

Stadt Delmenhorst

Qualifizierter Mietspiegel 2024

Methodenbericht vom 21.12.2023



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone +49 (0)40 4850 098 – 0
fax +49 (0)40 4850 098 – 98
mail info@analyse-konzepte.de

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	1
Tabellenverzeichnis	1
1 Einleitung	2
2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	3
2.1 Vorgaben	3
2.2 Ablauf.....	3
3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts	4
3.1 Art des Mietobjekts.....	4
3.2 Größe	5
3.3 Ausstattung.....	6
3.4 Beschaffenheit	6
3.5 Lage der Mietwohnung	6
3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	7
4 Methodische Vorgehensweise	8
4.1 Datenerhebung	8
4.2 Datenschutz	9
4.3 Grundgesamtheit.....	9
4.4 Stichprobe	10
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	10
4.6 Datenauswertung	12
4.6.1 Regression der 1. Stufe.....	12
4.6.2 Regression der 2. Stufe.....	14
5 Ortsübliche Vergleichsmiete	19
5.1 Mietspiegeltabelle.....	19
5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale	21
5.3 Mietpreisspanne	22
6 Mietspiegelbroschüre	24
Anlage A Wohnlagekarte	25
Anlage B Fragebogen.....	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Verteilung der Mietwerte	12
Abb. 2	Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete	13
Abb. 3	Verteilung der standardisierten Residuen	14
Abb. 4	Netto-Mietfaktoren	15
Abb. 5	Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen	17
Abb. 6	Mietbegriff	20
Abb. 7	Mietpreisspanne	23
Abb. 8	Wohnlagenkarte Delmenhorst – Gesamt	26
Abb. 9	Wohnlagenkarte Delmenhorst – Teilbereich Nord	27
Abb. 10	Wohnlagenkarte Delmenhorst – Teilbereich West	28
Abb. 11	Wohnlagenkarte Delmenhorst – Teilbereich Süd	29
Abb. 12	Wohnlagenkarte Delmenhorst – Teilbereich Ost	30
Abb. 13	Fragebogen – Seite 1	32
Abb. 14	Fragebogen – Seite 2	33
Abb. 15	Fragebogen – Seite 3	34
Abb. 16	Fragebogen – Seite 4	35

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Stichprobengröße	11
Tab. 2	Regressionsrechnung: Wohnfläche	13
Tab. 3	Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor	18
Tab. 4	Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche ¹	21
Tab. 5	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	22

1 Einleitung

Für die Stadt Delmenhorst wurde 2023 erstmals ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Delmenhorst zum 01.06.2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Mietspiegel bieten den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Mit der am 1. Juli 2022 eingetretenen Reform des Mietspiegelrechts gilt für alle Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von mehr als 50.000 gemäß §558c BGB die Pflicht, einen Mietspiegel bereit zu stellen. Im Zuge der Reform fand ebenfalls die Antwortpflicht im Rahmen der Mietspiegelerstellung Einzug in das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB). Dieses schreibt mit Artikel 238 § 2 EGBGB sowohl Mietern als auch Vermietern vor, der nach Landesrecht zuständigen Behörde Auskunft über bestehende Mietverhältnisse als auch über Wohnwertmerkmale zu geben.

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Delmenhorst erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung „*Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024*“ verwendet.

Über den Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch die projektbegleitende Arbeitsgruppe begleitet. In diesem Gremium waren vertreten:

- DEUTSCHE MIETERBUND Mieterverein Bremen e.V.
- Haus & Grund Delmenhorst und Umgegend e.V.
- Bauverein Delmenhorst eG
- FB 2 - Jugend, Familie, Senioren und Soziales der Stadt Delmenhorst

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH wurde von der Stadt Delmenhorst beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch den Auftraggeber definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Komplettes Projektmanagement
- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Mietern und Vermietern
- Erarbeitung einer Wohnlagenkarte
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts
- Erstellung eines Online-Mietspiegelrechners

2.2 Ablauf

Im April 2023 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Abstimmung der Grundkonzeption erfolgte in Abstimmung mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe am 26.04.2023. In einer zweiten Arbeitskreissitzung wurde am 17.05.2023 ein Fragebogen erarbeitet.

