
Dokumentation zum Mietspiegel Aschaffenburg 2024

Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung..... 2

3 Erstellung des Fragebogens 3

4 Ziehung der Stichprobe..... 5

5 Befragung 7

5.1 Mieterbefragung 7

5.2 Vermieterbefragung 7

6 Datenaufbereitung 8

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe..... 8

6.2 Datenschutz 10

7 Auswertung 11

7.1 Gewichtungsverfahren 11

7.2 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² 12

7.3 Regressionsmodell 13

7.3.1 Einfluss der Wohnfläche in der 1. Regression 13

7.3.2 Schätzung des Nettomietfaktors in der 2. Regression 14

7.3.3 Bereinigung um den Einfluss außergesetzlicher Merkmale..... 14

7.4 Die Basismiete 15

7.5 Zu- und Abschläge 19

7.5.1 Baujahr 20

7.5.2 Art des Gebäudes und der Wohnung 21

7.5.3 Ausstattungsmerkmale 21

7.5.4 Modernisierungen und Energetik..... 23

7.5.5 Wohnlage..... 23

7.6 Spanne 26

7.7 Güte des Regressionsmodells 27

8 Anwendung des Mietspiegels..... 29

9 Schlussbemerkungen..... 30

Anlage 31

1 Vorbemerkungen

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

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

Die Stadt Aschaffenburg hat einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen, dafür wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im August 2023 beauftragt.

Die Mietspiegelerstellung in Aschaffenburg erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB, der Mietspiegelverordnung (MsV) sowie den „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024). Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

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

- Stadt Aschaffenburg
- Amtsgericht Aschaffenburg
- Deutscher Mieterbund Aschaffenburg und Umgebung e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Aschaffenburg und Umgebung e.V.

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

Das Befragungskonzept sah eine Befragung von Mietern sowie der Vermieter mit großem Wohnungsbestand vor.

Auf der ersten Sitzung des Arbeitskreises am 21. September 2023 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie den Fragebogenentwurf (siehe Abschnitt 3) vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

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

Am 15. April 2024 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Nach weiteren Auswertungen wurde der finale Entwurf dem Arbeitskreis per E-Mail zugesandt. Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben dem Mietspiegel danach zugestimmt. Der Mietspiegel wurde zudem am 13. Mai 2024 im Stadtrat der Stadt Aschaffenburg vorgestellt und anerkannt.

3 Erstellung des Fragebogens

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mietern und Vermietern mit großen Wohnungsbestand erforderte nur einen Fragebogen. Es wurden identische Sachverhalte abgefragt, die Fragebögen unterschieden sich folglich nur redaktionell.

Der Fragebogen der Mieter- und der Vermieterbefragung wurde in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis entwickelt.

Der Fragebogen enthielt Fragen...

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

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

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

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

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, die mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen werden;
- Dienst- oder Werkwohnungen;
- Wohnungen, die ganz oder größtenteils möbliert vermietet werden (ausgenommen Einbauküche);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

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

4 Ziehung der Stichprobe

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

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

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Stadt Aschaffenburg wurden ALP Einwohnermeldedaten (Namen, Einzugsdaten und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk) zur Verfügung gestellt. Zusätzlich stellte die Stadt Aschaffenburg eine Liste der größten Vermieter im Stadtgebiet bereit.

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

ALP hat Adressen mit besonderen Wohnformen recherchiert und diese aus der Befragung ausgeschlossen, da sie für den Mietspiegel nicht relevant sind. Folgende Kategorien wurden dabei ausgeschlossen:

- Wohnheime und Unterkünfte (z.B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim)
- Justizvollzugsanstalt

ALP hat die Vermieter, die die Auftraggeberin genannt hat, kontaktiert um Wohnungsbestandslisten zu erhalten. Insgesamt wurden acht Vermieter kontaktiert, wobei vier Vermieter eine Wohnungsbestandsliste zur Verfügung stellten.

Die Erhebungsgrundgesamtheit wurde mit den Wohnungsbestandlisten zusammengeführt. Die Wohnungsbestandlisten enthielten die Information, an welcher Adresse große Vermieter Eigentum haben.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 38.697 Datensätzen.

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

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 4.000 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Es wurde keine Schichtung bei der Stichprobenziehung vorgenommen. In der Mieterbefragung wurden 3.604 Fälle kontaktiert, 396 Fälle gingen in die Befragung der Vermieter.

5 Befragung

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

5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 3.604 Personen der Bruttostichprobe erhielten im Januar 2024 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Aschaffenburg. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten: Im Anschreiben wurde einerseits erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden aufgefordert, bis zum 16. Februar 2024 an der Befragung teilzunehmen.

Nach Ablauf der Teilnahmefrist wurden die Personen aus der Bruttostichprobe, die sich bisher nicht zurückgemeldet haben, in einem Erinnerungsschreiben erneut kontaktiert. Das Erinnerungsschreiben wies erneut auf die Auskunftspflicht hin und erläuterte, wie online an der Befragung teilgenommen werden kann. Außerdem wurde angeboten, auf Wunsch erneut einen Papier-Fragebogen zuzusenden. Es wurde im Erinnerungsschreiben der 24. März 2024 als Rückmeldefrist genannt.

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

5.2 Vermieterbefragung

Die vier größeren Vermieter, die Wohnungsbestandlisten zur Verfügung stellten (siehe Abschnitt 4), erhielten im Januar 2024 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Aschaffenburg. Auch im Anschreiben der Vermieter wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Die Vermieter wurden dazu aufgefordert, sich bis zum 19. Januar 2024 mit dem ALP Institut in Verbindung zu setzen. Nach der Kontaktaufnahme stellte ALP den Vermietern Excel-Abfragemasken zur Verfügung, in denen sie Rückmeldungen zu ihren Wohnungen geben konnten.

6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt.

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 2.987 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. Zusätzlich zu den Filterfragen wurden Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Auswertung ausgeschlossen. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

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

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

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

Insgesamt wurden 171 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Bei 21 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei weiteren 95 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete oder entsprach der Gesamtmiete, in 55 weiteren Fällen konnte die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden.

Nach der Plausibilisierung wurden außerdem 11 Datensätze ausgeschlossen, für die angegeben wurde, dass die Wohnung über kein Bad oder kein WC verfügt. Diese Wohnungen wurden als Fälle mit Minderausstattung ausgeschlossen. Der Mietspiegel ist für entsprechende Fälle nicht anwendbar.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV). Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 7). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Aufgrund einer im Vergleich zu anderen Datensätzen ungewöhnlich hohen Abweichung wurden 11 Datensätze als Ausreißer ausgeschlossen.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diene, beinhaltete 977 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 ermittelte Zahl der 38.697 Miethaushalte zugrunde, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 387 Datensätzen. Folglich greift die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Diese Vorgabe wurde in der bereinigten Nettostichprobe mit 977 Datensätzen erfüllt. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 2.987 Fällen (79 % nach Bereinigung um stichprobenneutrale Ausfälle) Rückmeldungen ein. Davon verblieben wiederum 977 Fälle (33 %) in der bereinigten Nettostichprobe.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

Bruttostichprobe	4.000
Keine Teilnahme	734
Unzustellbare Briefe/Mieter unbekannt	150
Sonstige Ausschlussgründe (z.B. Umzug, gesundheitliche Gründe)	82
Leere Rückmeldungen	47
Nettostichprobe	2.987
Rücklaufquote (ohne Ausfälle)	79 %
Ausschluss durch Filterfragen	1.740
Selbstnutzende Eigentümer	1.053
Sechs-Jahres-Regel	339
Sonstige Filterfragen	348
Ein- und Zweifamilienhäuser	77
Unplausible Angaben	171
Minderausstattung (<i>kein Bad und/oder kein WC vom Vermieter gestellt</i>)	11
Ausreißer	11
Bereinigte Nettostichprobe	977

6.2 Datenschutz

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

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

7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zu Beginn wurde ein Gewichtungsverfahren angewandt (Abschnitt 7.1). Anschließend wurde eine allgemeine Auswertung des durchschnittlichen Nettokaltmietniveaus vorgenommen (Abschnitt 7.2). Danach wurde die Auswertung des Mietspiegels vorgenommen.

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen, eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Aschaffenburg erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 7.3 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

7.1 Gewichtungsverfahren

Die Befragung beruht auf der Befragung von Vermietern und Mietern. Die befragten Gruppen haben an der Befragung unterschiedlich zuverlässig teilgenommen. Damit keine der Gruppen im Rücklauf überrepräsentiert ist, wird ein Gewichtungsverfahren angewandt.

Für das Gewichtungsverfahren werden die einzelnen institutionellen Vermieter sowie die Gruppe der Mieter jeweils als Cluster betrachtet. Für jedes dieser Cluster wird der Anteil in der Bruttostichprobe bestimmt. In der Bruttostichprobe lassen sich die unverzerrten Anteile der verschiedenen Cluster bestimmen. Anschließend werden die Gewichtungsfaktoren berechnet, die dazu führen, dass die Anteile der Cluster in der Nettostichprobe ihren Anteilen in der Bruttostichprobe entsprechen. Cluster mit einem unterproportionalen Rücklauf erhalten Gewichtungsfaktoren >1 , entsprechend erhalten Cluster mit einem überproportionalen Rücklauf einen Gewichtungsfaktor <1 . Die Gewichtung erfolgt auf die Nettostichprobe, da diese alle Datensätze berücksichtigt, unabhängig davon, ob die Filterfragen überstanden werden oder nicht. Sie würde daher bei einem gleichem Rücklaufverhalten aller Cluster die gleichen Anteile der Cluster aufweisen wie die Bruttostichprobe. In diesem Fall hätten auch alle Datensätze einen Gewichtungsfaktor von 1.

