrichtung .....            | <input type="checkbox"/> |
| Elektroinstallation .....           | <input type="checkbox"/> |
| Innen-/Wohnungstüren erneuert ..... | <input type="checkbox"/> |

---

**Frage 13:** Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.  
 Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

*Vielen Dank für Ihre Teilnahme!*

**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)