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus den Grundsteuerveranlagungen sowie aus dem Melderegister der Stadt Delmenhorst genutzt. Nach Durchführung der Adressdatenarbeiten und der Stichprobenziehung im Juli 2023 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Juli 2023 bis Oktober 2023.

Parallel erfolgte eine Neuerstellung der Wohnlagenkarte mit Arbeitskreissitzungen am 17.08.2023 und 28.09.2023. Eine Wohnlagenkarte wurde am 26.10.2023 erstmalig präsentiert. Eine weitere Wohnlagenkarte wurde am 20.11.2023 vorgestellt und vom Arbeitskreis angenommen.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung und die Auswertung durch Analyse & Konzepte im November und Dezember 2023. Die ersten Ergebnisse wurden den Interessensvertretern und der Verwaltung der Stadt Delmenhorst am 13.12.2023 präsentiert.

Der Mietspiegel wurde am 13.12.2023 von den Interessensvertretern als qualifizierter Mietspiegel anerkannt und tritt zum 01.02.2024 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

Das deutsche Vergleichsmietensystem basiert auf der Grundkonzeption, dass für gleichwertige Wohnungen eine ähnliche Miete bezahlt werden soll. Dieses System gibt dem Vermieter den Anspruch auf eine ortsübliche Miethöhe, den Mieter soll es davor schützen, mehr für seine Wohnung zu zahlen, als im ortstypischen Durchschnitt üblich ist.

Das seit 2001 in das BGB integrierte Mietrecht (§§ 535 ff.) benennt in § 558 Abs. 2 fünf Wohnwertmerkmale, nach denen Wohnungen hinsichtlich ihrer Qualität miteinander verglichen werden sollen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Diese Wohnwertmerkmale werden ebenfalls als zu berücksichtigende Merkmale in der Mietspiegelverordnung (§§17 ff. MsV) aufgeführt.

Die konkrete Ausgestaltung der fünf Wohnwertmerkmale im Mietspiegel bleibt dem Mietspiegelsteller überlassen, er hat aufgrund seiner sachlichen und fachlichen Kompetenz eine gewisse Gestaltungsfreiheit, solange er sich im üblichen und gesetzlichen Rahmen bewegt.

Im Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäusern sowie in Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit Wohnflächen zwischen 25 m² und 140 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- 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,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Untermietverhältnisse,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird.

Dieser Geltungsbereich bestimmt nicht nur die spätere Anwendung der Mietpreisübersicht, sondern ist auch bereits bei der Datenerhebung zu berücksichtigen. Wohnungen, die diesen Kriterien nicht genügen, sind aus der Auswertung auszuschließen, damit Geltungsbereich und Datenauswertungsbereich möglichst deckungsgleich sind.

3.2 Größe

Mit der Wohnungsgröße ist die Wohnfläche der Wohnung in Quadratmetern gemeint. Ihre genaue Berechnung sollte in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) erfolgen. Bei älteren Wohnungen kann die Wohnfläche auch nach der II. Berechnungsverordnung, DIN 277 oder DIN 283, ermittelt worden sein.

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

3.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel wird die Beschaffenheit der Wohnung über folgende Baualtersklassen abgebildet:

- Bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1981
- 1982 bis 2001
- 2002 bis 2015
- 2016 und später

3.5 Lage der Mietwohnung

Mit der Lage der Mietwohnung ist im Allgemeinen sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes in der Stadt Delmenhorst gemeint. Die Ermittlung der Wohnlagen wird in einem separaten Bericht dokumentiert.

Auf Grundlage des Wohnlageverzeichnisses 2023 der Stadt Delmenhorst wird das Gebiet der Stadt Delmenhorst in zwei Wohnlagen unterteilt:

- Einfache und normale Lage
- Gute Lage

Dabei bildet die Kategorie „Einfache und normale Lage“ im Mietspiegel der Stadt Delmenhorst die Referenzkategorie bezüglich des Merkmals „Lage“.

Die Wohnlagenkarte kann der Anlage A entnommen werden.