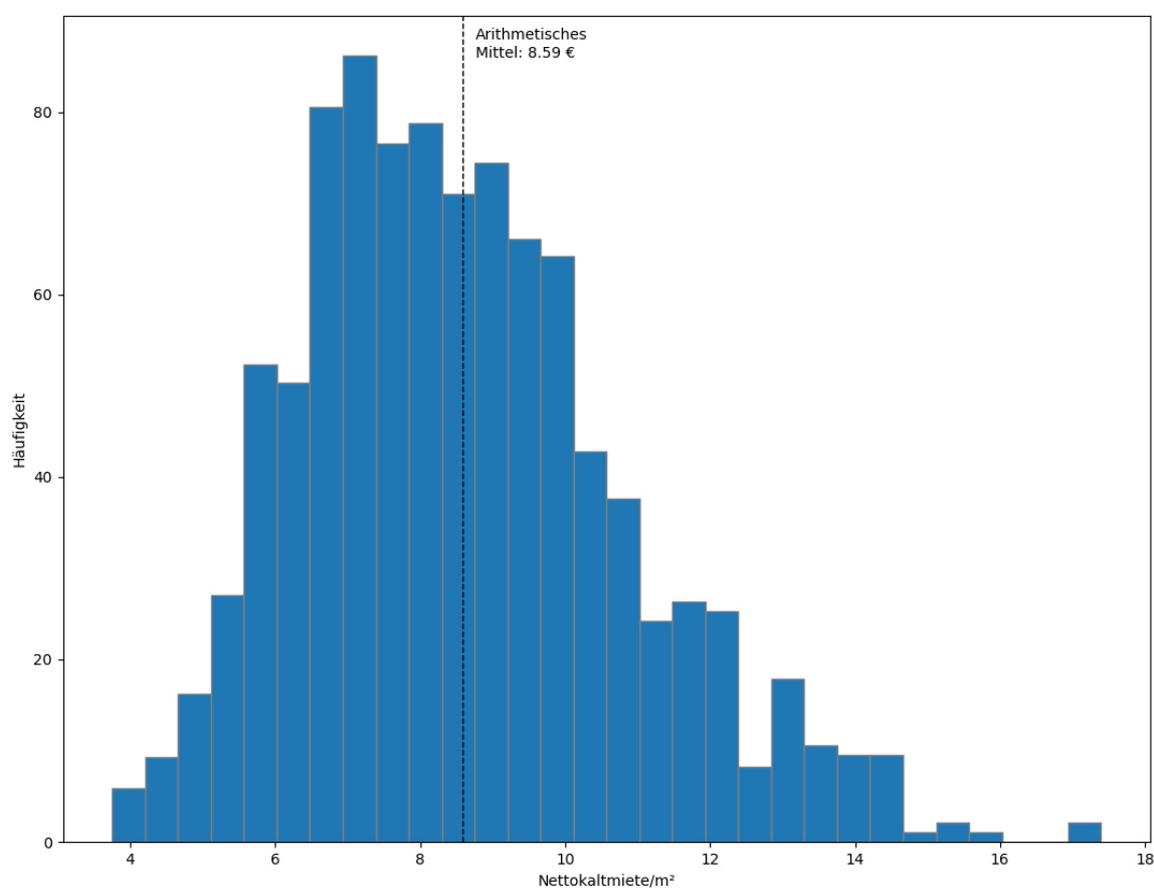
Alle Auswertungen wurden unter Berücksichtigung der Gewichtungsfaktoren durchgeführt.

7.2 Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Der Mittelwert eignet sich zum Vergleich mit den Durchschnittswerten bisheriger Mietspiegel, um die durchschnittliche Veränderung der Nettokaltmieten pro m² festzustellen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² im Mietspiegel 2024 beträgt für Aschaffenburg 8,59 €. Die Verteilung der Werte ist in einem Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro m² in Aschaffenburg



7.3 Regressionsmodell

Für die Auswertung der Datensätze wurde ein zweistufiges Regressionsmodell herangezogen, das seit den 1990er Jahren für Mietspiegel in vielen verschiedenen Kommunen Anwendung gefunden hat. Das Modell wird als „Regensburger Modell“ bezeichnet, da es ursprünglich für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Regensburg entwickelt wurde.

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). Es wurde sich außerdem dafür entschieden, die außergesetzlichen Merkmale Mietdauer und Vermietertyp bei der Auswertung indirekt zu berücksichtigen (§§ 12 u. 14 MsV).

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$NKM = f(WFL) \cdot (\beta_0 + \beta_{1,g} x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g} x_{m,g} + \beta_{1,a} x_{1,a} + \dots + \beta_{n,a} x_{n,a} + \varepsilon)$$

NKM: Nettokaltmiete

f(WFL): Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

β_0 : Konstante

$\beta_{i,g}$: Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals x_i auf die Nettokaltmiete pro m²

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

m: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

$\beta_{j,a}$: Zu-/Abschlag des außergesetzlichen Merkmals x_j auf die Nettokaltmiete pro m²

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

n: Anzahl der berücksichtigten außergesetzlichen Merkmale

ε : unbekannte Einflüsse des Mietpreises

Die Nettokaltmiete wird dabei aus dem Produkt zweier Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit).

7.3.1 Einfluss der Wohnfläche in der 1. Regression

Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt. Aus der Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche ergibt sich die Basismiettable. Die Funktion hat die folgende Form:

$$\hat{y}_B = f(WFL) = \hat{\alpha}_0 + \hat{\alpha}_1 WFL^1 + \dots + \hat{\alpha}_p WFL^p$$

\hat{y}_B : Basis-Nettokaltmiete

$\hat{\alpha}_0$: geschätzte Konstante, die unabhängig von der Wohnfläche ist

$\hat{\alpha}_k$: geschätzter Regressionskoeffizient des *k*-ten Polynoms der Wohnfläche

WFL^k : k -tes Polynom der Wohnfläche

p : Anzahl der berücksichtigten Polynome

In der Basismiettable wird für jede Wohnfläche eine Basismiete pro m^2 ausgewiesen. Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Nettokaltmiete und in der 1. Regression geschätzter Nettokaltmiete (Basismiete) gebildet. Dieser Quotient wird Nettomietfaktor (NMF) genannt.

$$NMF = \frac{NKM}{\hat{y}_B} = \beta_0 + \beta_{1,g} x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g} x_{m,g} + \beta_{1,a} x_{1,a} + \dots + \beta_{n,a} x_{n,a} + \varepsilon$$

7.3.2 Schätzung des Nettomietfaktors in der 2. Regression

Der Nettomietfaktor wird anschließend im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt. Die (außer-)gesetzlichen Merkmale gehen dabei in der Regel als Dummyvariablen in das Modell ein, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. eine Fußbodenheizung) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor an. Die Zu- und Abschläge sind durch die Gestaltung des Nettomietfaktors gleichzeitig prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete. Die Residuen ($\hat{\varepsilon}$) sind die Anteile des Nettomietfaktors, die das Modell nicht erklären kann.

$$\widehat{NMF} = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_{1,g} x_{1,g} + \dots + \hat{\beta}_{m,g} x_{m,g} + \hat{\beta}_{1,a} x_{1,a} + \dots + \hat{\beta}_{n,a} x_{n,a} + \hat{\varepsilon}$$

7.3.3 Bereinigung um den Einfluss außergesetzlicher Merkmale

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

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

Eine Mietdauer von 1 bis unter 7 Jahren diene in der Auswertung als Referenzgröße.

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

Daher wird in einem weiteren Berechnungsschritt eine Regression für den Nettomietfaktor berechnet, in der sämtliche Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale, die in der umfassenden Analyse mit den außergesetzlichen Merkmalen berechnet wurden (Abschnitt 7.3.2), als gegeben verwendet werden. Die außergesetzlichen Merkmale werden jedoch

nicht weiter berücksichtigt. Dadurch verändert sich die Konstante im Modell (β'_0) und die Residuen werden größer, d.h. der nicht erklärte Anteil nimmt zu.

$$\widehat{NMF} = \widehat{\beta}'_0 + \widehat{\beta}_{1,g} x_{1,g} + \dots + \widehat{\beta}_{m,g} x_{m,g} + \widehat{\varepsilon}'$$

Die Konstante (β'_0) muss im finalen Modell den Wert 1 annehmen, damit die Koeffizienten als prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basismiete angewendet werden können. Deshalb werden die Ergebnisse der Regression durch den Wert der errechneten Konstante geteilt:

$$\frac{\widehat{NMF}}{\widehat{\beta}'_0} = 1 + \frac{\widehat{\beta}_{1,g}}{\widehat{\beta}'_0} x_{1,g} + \dots + \frac{\widehat{\beta}_{m,g}}{\widehat{\beta}'_0} x_{m,g} + \frac{\widehat{\varepsilon}'}{\widehat{\beta}'_0}$$

Diese Modifikation verändert einerseits die Höhe der Zu- und Abschläge und andererseits den geschätzten Nettomietfaktor, auf den sich die Zu- und Abschläge beziehen. Deshalb muss nachträglich auch das Schätzergebnis aus der 1. Regression, also die Basismiete, wie folgt angepasst werden:

$$\hat{y}'_B = \hat{y}_B \cdot \widehat{\beta}'_0$$

7.4 Die Basismiete

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete zunächst isoliert betrachtet. In Abbildung 2 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro. Der funktionale Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete pro m² und Wohnfläche ist in Abbildung 3 dargestellt. Zum Vergleich wurden jeweils die entsprechenden Funktionen aus dem Mietspiegel Aschaffenburg 2019 ergänzt.