Mit der Klassifizierung ist keine verbindliche Aussage über die Wohnlage und den Mietwohnwert der Einzelwohnung getroffen worden. Diese kann innerhalb einer Straße und innerhalb eines Hauses variieren und im Zweifel nur im Rahmen eines Mietwertgutachtens festgestellt werden. In der Regel

ist aber die hier getroffene Einstufung für die Mehrzahl der Mietwohnungen in der jeweiligen Straße zutreffend. Die Bereiche, in denen unterschiedliche Wohnlagen zusammentreffen, sind besonders zu würdigen.

3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch das Baualter (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden Modernisierungsmaßnahmen für die Dachdämmung, die Außenwanddämmung, die Wasserinstallationen sowie die Elektroleitungen durch prozentuale Zuschläge auf den Mietpreis ausgewiesen. Zu beachten ist dabei das Jahr der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme, welches nach 2015 liegen muss.

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.¹

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.²

In der Stadt Delmenhorst erfolgte zum Stichtag 01.06.2023 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels 2024.

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine schriftlich-postalische Befragung von Mietern und Vermietern im Zeitraum von Juli 2023 bis Oktober 2023. Da die Erhebungsdaten sowohl zu einem einheitlichen Erhebungstichtag 01.06.2023 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Die Fragebögen sind zusammen mit einem offiziellen Anschreiben der Stadt Delmenhorst, einem Informationsblatt zum Datenschutz und einem portofreien Rücksendeumschlag an die Befragungsteilnehmer versendet worden. Im Anschreiben wurde auf die Teilnahmepflicht an der Befragung gemäß Artikel 238 § 2 EGBGB hingewiesen. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, konnten die Befragten den Fragebogen zudem über ein Internetformular oder eine Excel-Datei beantworten.

Mit der Excel-Datei ist insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen worden, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe ist zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert worden, um die Datenübertragung abzustimmen.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt Delmenhorst im Juli 2023 eine Presseerklärung veröffentlicht, mit der die Bürger in Delmenhorst über den Beginn der Erhebung sowie den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung bei der Erhebung gebeten wurden.

¹ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2014, Seite 9f.

² § 558d Absatz 2 BGB.

4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Stadt Delmenhorst einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz beziehungsweise die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag anonym möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Delmenhorst bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2011 verfügte die Stadt Delmenhorst über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 17.270 Wohneinheiten (ohne Wohnheime).

Die Grundgesamtheit ließe sich nun abschätzen, indem von diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2023 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die seit 2011 abgerissen wurden oder nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit etwas unterhalb von 17.270 Wohneinheiten liegen.

4.4 Stichprobe

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Delmenhorst.

Für die Befragung wurde eine reine, nicht geschichtete Zufallsstichprobe von 4.000 Haushalten gezogen. Jeder Haushalt steht dabei stellvertretend für eine Wohneinheit.

Jede Wohneinheit hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gezogen zu werden. Von diesen 4.000 Haushalten wurden die Mietdaten von 1.700 Haushalten mittels einer Mieterbefragung angefragt. Des Weiteren wurden die Eigentümer der verbleibenden 2.300 Wohneinheiten anhand der Grundsteuerdaten ermittelt, so dass 1.200 Eigentümer im Rahmen einer Vermieterbefragung angeschrieben wurden. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe sind die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt worden.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Bezogen auf 4.000 Wohneinheiten, deren Rahmendaten erfragt wurden, konnten insgesamt 3.322 Rückläufe verzeichnet werden. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt damit 83 %. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatensatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen.

Von der Netto-Stichprobe (Rücklauf) sind unvollständige und nicht mietspiegelrelevante Fragebögen ausgeschlossen worden. Bereinigt wurden Mietdaten um Duplikate und um Daten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung, der Baujahresklasse sowie mit offensichtlich nichtzutreffenden bzw. unplausiblen Angaben. Ebenfalls wurden Objekte nicht berücksichtigt, die dem Substandard zugeordnet werden können, da sie nicht über eine Heizung oder über keine sanitären Einrichtungen verfügen. Öffentlich geförderte Wohnungen sowie Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m² und über 140 m² wurden entfernt, sodass zunächst eine Datengrundlage von 1.648 Mietwohnungen verblieb. Von dieser Größe sind anschließend 483 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen worden, welche nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind. Für die anschließende Auswertung verbleibt daher zunächst eine Stichprobe mit 1.165 Mietdaten.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.³ Diese wurden im Zuge der Datenauswertung ebenfalls identifiziert und eliminiert. Als Extremwerte wurden solche Werte eliminiert, welchen im Rahmen der ersten Regressionsstufe auf Grundlage der Cook-Distanz eine außergewöhnliche Einflussnahme zugesprochen wurde. Es wurde jedem Objekt i seine Cook-Distanz D_i zugewiesen. Anschließend wurden solche Mietwerte entfernt, die der Anforderung

³ Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. 3., aktualisierte Auflage, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020, S. 28.

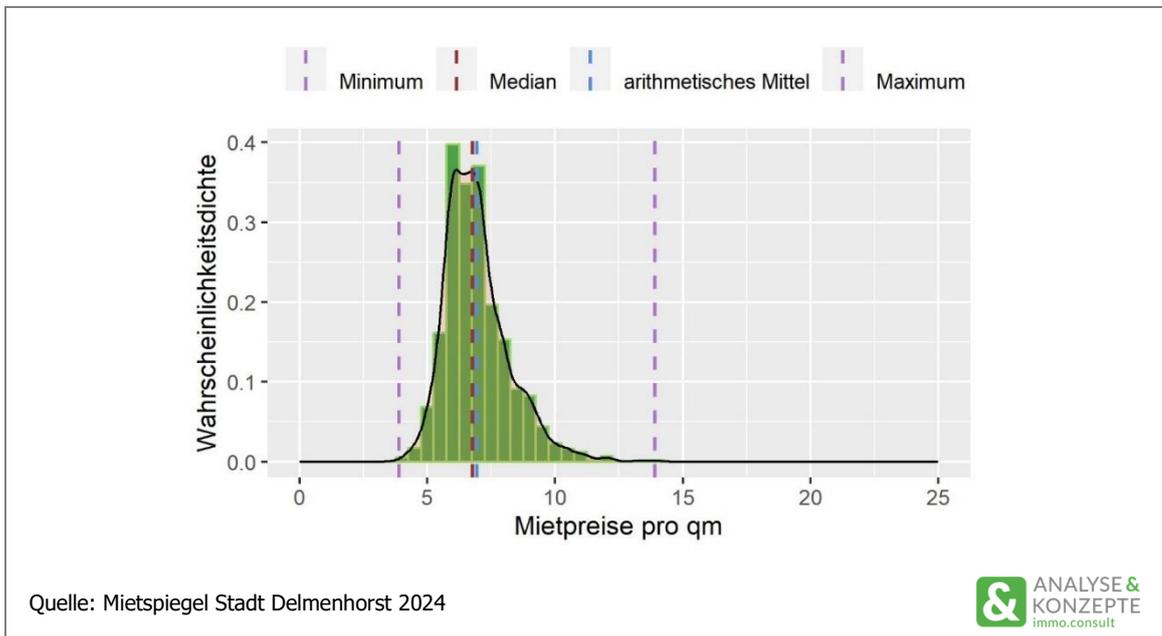
$D_i \leq q_f(\alpha, df_1, df_2)$ nicht genügen. Hierbei gibt q_f die Quantilsfunktion der F-Statistik wieder, df_1 entspricht der Anzahl der Koeffizienten der ersten Regressionsstufe, df_2 entspricht der Differenz von df_1 und der Anzahl der Beobachtungen. Es wurde $\alpha = 0,01$ gewählt, so dass 27 Mietwerte als Extremwerte eingestuft wurden.

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 1.138 Datensätze zur Verfügung (siehe Tabelle 1).