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

$$f(\text{Wohnfläche}) = 314,499158 - 3,707612 \cdot \text{Wohnfläche} + 0,140561 \cdot \text{Wohnfläche}^2 - 0,000467 \cdot \text{Wohnfläche}^3$$

Nach der Bereinigung um außergesetzliche Merkmale verändert sich die Funktion leicht zu:

$$f(\text{Wohnfläche})' = 314,919814 - 3,712571 \cdot \text{Wohnfläche} + 0,140749 \cdot \text{Wohnfläche}^2 - 0,000468 \cdot \text{Wohnfläche}^3$$

Die Funktionen in den Abbildungen entsprechen dem Ergebnis nach der Bereinigung um außergesetzliche Merkmale.

Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche

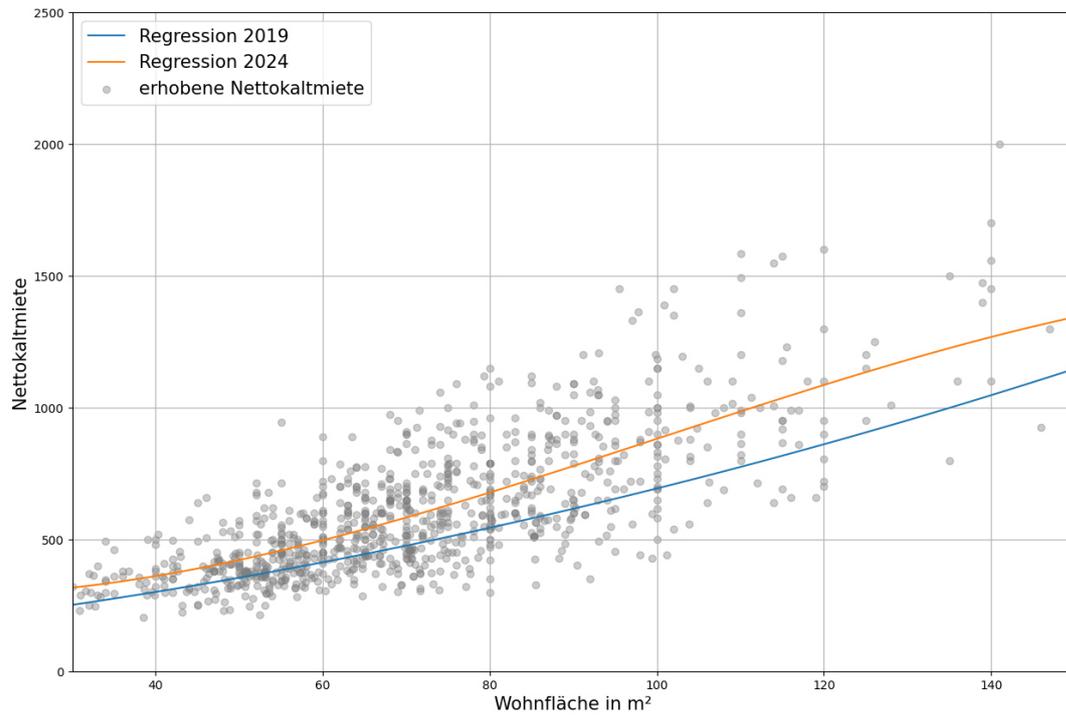
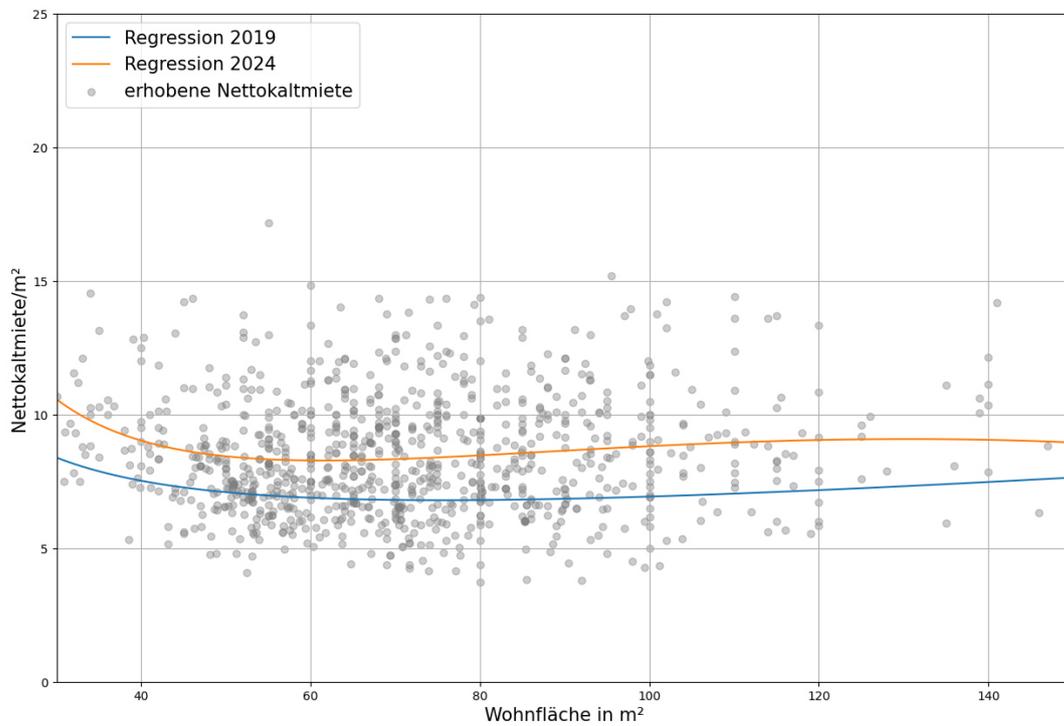


Abbildung 3: Nettokaltmiete in €/m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche in m²



Die in Abbildung 3 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettablelle herangezogen (siehe Tab. 2).

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 30 m² und über 130 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für die qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettablette weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 30 und 130 m² aus.

Tab. 2: Monatliche Basis-Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche* in m ²	Nettokalt- miete pro m ²	Wohnfläche* in m ²	Nettokalt- miete pro m ²
30	10,59	80	8,49
31	10,36	81	8,51
32	10,16	82	8,53
33	9,97	83	8,54
34	9,80	84	8,56
35	9,64	85	8,58
36	9,50	86	8,60
37	9,37	87	8,61
38	9,25	88	8,63
39	9,14	89	8,65
40	9,04	90	8,67
41	8,96	91	8,68
42	8,87	92	8,70
43	8,80	93	8,72
44	8,73	94	8,74
45	8,67	95	8,75
46	8,62	96	8,77
47	8,57	97	8,79
48	8,53	98	8,80
49	8,49	99	8,82
50	8,46	100	8,83
51	8,43	101	8,85
52	8,40	102	8,86
53	8,38	103	8,88
54	8,36	104	8,89
55	8,34	105	8,91
56	8,33	106	8,92
57	8,32	107	8,94
58	8,31	108	8,95
59-64	8,30	109	8,96
65-66	8,31	110	8,97
67	8,32	111	8,98
68	8,33	112	9,00
69	8,34	113	9,01
70	8,35	114	9,02
71	8,36	115-116	9,03
72	8,37	117	9,04
73	8,38	118	9,05
74	8,40	119	9,06
75	8,41	120-121	9,07
76	8,43	122-123	9,08
77	8,44	124-126	9,09
78	8,46	127-130	9,10
79	8,47		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

7.5 Zu- und Abschläge

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße auf die Basismiete sind im Rahmen des zweiten Regressionsteils alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr die Lage, konkrete Ausstattungsmerkmale und die (auch energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In der Modellgleichung werden die Merkmale durch den Term $\beta_{1,g}x_{1,g} + \dots + \beta_{m,g}x_{m,g}$ integriert (siehe Abschnitt 7.3).

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

Der t-Wert wird ebenfalls angegeben. Je höher der Betrag des t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und der Nettokaltmiete pro m² gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

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

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Die dargestellten t-Werte und Signifikanzniveaus ergaben sich aus der Schätzung der 2. Regression inklusive der außergesetzlichen Merkmale. Die ausgewiesenen Koeffizienten sind das Ergebnis nach der Bereinigung um außergesetzliche Merkmale sowie der Umrechnung der Konstanten auf den Wert 1 (siehe Abschnitt 7.3.3). Die Ergebnisse wurden auf ganze prozentuale Zu- und Abschläge gerundet.

Tab. 3: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschläge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signifi- kanz
Baujahr* bis 1945	-10 %	-4,520	0,000
Baujahr* 1946 bis 1977	-11 %	-5,570	0,000
Baujahr* 1978 bis 1983	-16 %	-5,239	0,000
Baujahr* 1984 bis 1994	-10 %	-4,132	0,000
Baujahr* 2016 bis 2023	+12 %	4,753	0,000
Innenstadt 2	+4 %	2,539	0,011
Innenstadt 3	+5 %	2,887	0,004
Leider 40	-7 %	-2,839	0,005
Obernau/Gailbach	-12 %	-4,711	0,000
Sanitärausstattung	+2 %	4,192	0,000
Ausstattung der Küche	+5,5 %	8,142	0,000
Wohnung ist stufenlos erreichbar (z.B. Fahrstuhl)	+5 %	3,032	0,002
Die Fenster weisen überwiegend hochwer- tige Isolierverglasung auf (z.B. dreifach)	+5 %	3,370	0,001
Wohnung verfügt über eine Terrasse	+6 %	2,872	0,004
Modernisierung	+6 %	2,873	0,004

*Jahr der Bezugfertigkeit, unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Wohnungen: Bezugfertigkeit der Wohnung)

7.5.1 Baujahr

Tab. 4: Übersicht der Zu- und Abschläge der Baujahresklassen

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Baujahr bis 1945	-10 %	-4,520	0,000
Baujahr 1946 bis 1977	-11 %	-5,570	0,000
Baujahr 1978 bis 1983	-16 %	-5,239	0,000
Baujahr 1984 bis 1994	-10 %	-4,132	0,000
Baujahr 2016 bis 2023	+12 %	4,753	0,000

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Am ehesten gelingt

ihre Abbildung über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Im Fragebogen wurden zehn unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 11 im Fragebogen). Im Rahmen der Auswertung konnte nicht für alle abgefragten Baujahresklassen ein statistisch signifikanter Einfluss ermittelt werden. Teilweise wurden Baujahresklassen aufgrund zu niedriger Fallzahlen zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für fünf Baujahresklassen ausgewiesen. Die Zu- und Abschläge für die einzelnen Baujahresklassen sind Tab. 4 zu entnehmen. Die Baujahresklassen von 1995 bis 2015 sind nicht als Dummyvariable in das Regressionsmodell eingegangen, sie werden folglich nicht in Tab. 4 aufgeführt, sondern dienen als Referenzklasse. Für diese Baujahresklassen gibt es keinen Zu- oder Abschlag.