Tab. 1 Stichprobengröße		
	Fallzahlen	
	Insgesamt	in Prozent
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	4.000	100,0 %
Stichprobenaussfälle	678	17,0 %
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	3.322	100,0 %
Ausschlussgrund angegeben	1.144	34,4 %
Unvollständig ausgefüllter Fragebogen	279	8,4 %
Duplikat	33	1,0 %
Inklusivmiete	24	0,7 %
Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden	39	1,2 %
Wohnfläche unter 25m ² oder über 140m ²	29	0,9 %
Substandard oder unplausibel	117	3,5 %
Überschreiten der 6-Jahresregel	483	14,5 %
Extremwerte	27	0,8 %
Ergebnisstichprobe (relevante Daten)	1.138	34,3 %
¹ Eigentumswohnung, Dienst- oder Werkswohnung, größtenteils möblierte Wohnung, sowie unplausible oder unvollständige Datensätze Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024		

Abbildung 1 zeigt die resultierende Verteilung der Nettokaltmieten pro Quadratmeter sowie die folgenden statistischen Kennzahlen:

- Minimum der Nettokaltmieten pro m² = 3,89 €/m²
- Median der Nettokaltmieten pro m² = 6,76 €/m²
- Arithmetisches Mittel der Nettokaltmieten pro m² = 6,94 €/m²
- Maximum der Nettokaltmieten pro m² = 13,91 €/m²

Abb. 1 Verteilung der Mietwerte

4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Delmenhorst 2024 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Anwendung findet das "Regensburger Modell". Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, findet eine Methode Verwendung, die im weiteren Verlauf erläutert wird.

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Die Netto-Kaltmiete (*NKM*) eines Mietobjekts *i* wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale berechnet werden.

4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche (*WFL*) und der Netto-Kaltmiete kann durch die lineare Gleichung⁴

$$NKM(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL$$

⁴ Im Rahmen der Analyse sind vorab auch Wurzel- und quadratische Funktionen sowie höhere Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärkraft bieten.

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet β_0 die Regressionskonstante, β_1 den Regressionskoeffizienten und ε die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltmiete mit der gewichteten Methode des kleinsten Quadrates durch die lineare Regressionsfunktion

$$\widehat{NKM}(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL$$

geschätzt werden. Für den Mietspiegel Delmenhorst 2024 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}(WFL) = 39,993 + 6,301 \cdot WFL$$

Die Normalverteilung der Residuen wurde grafisch überprüft (siehe Abbildung 3).

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,706. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 70,6 % der Varianz des Mietpreises erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle 2 entnommen werden.

Tab. 2 Regressionsrechnung: Wohnfläche				
	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Achsenabschnitt	39,993	8,687	4,604	<0,001
Wohnfläche	6,301	0,121	52,170	<0,001

Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024 

In der nachfolgenden Abbildung 2 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit zur Wohnfläche abgetragen.