7.5.2 Art des Gebäudes und der Wohnung

Die Fragen 6 bis 10 des Fragebogens haben Informationen bezüglich der Art des Gebäudes erfasst. Die Fragen zielten unter anderem auf besondere Wohnungstypen und auf die Größe des Wohngebäudes ab. In der Auswertung wurden daraufhin Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Doppel- und Reihenhäuser) aus der Auswertung ausgeschlossen, der Mietspiegel gilt für diese Gebäude nicht.

7.5.3 Ausstattungsmerkmale

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

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Abschlag)	t-Wert	Signifikanz
Sanitärausstattung	+2 %	4,192	0,000
Ausstattung der Küche	+5,5 %	8,142	0,000
Wohnung ist stufenlos erreichbar (z.B. Fahrstuhl)	+5 %	3,032	0,002
Die Fenster weisen überwiegend hochwertige Isolierverglasung auf (z.B. dreifach)	+5 %	3,370	0,001
Wohnung verfügt über eine Terrasse	+6 %	2,872	0,004

Die Ausstattungsmerkmale wurden im Fragebogen durch die Fragen 12 bis 25 erfasst. Die Fragen zur Ausstattung umfassen allgemeine Ausstattungsmerkmale, die Sanitärausstattung, die Fußbodenbeläge, Stellplätze, die Art der Heizung sowie die Art der Fenster. Die Ausstattungsmerkmale einer Wohnung, für die ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden konnte, sind in Tab. 5 aufgeführt. Es wurde für den Mietspiegel außerdem eine Mindestausstattung festgelegt. Wohnungen, die kein Bad oder kein WC besitzen, wurden wegen Minderausstattung aus der Auswertung ausgeschlossen.

Bei der Variable für die Sanitärausstattung handelt es sich um eine ordinale Variable, die einen Wert zwischen 0 und 5 annimmt. Der Wert ergibt sich aus der Punktsumme der Merkmale in Tab. 6.

Tab. 6: Merkmale der Variable Sanitärausstattung

Merkmale Sanitärausstattung*	Punkte
Handtuchheizkörper	1
Dusche und Badewanne vorhanden	1
Fußbodenheizung	3

*Eigenleistungen durch den Mieter zählen nicht dazu.

Der Zuschlag von 2 % muss anschließend mit der ermittelten Punktsumme multipliziert werden, sodass sich im Falle von 3 Punkten zum Beispiel ein Zuschlag von 6 % ergibt.

Auch bei der Variable „Ausstattung der Küche“ handelt es sich um eine ordinale Variable. Folgende Merkmale sind für die Variable von Bedeutung:

- Einbauküche mit Schränken
- Herd
- Gefrierschrank/-truhe
- Spüle
- Geschirrspüler
- Mikrowelle
- Ofen
- Dunstabzug
- Kühlschrank
- Dampfgarer

Es ist die Anzahl der vorhandenen Merkmale zu bestimmen. Die Variable nimmt den Wert 1 für Fälle mit 3 oder 4 Merkmalen an und den Wert 2 für Fälle mit 5 oder mehr Merkmalen. Der Zuschlag muss mit dem Wert der Variable multipliziert und anschließend gerundet werden. Alle anderen Fälle haben den Wert 0 und weisen das Merkmal somit nicht auf. Es ergeben sich die Zuschläge aus Tab. 7.

Tab. 7: Merkmale der Variable Ausstattung Küche

Anzahl der Ausstattungsmerkmale der Küche*	Zuschlag
3 – 4 Merkmale	+6 %
5 und mehr Merkmale	+11 %

*Eigenleistung durch den Mieter zählen nicht dazu.

7.5.4 Modernisierungen und Energetik

Tab. 8: Übersicht der Zu- und Abschlüge der Modernisierung

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Modernisierung	+6 %	2,873	0,004

Zusätzlich zu den Baujahresklassen können Modernisierungsmaßnahmen und die Energetik die Beschaffenheit abbilden. Im Fragebogen wurden das Heizungssystem und Modernisierungsmaßnahmen abgefragt (Frage 27 und 28).

Im Regressionsmodell hat sich ein statistisch signifikanter Einfluss für Modernisierungen ergeben, die ab (einschließlich) dem Jahr 2002 in Gebäuden durchgeführt wurden, die vor dem 01.01.2002 bezugsfertig wurden. In der Analyse wurden auch andere Jahresgrenzen untersucht.

Das Merkmal ist anwendbar, wenn mindestens 4 Maßnahmen durchgeführt wurden. Folgende Modernisierungsmaßnahmen werden dabei gezählt:

- Außenwanddämmung
- Kellerdeckendämmung
- Dachdämmung
- Austausch des Wärmeerzeugers
(z.B. Heizkessel, Gastherme, Warmwasserspeicher)
- Komplette Erneuerung der Sanitärprodukte
- Austausch der Wohnungseingangstür
- Austausch der überwiegenden Heizkörper
- Gas-/Wasserinstallation
- Strominstallation

7.5.5 Wohnlage

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

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag)	t-Wert	Signi- fikanz
Innenstadt 2	+4 %	2,539	0,011
Innenstadt 3	+5 %	2,887	0,004
Leider 40	-7 %	-2,839	0,005
Obernau/Gailbach	-12 %	-4,711	0,000

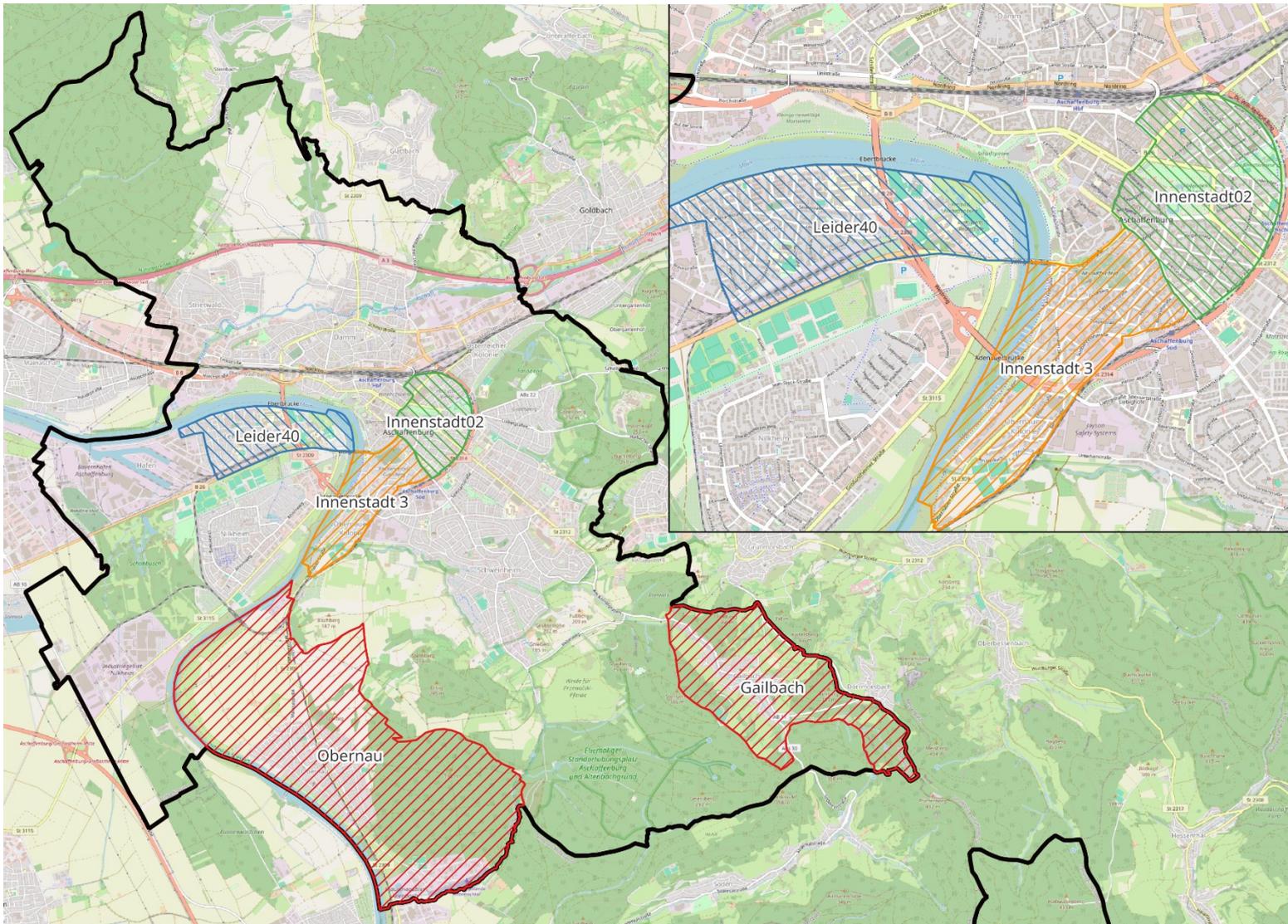
Im Rahmen der Auswertung fand die Prüfung der Wohnlage auf Grundlage von externen Lagedaten statt, die von der Stadt Aschaffenburg zur Verfügung gestellt wurden. Konkret wurden folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Bodenrichtwerte
- Räumliche Gliederung (Stadtteile, Planbezirke)
- Zentrumsnähe
- ÖPNV-Haltestellen
- Verkehrslärm
- Wichtige Infrastruktur (Supermärkte, Schulen, Kitas)
- Adresskoordinaten

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

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

Abbildung 4: Quartiere mit Zu- und Abschlägen im Mietspiegel



Quelle: Stadt Aschaffenburg, © OpenStreetMap

7.6 Spanne

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

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

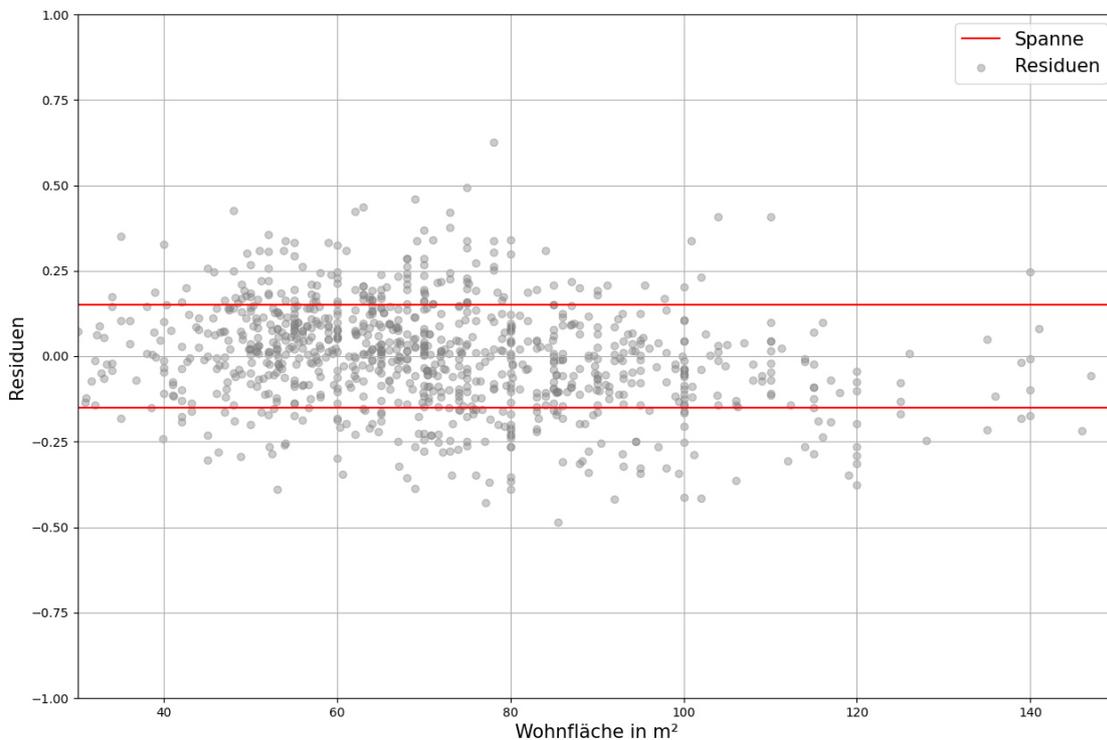
Der Spannumfang wird über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt (Residuen).

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

Da die Berücksichtigung der außergesetzlichen Merkmale für die Bemessungen von Spannen laut Mietspiegelverordnung erlaubt ist (§ 14 Abs. 1), wurden die Spannen vor der Entfernung der außergesetzlichen Merkmale ermittelt (siehe Abschnitt 7.3).

Die Spannengrenzen sind in Form von Zu- und Abschlägen auf die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete anzuwenden. Der Abschlag für die untere Spannengrenze liegt bei -15 %. Der Zuschlag für den oberen Spannenwert bei +15 %. Die Spanne ist in Abbildung 5 grafisch dargestellt.

Abbildung 5: Residuen und Spanne des Mietspiegels



7.7 Güte des Regressionsmodells

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

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

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 83,8 %, d. h. 83,8 % der Variation der Nettokaltmiete wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells im ersten Berechnungsschritt erklärt. Die Korrektur der Konstanten reduziert diesen Wert auf 79,2 %. 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.

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

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

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen. Alle Variablen zeigten einen Variable Inflation Factor (VIF) von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein Signifikanzniveau von $\leq 0,05$ gewählt worden, also das Niveau einer mindestens 95-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 95-prozentigen Sicherheit verworfen werden). Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von $\leq 0,05$ vorliegt.

8 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus der Basismietentabelle ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basismiete verrechnet. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro m².

Die ortsübliche Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung kann von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abweichen. Für mögliche Abweichungen gibt es die Spanne. Um diese Spanne zu bestimmen, werden die zutreffenden Spanngrenzen zu der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m² hinzugerechnet. Um die absolute ortsübliche Vergleichsmiete in € zu erhalten, müssen die Spanngrenzen in € pro m² mit der Wohnfläche multipliziert werden. Entsprechend kann auch die absolute durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

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

9 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter im Arbeitskreis Mietspiegel im Mai 2024 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg erkannte den Mietspiegel am 13. Mai 2024 ebenfalls an. Der Mietspiegel gilt seit dem 14. Mai 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann die Befragung einer Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen. Nach der Gültigkeitsdauer des qualifizierten Mietspiegels gilt dieser jedoch zunächst als einfacher Mietspiegel fort und kann weiter angewendet werden, solange kein neuer qualifizierter Mietspiegel in Kraft tritt.

Anlage

1. Fragebogen Mieterbefragung
2. Adressverzeichnis zur Wohnlage

Mieter:innen-Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Aschaffenburg 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 16. Februar 2024 aus.**

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

Ihr **Zugangscode** 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 Ihren/Ihre Vermieter*in zu Rate.

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

Frage A: Ist Ihr Haushalt Eigentümer der Wohnung? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage B: Haben Sie Ihre Wohnung nach dem 01.01.2018 angemietet? Ja → **Frage C** Nein

Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.01.2018 verändert?
(*Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint*)
 Ja → **weiter** Nein → **Ende**

Frage C: Wird die Wohnung mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage D: Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (*z.B. öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung, das ist der Fall, wenn Sie für den Abschluss des Mietvertrags einen Wohnberechtigungsschein benötigt haben*)
 Ja → **Ende** Nein → **weiter**
 Unbekannt → **weiter**

Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder eines sonstigen Heimes? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage F: Ist die Wohnung eine Dienst- oder Werkswohnung? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage G: Wird die Wohnung ganz oder überwiegend gewerblich genutzt?
(*Arbeitszimmer zählen nicht dazu*) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage H: Ist die Wohnung ganz oder größtenteils möbliert angemietet (*ausgenommen Einbauküche*)? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage I: Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist, oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen*) (*z.B. WG-Zimmer*) Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage J: Ist die Wohnung befristet (unter einem Jahr) angemietet? Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage 1: Wann wurde der aktuelle Mietvertrag abgeschlossen? Monat Jahr

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

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

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

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

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

c) Garage / Stellplatz: + €

d) Andere Kosten / Zuschläge für _____ : + €

e) Abzüglich Vergünstigungen/Minderungen für _____ : - €



Frage 16: Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet, falls vorhanden? (Bitte kreuzen Sie nur an, was von dem/der Vermieter:in gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter:innen gehören nicht dazu. Sie können mehrere Angaben machen.)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Einbauküche mit Schränken | <input type="checkbox"/> Ofen |
| <input type="checkbox"/> Herd | <input type="checkbox"/> Dunstabzug |
| <input type="checkbox"/> Gefrierschrank/-truhe | <input type="checkbox"/> Kühlschrank |
| <input type="checkbox"/> Spüle | <input type="checkbox"/> Dampfgerar |
| <input type="checkbox"/> Geschirrspüler | <input type="checkbox"/> Keine von Vermieter:in gestellte KÜcheneinrichtung |
| <input type="checkbox"/> Mikrowelle | |

Frage 17: Welche sonstigen vermietetseitig gestellten und fest installierten Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? (Sie können mehrere Angaben machen.)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC) | <input type="checkbox"/> Überwiegend hochwertige Türen (z.B. Flügeltüren, Vollholz, Schallschutz etc.) |
| <input type="checkbox"/> Kachelofen, Kamin, Festbrennstoffofen | <input type="checkbox"/> Stuckverzierungen |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche | <input type="checkbox"/> Außenjalousien, Rollläden, Fensterläden |
| <input type="checkbox"/> Video- oder Gegensprechanlage mit Türöffner | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum außerhalb der Wohnung (z.B. Kellerraum oder Dachboden) | <input type="checkbox"/> Mind. ein Wohnraum, Küche, Bad ohne fest installierte Heizung |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum innerhalb der Wohnung | <input type="checkbox"/> Alle Räume vom Flur erreichbar |
| <input type="checkbox"/> Schwimmbad, Fitnessraum oder Sauna (auch gemeinschaftl. Nutzung) | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar auf Putz |

Frage 18: Welche Elemente einer barrierearmen/-freien Wohnung weist die Wohnung auf? (Sie können mehrere Angaben machen.)