Abb. 2 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete

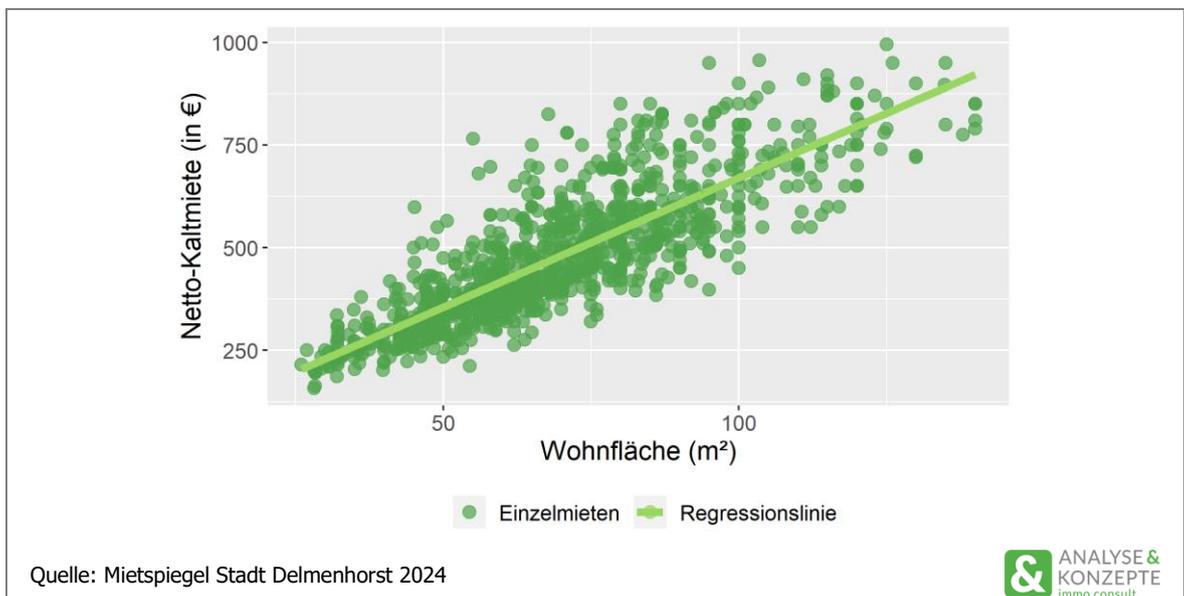
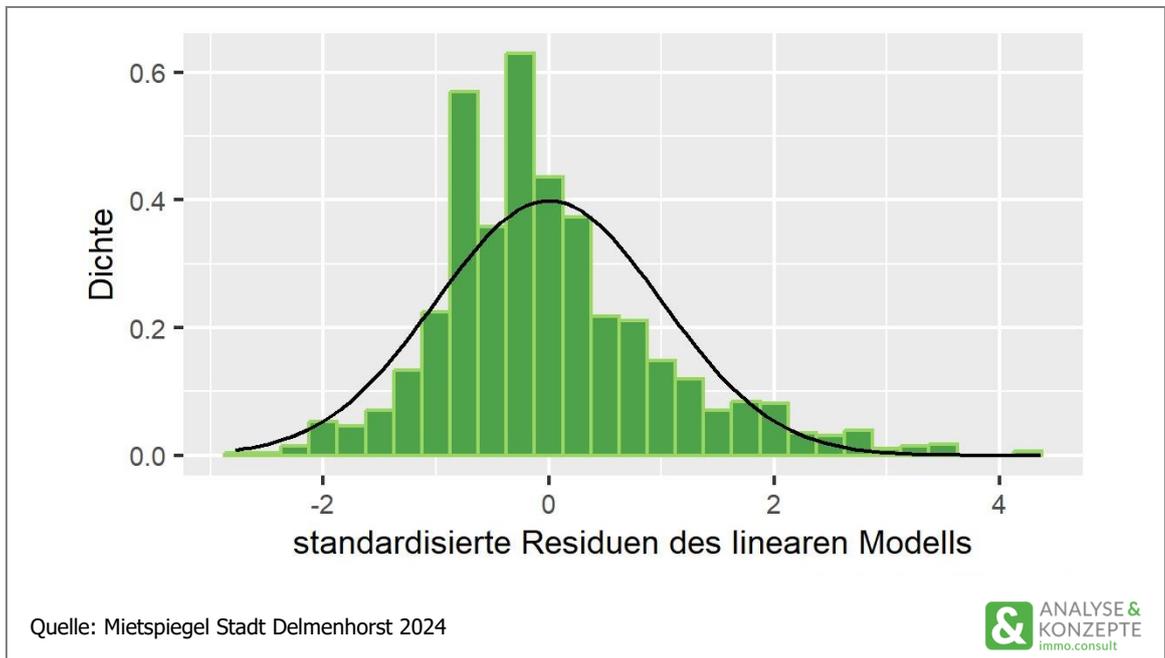


Abb. 3 Verteilung der standardisierten Residuen



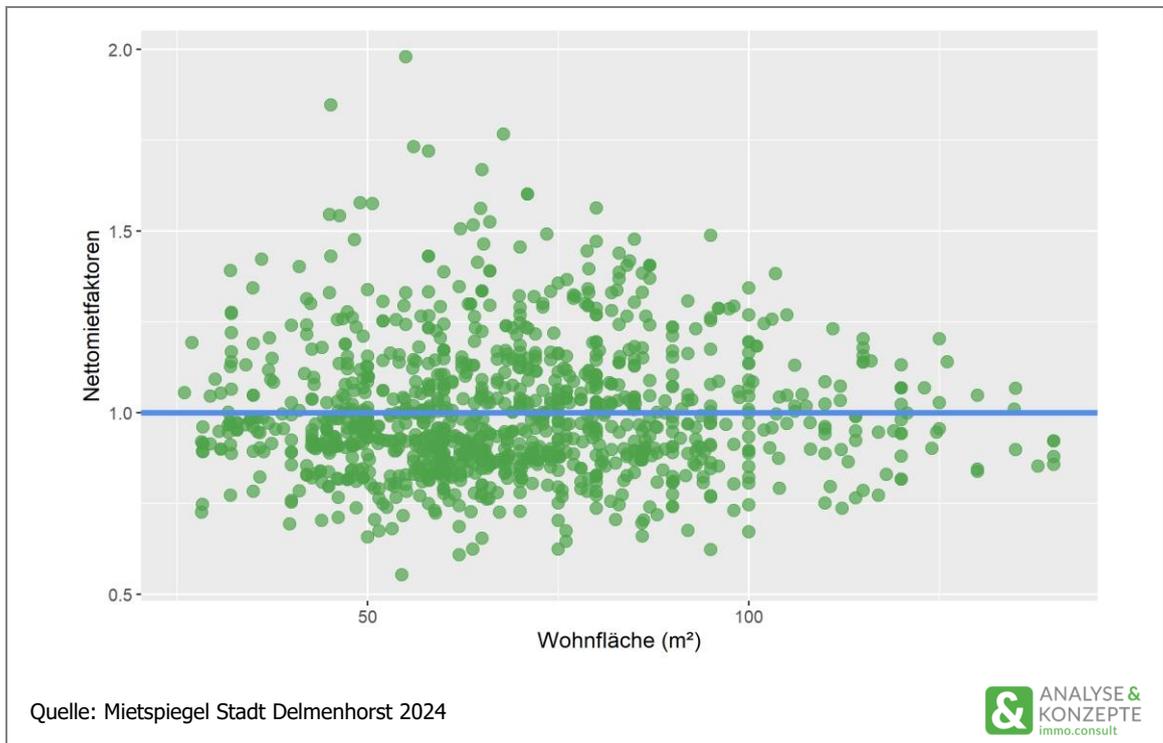
4.6.2 Regression der 2. Stufe

In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung, zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete (\widehat{NKM}) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um 1. Ist der Netto-Mietfaktor verschieden von 1, spiegelt dies den Einfluss anderer Wohnwertmerkmale (z. B. Baualter, Lage, Ausstattung) wider. Abbildung 4 verdeutlicht den Sachverhalt.

Abb. 4 Netto-Mietfaktoren



Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z.$$

Hier spiegelt g den Vektor der gesetzlichen und z den Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen wider. Im Mietspiegel der Stadt Delmenhorst werden als außergesetzliche Merkmale die Zeitdauer zwischen Mietbeginn und Stichtag in Monaten sowie der Vermietertyp („privater Vermieter“, „privates Wohnungsunternehmen“, „Genossenschaft“, „kommunales Wohnungsunternehmen“, „sonstiger Vermietertyp“) berücksichtigt.

Einsetzen der Schätzfunktion aus der 1. Stufe liefert

$$\begin{aligned} NMF &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\ \Leftrightarrow \frac{NKM}{NKM} &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \\ \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= (\beta_0 + \beta_1 WFL) \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \end{aligned}$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser in den Achsenabschnitt einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragslänge“ sowie der Variablen „Vermietertyp“ in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht.

Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx [c + \widehat{NKM}(WFL)] \cdot (a_0 + a^T g)$$

Der Achsenabschnitt c wird geschätzt, indem das arithmetische Mittel über

$$\frac{\frac{NKM}{WFL}}{\widehat{NMF} - b^T z} - \frac{\widehat{NKM}(WFL)}{WFL}$$

gebildet wird. Durch die Verschiebung des Achsenabschnitts lassen sich nun unter Berechnung des Terms

$$(c + \widehat{NKM}(WFL))/a_0$$

die Basismieten bestimmen.

Nach Anpassung des Achsenabschnittes und der entsprechenden Herausrechnung der außergesetzlichen Merkmale ergeben sich die in Abschnitt 5.2 dargestellten Zu- bzw. Abschläge durch $(a^T g)/a_0$.