- | | | | |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche im Bad | <input type="checkbox"/> Alle Türen mind. 90 cm breit | <input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei | <input type="checkbox"/> Wohnung stufenlos erreichbar (z.B. Fahrstuhl) |
|---|---|--|--|

Frage 19: Bitte kreuzen Sie den überwiegenden Fußbodenbelag der verschiedenen Räumlichkeiten an. (Bitte machen Sie nur eine Angabe je Zeile.)

	Echtholz (z.B. Dielen, Parkett)	PVC/Vinyl/Laminat	Stein (z.B. Fliesen)	Teppich
Küche.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnzimmer.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schlafräume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 20: Gehört zu der Wohnung folgender Parkplatz? (Sie können mehrere Angaben machen.)

- | | | | |
|--|------------------------------|---|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Eigener Parkplatz in der Tiefgarage oder Garage | Anzahl: <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Eigener Parkplatz außen oder Carport | Anzahl: <input type="text"/> |
|--|------------------------------|---|------------------------------|

Gibt es für den Parkplatz einen separaten Mietvertrag? Ja Nein

Frage 21: Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf? (Bitte machen Sie nur eine Angabe.)

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Einfachverglasung | <input type="checkbox"/> Einfache Isolierverglasung (z.B. zweifach) | <input type="checkbox"/> Hochwertige Isolierverglasung (z.B. dreifach) |
|--|---|--|

Frage 22: Verfügt die Wohnung über einen Balkon, eine Terrasse, eine Loggia oder einen Wintergarten?

- | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Balkon | <input type="checkbox"/> Terrasse | <input type="checkbox"/> Dachterrasse | <input type="checkbox"/> Wintergarten | <input type="checkbox"/> Loggia |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|

Frage 23: Welche Eigenschaften hat der Balkon, die Terrasse, die Loggia oder der Wintergarten? (Bitte für den größten Balkon, Wintergarten bzw. die größte Terrasse oder Loggia angeben. Bitte überspringen, falls nicht relevant. Sie können mehrere Angaben machen.)

- | | | | |
|--|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Mehr als 10 m ² groß | <input type="checkbox"/> Hat eine vom Vermieter gestellte Markise | <input type="checkbox"/> Ist überwiegend überdacht | <input type="checkbox"/> Ist unmittelbar zur Straße ausgerichtet |
|--|---|--|--|

Frage 24: Gehört ein Garten zur Wohnung?

- Eigener Garten vorhanden Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich Keine nutzbare Gartenfläche vorhanden

Frage 25: Verfügt das Gebäude bzw. Grundstück über folgende Ausstattungsmerkmale?

(Sie können mehrere Angaben machen.)

- Aufzug Waschküche Überdachter Fahrradabstellplatz im Freien
 Wäschetrockenraum Fahrradabstellraum/-keller Spielplatz

Frage 26: Wie wird die Wohnung beheizt? (Von Vermieter:in gestellte Heizmöglichkeit. Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart (mind. 50 %) ankreuzen.)

- Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude)
 Etagenheizung
 Elektro-/Nachtspeicheröfen
 Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle/Holz)
 Keine vermietetseitig gestellte Heizung (Heizung wurde auf Kosten des Mieters beschafft und eingebaut)

Frage 27: Welches Heizungssystem hat das Gebäude? (Bitte überspringen, falls keine Zentralheizung vorhanden.)

(Sie können mehrere Angaben machen.)

- Heiztherme mit Brennwertnutzung (Öl, Gas) (Beim Abgas des Brenners wird der Wasserdampf kondensiert und genutzt)
 Elektrische Wärmepumpe (Gerät entzieht der Außenluft oder dem Boden Wärme und nutzt diese)
 Solarnutzung mit Heizungsunterstützung oder für das Warmwasser
 Mini-Blockheizkraftwerk / Kraft-Wärme-Kopplung zur Erzeugung von Strom, Wärme und Warmwasser
 Fernwärme
 Nutzung von Holzpellets
 Sonstige und zwar: _____

Frage 28: Sind folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden? (Sie können mehrere Angaben machen.)

- | | | | | |
|---|---|----------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Außenwanddämmung | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar im Jahr | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Kellerdeckendämmung | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar im Jahr | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Dachdämmung | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar im Jahr | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Austausch des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme, Warmwasserspeicher) | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar im Jahr | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Komplette Erneuerung der Sanitärprodukte | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar im Jahr | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Austausch der Wohnungseingangstür | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar im Jahr | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Austausch der überwiegenden Heizkörper | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar im Jahr | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Gas-/Wasserinstallation | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar im Jahr | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |
| Strominstallation | <input type="checkbox"/> Ja, und zwar im Jahr | <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Unbekannt |

Frage 29: Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren? (freiwillig)

- Ja, Telefonnummer: Nein

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Adelenstraße	+5%	Amrheinstraße	±0%
Adlerstraße	±0%	Amselweg	±0%
Agathaplatz	±0%	An den Bornwiesen	±0%
Ahornweg	±0%	An den Hennwiesen	±0%
Akazienweg	±0%	An den Herbigswiesen	±0%
Albrecht-Velte-Straße	-12%	An den Rosengärten	±0%
Albrechtstraße	±0%	An den Röderäckern	-12%
Alexandrastraße	+4%	An der Lache	±0%
Alfred-Delp-Straße	±0%	Ankergasse	+5%
Allerheiligenstraße	±0%	Ansbacher Straße	±0%
Alois-Grimm-Straße	±0%	Antoniusstraße	±0%
Altdorferstraße	±0%	Apfelbaumweg	±0%
Altenbachstraße	-12%	Aprikosenweg	±0%
Althohlstraße	±0%	Arndtstraße	±0%
Am Brombeergraben	-12%	Aschaffburger Straße	-12%
Am Dreispitz	-7%	Aschaffstraße	±0%
Am Eckrain	±0%	Auf der Senne	±0%
Am Feldrain	±0%	Aufeldstraße	±0%
Am Floßhafen	+5%	Augasse 3-35	-7%
Am Funkhaus	±0%	Augasse 4-44	±0%
Am Fußberg	±0%	Auhofstraße	±0%
Am Gemeindegraben	±0%	Aumühlstraße	±0%
Am Gerbersgarten	±0%	Auraweg	±0%
Am Grubenteich	±0%	Auweg	±0%
Am Gründchen	-12%	Bachgartenstraße	±0%
Am Grünen Häuschen	±0%	Bachstraße	±0%
Am Hang	-12%	Bachtalstraße	±0%
Am Hasenkopf	±0%	Backoffenstraße	±0%
Am Heißen Stein	+5%	Badergasse	+4%
Am Herbigsbach	±0%	Bahmersgasse	±0%
Am Hollerbach	±0%	Bahnhofstraße	-12%
Am Häsbach	+5%	Bahnweg	±0%
Am Kirchfeld	-12%	Bamberger Straße	±0%
Am Klosterrain	±0%	Bardroffstraße	+5%
Am Lindenweg	±0%	Bavariastraße	±0%
Am Obstkeller	-12%	Bayernstraße	±0%
Am Rathaus	-12%	Bayreuther Straße	±0%
Am Rosensee	±0%	Bechtoldstraße	±0%
Am Roten Wingert	±0%	Beckerstraße	±0%
Am Springergarten	-12%	Beethovenstraße	-12%
Am Sternberg	±0%	Behlenstraße	±0%
Am Stiftsacker	±0%	Bei der Feldremise	±0%
Am Tiegel	-12%	Beim Talpfad	±0%
Am Tänzrain	±0%	Beinegasse	+5%
Am Welzbach	±0%	Benzstraße	±0%
Am Ödig	-12%	Bergstraße	±0%
Amirastraße	-12%	Berliner Allee	±0%

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Bernhardstraße	±0%	Clemensstraße	+5%
Bert-Brecht-Straße	±0%	Cornelienstraße	+4%
Bertastraße	+5%	Cranachstraße	±0%
Berthold-Schlotzhauer-Straße	±0%	Cunibertstraße	±0%
Bessenbacher Weg	±0%	Dahlemstraße	±0%
Betgasse	+4%	Daimlerstraße	±0%
Bienenweg	±0%	Dalbergstraße	±0%
Birkenweg	±0%	Dammer Straße	±0%
Birnbaumweg	±0%	Dankwartstraße	+5%
Bischbergstraße	±0%	Danziger Straße	+4%
Bischof-Wurm-Straße	±0%	Darmstädter Straße 2-22	-7%
Bismarckallee	±0%	Darmstädter Straße 13-125a	±0%
Bleichstraße	±0%	Darmstädter Straße 100-174	±0%
Blumenstraße	±0%	Denkmalstraße	±0%
Blücherstraße	±0%	Deschstraße	+4%
Blütenstraße	±0%	Dessauerstraße	±0%
Bodelschwinghstraße	±0%	Deutsche Straße	±0%
Bohlenweg	±0%	Dieselstraße	±0%
Bollenwaldstraße	-12%	Dietrich-Bonhoeffer-Straße	±0%
Boppstraße	±0%	Dilsheimerstraße	+4%
Boschweg	±0%	Dinglerstraße	+4%
Brahmsweg	-12%	Dorfstraße	-12%
Braugasse	±0%	Dorfstraße	±0%
Braunstraße	±0%	Dr. Hans Meinhardt-Allee	±0%
Brehmweg	±0%	Drosselweg	±0%
Brennofengasse	+5%	Duccastrasse	±0%
Brentanoplatz	+4%	Dunzerstraße	+5%
Brentanostraße	+4%	Dyoffstraße	±0%
Breslauer Platz	+4%	Dämmer Tor	±0%
Breslauer Straße	+4%	Döllingerstraße	±0%
Breunichweg	-12%	Dörmorsbacher Straße	-12%
Brucknerstraße	-12%	Dümpelsmühlstraße	±0%
Brunnengasse	-7%	Dürerstraße	±0%
Brückenstraße	±0%	Ebersbacher Straße	±0%
Buchenweg	±0%	Edith-Stein-Straße	±0%
Buchnerweg	-12%	Efeuweg	±0%
Buhleierstraße	±0%	Egerer Straße	-7%
Bunsenweg	±0%	Eibenweg	±0%
Burchardtstraße	±0%	Eichenweg	±0%
Bussardweg	±0%	Einsteinstraße	±0%
Bustellstraße	+4%	Elisenstraße 1-33	±0%
Butzbachweg	±0%	Elisenstraße 2-16	+4%
Böhmerwaldstraße	±0%	Elisenstraße 24-32	±0%
Carl-Joseph-Will-Straße	±0%	Elsa-Brändström-Weg	±0%
Carl-von-Linde-Platz	±0%	Elsavastraße	±0%
Charlottenweg	+5%	Elsässer Straße	±0%
Christian-Schad-Straße	±0%	Elterhof	±0%

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Emilienstraße	+5%	Gartenstraße	-12%
Emmyweg	+5%	Gaußweg	±0%
Englertstraße	±0%	Gentilstraße	±0%
Entengasse	±0%	Georg-Dewald-Straße	±0%
Erbigweg	-12%	Germanenstraße	±0%
Erbsengasse	+4%	Gersprenzweg	±0%
Erbsenrainweg	±0%	Geschwister-Scholl-Platz	±0%
Erlanger Straße	±0%	Giebfriedweg	-7%
Erlenmeyerstraße	±0%	Ginsterweg	±0%
Erlenweg	±0%	Glaserstraße	-12%
Ernsthofstraße	+4%	Glattbacher Straße	±0%
Erthalstraße	±0%	Glattbacher Überfahrt 4-6	+4%
Eschenweg	±0%	Glattbacher Überfahrt 5-13a	±0%
Fabrikstraße	+4%	Glattbacher Überfahrt 18-20	±0%
Fahrbachweg	±0%	Gneisenaustraße	±0%
Falkenweg	±0%	Godelsberg	±0%
Fasaneriestraße	±0%	Goerdelerstraße	±0%
Faustweg	+5%	Goethestraße	+4%
Feldchenstraße	±0%	Goldbacher Straße 1-17	±0%
Feuerbachstraße	±0%	Goldbacher Straße 2-16	+4%
Feuergäßchen	+4%	Goldbacher Straße 19-51	+4%
Fichtenweg	±0%	Goldbacher Straße 38a-122	±0%
Finkenweg	±0%	Goldbacher Straße 55-93	±0%
Fischergasse	+5%	Goldregenweg	±0%
Fischerhohle	+5%	Grasleite	±0%
Flachstraße	±0%	Graslitzer Straße	-7%
Fliederweg	±0%	Großostheimer Straße	±0%
Flurstraße	-12%	Grubenweg	±0%
Frankenstraße	±0%	Gruberstraße	-12%
Franz-Krug-Straße	±0%	Grünwaldstraße	+4%
Fraunhoferstraße	-7%	Gutenbergstraße	+5%
Freundstraße	±0%	Gutwerkstraße	±0%
Friedenstraße	-12%	Gängsgärtenweg	±0%
Friedhofstraße	±0%	Gänsruh	±0%
Friedrich-Fröbel-Straße	±0%	Gärtnerstraße	±0%
Friedrich-Krane-Platz	-7%	Gäßpfad	±0%
Friedrichstraße	±0%	Göbelweg	±0%
Friesenstraße	±0%	Görresstraße	+4%
Frohsinnstraße	±0%	Göldnerweg	±0%
Frühlingstraße	±0%	Güterberg	+5%
Furtweg	-12%	Habichtstraße	±0%
Föhrenweg	±0%	Haeckelweg	±0%
Fürstengasse	±0%	Hafenbahnhofstraße	-7%
Fürther Straße	±0%	Hafenkopfstraße	±0%
Gabelsbergerstraße	+5%	Hafenlohrweg	±0%
Gabriel-Dreßler-Straße	±0%	Hafenrandstraße	±0%
Gailbacher Straße	±0%	Hahnweg	±0%

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Haidbergstraße	±0%	Holsteiner Straße	±0%
Haidstraße	±0%	Holunderweg	±0%
Hanauer Straße	±0%	Horchstraße	±0%
Hartmannstraße	±0%	Hotzelstraße	-7%
Haselmühlweg	±0%	Hubweg	±0%
Haselweg	-12%	Hugo-Karpf-Straße	±0%
Hasenhägweg	±0%	Hummelweg	±0%
Haslochweg	±0%	Humperdinckweg	-12%
Hauptstraße	-12%	Händelstraße	-12%
Haydnstraße	-12%	Höhenweg	-12%
Heckenweg	±0%	Hönleinweg	±0%
Heckerstraße	±0%	Im Gartenland	-12%
Heckmannweg	±0%	Im Neurod	±0%
Hefner-Alteneck-Straße	±0%	Im Oberfeld	-12%
Hegelstraße	±0%	In den Sauerswiesen	±0%
Heidigweg	-12%	Industriestraße	±0%
Heimstraße	±0%	Inselstraße	±0%
Heinrich-Böll-Straße	±0%	Jacob-Leo-Straße	±0%
Heinsestraße	±0%	Jahnstraße	-12%
Helenenstraße	+5%	Jasminweg	±0%
Helmholtzstraße	-7%	Jaspersstraße	±0%
Hennteichstraße	±0%	Jean-Stock-Straße	±0%
Hensbachstraße	±0%	Jochen-Klepper-Straße	±0%
Hergenrötherweg	±0%	Johannesberger Straße	±0%
Herrenwaldstraße	±0%	Josef-Dinges-Straße	±0%
Herrenweinbergweg	±0%	Jossaweg	±0%
Herrleinstraße	+4%	Julius-Leber-Straße	±0%
Herstattstraße 1-47	±0%	Junckerstraße	+5%
Herstattstraße 2-40	+4%	Kahlgrundstraße	±0%
Hertzstraße	-7%	Kantstraße	±0%
Hessenstraße	±0%	Kapellenstraße	-7%
Hettingerstraße	+4%	Kapuzinerplatz	±0%
Heymannstraße	±0%	Kardinal-Galen-Straße	±0%
Hibiskusweg	±0%	Karlsbader Straße	-7%
Hildenbrandstraße	±0%	Karlsplatz	±0%
Himbeerweg	-12%	Karlstraße	±0%
Hindemithstraße	-12%	Kastanienweg	±0%
Hinter der Eich	+4%	Katharinenstraße	+5%
Hinter der Ölmühle	±0%	Keltenstraße	±0%
Hirtenecke	±0%	Keplerstraße	±0%
Hockstraße	±0%	Kerschensteinerstraße	-7%
Hoffmannstraße	±0%	Kettererstraße	±0%
Hofgartenstraße	+4%	Kiebitzweg	±0%
Hofgartenweg	-12%	Kiefernweg	±0%
Hofäckerweg	-12%	Kihnstraße	±0%
Hohenzollernring	+4%	Kilianstraße	±0%
Holbeinstraße	±0%	Kinzigstraße	±0%

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Kirchhofgasse	-12%	Leidersbacher Gäßchen	±0%
Kirchhofweg	+5%	Leimeisterweg	±0%
Kirchnerstraße	±0%	Leinreiterstraße	-7%
Kirchstraße	-7%	Leinwanderstraße	±0%
Kirschbaumweg	±0%	Libellenweg	±0%
Kittelstraße	+4%	Liebezeitstraße	±0%
Klarastraße	+5%	Liebigplatz	±0%
Kleberstraße	±0%	Liebigstraße	±0%
Kleine Metzgergasse	±0%	Ligusterweg	±0%
Kleine Schönbuschallee	±0%	Lilienthalstraße	±0%
Kleiner Auweg	±0%	Limesstraße	±0%
Klingertweg	-12%	Lindenallee	+4%
Klosterrainstraße	±0%	Lindenweg	±0%
Kneippstraße	±0%	Lindestraße	±0%
Knodestraße	±0%	Linkstraße	±0%
Kobellstraße	±0%	Lohmühlstraße	±0%
Kochstraße	±0%	Lohrweg	±0%
Koempelstraße	±0%	Lorbeerweg	±0%
Kohlenkaistraße	±0%	Lorenzstraße	±0%
Kolbornstraße	+4%	Lortzingweg	-12%
Koloseusstraße	±0%	Lothringer Straße	±0%
Kolpingstraße	±0%	Ludwig-Roth-Straße	-12%
Konradstraße	±0%	Ludwigsallee	±0%
Kopernikusstraße	±0%	Ludwigstraße	±0%
Kranengasse	+5%	Lug ins Land	±0%
Krausweg	-12%	Luitpoldstraße	±0%
Krohenfeldweg	-12%	Lärchenweg	±0%
Krumme Äcker	±0%	Löherstraße 1-51	+5%
Kullmannstraße	±0%	Löherstraße 2-20	±0%
Kulmbacher Straße	±0%	Magnolienweg	±0%
Kupfergasse	±0%	Maihohle	-12%
Kurmainzer Ring	+4%	Mainaschaffer Straße	±0%
Kurt-Eisner-Platz	±0%	Mainblick	-12%
Kurt-Frenzel-Straße	±0%	Mainfeldstraße	-12%
Kästerweg	±0%	Maingasse	+5%
Königsberger Straße	+4%	Maintalstraße	-12%
Lamprechtstraße	+5%	Mainweg	-12%
Landingstraße	±0%	Mainwiesenweg	±0%
Lange Straße	±0%	Marielies-Schleicher-Straße	±0%
Lange Sträucher	-12%	Marienbader Straße	-7%
Langer Weg	-12%	Marienstraße	±0%
Lauestraße	±0%	Martin-Luther-Straße	±0%
Laurentiusstraße	-7%	Matthäusstraße	±0%
Lautenschlägerstraße	±0%	Mattstraße	±0%
Legatplatz	+5%	Maximilianstraße	±0%
Leibnizstraße	±0%	Maybachstraße	±0%
Leiderer Stadtweg	-7%	Mayerstraße	-7%

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Medicusstraße	±0%	Orbweg	±0%
Meisenweg	±0%	Orffstraße	-12%
Meitnerweg	±0%	Ottostraße	±0%
Memeler Straße	+4%	Palmenweg	±0%
Memlingweg	±0%	Pappelweg	±0%
Mendelweg	±0%	Paulusstraße	±0%
Mergenbaumplatz	±0%	Pestalozzistraße	+5%
Merkelstraße	+4%	Pfaffengasse	±0%
Merlostraße	±0%	Pfaffengrundweg	-12%
Metzgergasse	±0%	Pfaffenmühlweg	±0%
Michaelstraße	±0%	Pfarrer-Scherpf-Straße	±0%
Millerweg	-7%	Pfarrgasse	±0%
Mirabellenweg	±0%	Pfeiferstraße	±0%
Mitscherlichweg	±0%	Pfirsichweg	±0%
Mittelstraße	±0%	Pfisterstraße	-12%
Molkenbornstraße	±0%	Pfälzer Straße	±0%
Moltkestraße	±0%	Philippstraße	±0%
Mozartstraße	-12%	Pinienweg	±0%
Mudweg	±0%	Planckstraße	-7%
Mörswiesenstraße	±0%	Platanenallee	+4%
Mühlstraße	±0%	Pompejanumstraße	±0%
Mühlweg	-12%	Preußenweg	±0%
Müllerstraße	±0%	Prälat-Heckelmann-Straße	±0%
Münchstraße	±0%	Quittenweg	±0%
Neben der Großen Metzgergasse	±0%	Ramsbachweg	±0%
Nebensteingasse	±0%	Rathausgasse	±0%
Nelseestraße	+5%	Regerstraße	-12%
Neue Glattbacher Straße	±0%	Rehbergweg	-12%
Neugasse	±0%	Rehsteig	±0%
Neuhofstraße	±0%	Reigersbergstraße	±0%
Neureutweg	-12%	Reischbergweg	±0%
Niddaweg	±0%	Reitzstraße	±0%
Niedernberger Straße	±0%	Reuterstraße	±0%
Nilkheimer Bahnhofstraße	±0%	Rhönstraße	±0%
Nußbaumweg	±0%	Ridingerstraße	±0%
Nürnbergger Straße	±0%	Riemenschneiderstraße	±0%
Oberer Fahrbachweg	±0%	Riesengasse	+4%
Obernauer Straße 3-125	+5%	Ringweg	-12%
Obernauer Straße 6-126	+5%	Rosenstraße	±0%
Obernauer Straße 130	±0%	Rotwasserstraße	±0%
Obernauer Straße 132-140	-12%	Rotäckerstraße	±0%
Obernauer Straße 135-155	±0%	Roßmarkt	+4%
Obernburger Straße	±0%	Ruchelnheimstraße	-12%
Obernheimweg	-12%	Ruhlandstraße 1-37	-7%
Odenwaldstraße	±0%	Ruhlandstraße 4-88	-7%
Ohmbachgasse	+4%	Ruhlandstraße 39-85	±0%
Ohmstraße	-7%	Ruhlandstraße 94-98	±0%

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Ruhrstraße	+4%	Schweinheimer Straße 30-148	±0%
Ruhstockweg	±0%	Schwindstraße	+4%
Rupert-Mayer-Straße	±0%	Schönbergweg	±0%
Röderweg	±0%	Schönbornstraße	±0%
Römerstraße	±0%	Schützweg	-12%
Röntgenstraße	-7%	Seebornstraße	±0%
Rüsterweg	±0%	Seegrundstraße	±0%
Saaleweg	±0%	Seestraße	±0%
Saarstraße	+4%	Seidelstraße	-7%
Sachsenweg	±0%	Siechenhausweg	-7%
Sackgasse	±0%	Siegfried-Rischar-Straße	±0%
Sandgasse	+4%	Siemensweg	±0%
Sandrainweg	-7%	Silcherweg	-12%
Savignystraße	-12%	Sinnweg	±0%
Scharnhorststraße	±0%	Sodener Straße	±0%
Scheffelstraße	±0%	Sonnenstraße	±0%
Schepplerweg	±0%	Spangenbergerweg	±0%
Schergstraße	±0%	Spatzenhohle	±0%
Schillerstraße	±0%	Spessartstraße	±0%
Schippnerstraße	±0%	Spiegelwiesen	±0%
Schlesier Straße	±0%	Spinnersgasse	-12%
Schleusenweg	-12%	Sportweg	±0%
Schlotfegergrund	±0%	St.-Jakobus-Platz	±0%
Schloßberg	±0%	St.-Joachimsthaler-Straße	-7%
Schloßgasse	±0%	St.-Martinsgasse	+5%
Schloßplatz	±0%	St.-Pius-Weg	±0%
Schlörstraße	±0%	Staabstraße	±0%
Schmerlenbacher Straße	±0%	Stadelmannstraße	+4%
Schmetterlingsweg	±0%	Stadtbadstraße	-7%
Schmittstraße	±0%	Starenweg	±0%
Schneebergstraße	±0%	Stauffenbergstraße	±0%
Schneidmühlweg	±0%	Steinbacher Straße	±0%
Schoberstraße	±0%	Steingasse	±0%
Schongauerstraße	±0%	Steinrückenstraße	±0%
Schopenhauerstraße	±0%	Steinstraße	±0%
Schubertstraße	-12%	Steinweg	±0%
Schulgasse	-12%	Stengerstraße	±0%
Schulstraße	±0%	Stengertsweg	-12%
Schulzengasse	±0%	Sterkelweg	-12%
Schurzstraße	±0%	Steubenstraße	±0%
Schwabenstraße	±0%	Stiegengasse	±0%
Schwalbenrainweg	±0%	Stiftsgasse	±0%
Schwarzenbergstraße	±0%	Stockbrunnenstraße	±0%
Schweinfurter Straße	±0%	Stockstadter Weg	±0%
Schweinheimer Straße 2-28a	+5%	Stollstraße	±0%
Schweinheimer Straße 9-11	+4%	Strickergasse	±0%
Schweinheimer Straße 13-145	±0%	Strietwald	±0%

Straße	Wohnlage	Straße	Wohnlage
Strietwaldstraße	±0%	Weißbürger Straße	±0%
Suicardusstraße	±0%	Wendelbergstraße	±0%
Sulzbacher Straße	-12%	Wendelinusstraße	±0%
Sälzerweg	±0%	Werftstraße	±0%
Südbahnhofstraße 2-32	+5%	Werkstraße	+5%
Südbahnhofstraße 3-15	±0%	Wermbachstraße 1-41	+4%
Südbahnhofstraße 17-21	+5%	Wermbachstraße 6-22	±0%
Tannenweg	±0%	Wermbachstraße 28-54	+5%
Tannstraße	±0%	Wespenweg	±0%
Tauberstraße	±0%	Wiesenu	-12%
Taunusstraße	±0%	Wiesnerstraße	±0%
Telemannweg	-12%	Wilhelm-Leuschner-Straße	±0%
Theodor-Heuss-Straße	±0%	Wilhelminenstraße	+5%
Theresienstraße	±0%	Wilhelmstraße	±0%
Thüringer Straße	±0%	Willigisstraße	+4%
Tiroler Straße	±0%	Wittelsbacherring	+4%
Treibgasse	±0%	Woernerstraße	±0%
Triebshohle	-12%	Würzburger Straße 1-43	+4%
Trockenbrodtstraße	±0%	Würzburger Straße 2-64	+4%
Tränkgasse	-7%	Würzburger Straße 45-187	±0%
Tschoepestraße	-12%	Würzburger Straße 72-200	±0%
Tuchbleiche	±0%	Yorckstraße	±0%
Tulpenstraße	±0%	Zangstraße	±0%
Ufergasse	-12%	Zedernweg	±0%
Uhlandstraße	±0%	Zeppelinstraße	±0%
Ulmenweg	±0%	Ziegelbergstraße	±0%
Umenhofstraße	±0%	Ziegelhüttenweg	±0%
Unter dem Pfarracker	-12%	Zobelstraße	±0%
Untere Auwiesen	±0%	Zum Kreuz	-12%
Untere Fischergasse	+5%	Zum Schreibersgraben	±0%
Unterhainstraße	±0%	Zypressenweg	±0%
Unterm Kist	-12%	Ölmühlweg	±0%
Vischerstraße	±0%	Österreicher Straße	±0%
Vogelsbergstraße	±0%		
Vor der Au	±0%		
Wacholderweg	±0%		
Wagnerstraße	-12%		
Wailandtstraße	±0%		
Waldackerstraße	-12%		
Waldbrunnenweg	±0%		
Waldhäuser Straße	-12%		
Webergasse	±0%		
Weichertstraße	±0%		
Weidenweg	±0%		
Weinbergstraße	±0%		
Weitlingstraße	±0%		
Weißdornweg	±0%		

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de