In der zweiten Regressionsstufe wurde die Signifikanz von Einzelmerkmalen und Merkmalskombinationen auf den Netto-Mietfaktor geschätzt. Hierbei sind insbesondere mögliche Korrelationen unter den Merkmalen zu berücksichtigen. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen (siehe Tabelle 3).

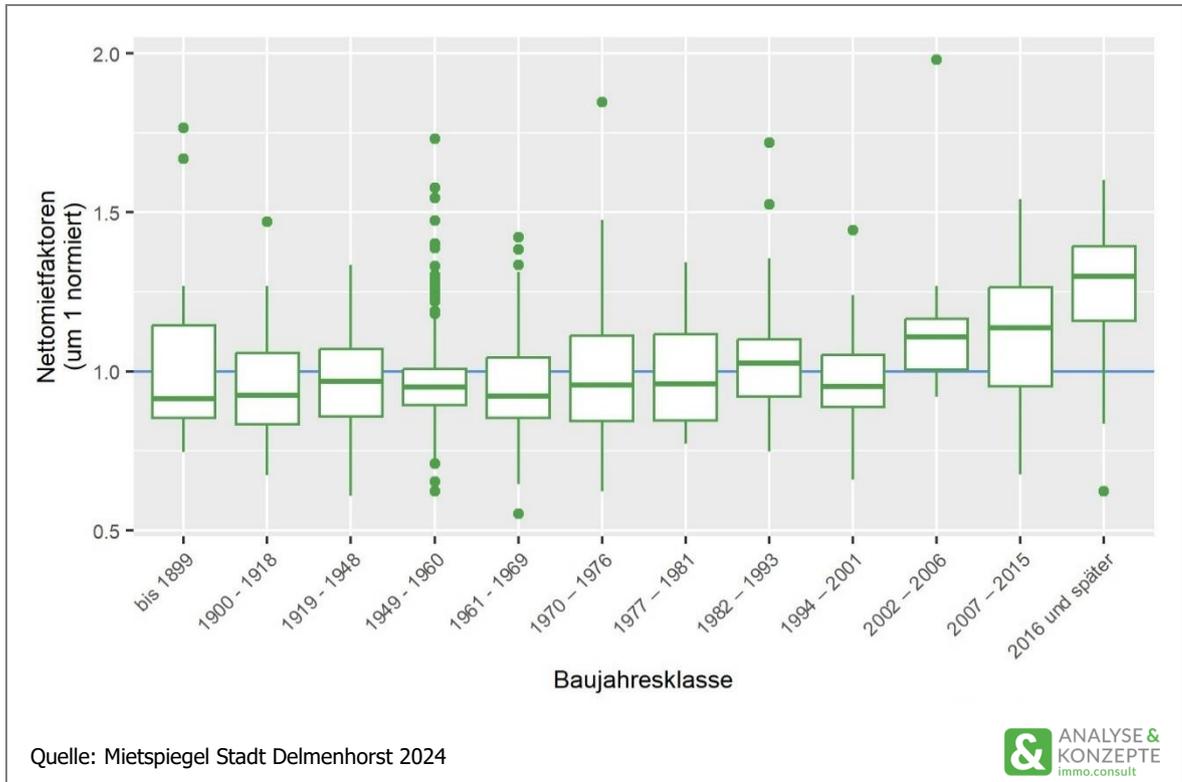
Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen.

Die Abbildung 5 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Diesem kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngsten Baualtersklassen weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen anderer Baualtersklassen.

Die Baualtersklassen wurden im Zuge der Auswertung zusammengefasst. Dies geschah auf Grundlage deren Einflussnahme auf die Nettomietfaktoren. So konnte beispielsweise festgestellt werden, dass die Baualtersklassen vor 1949 im Rahmen der Regression der zweiten Stufe in einem ähnlichen Verhältnis zu den Nettomietfaktoren stehen. In der Folge werden in dem Modell der zweiten Stufe folgende Baujahreseinteilungen zugrunde gelegt:

- Baujahre vor 1949
- Baujahre 1949 bis 1960 und 1982 bis 2001
- Baujahre 1961 bis 1981
- Baujahre 2002 bis 2015
- Baujahre 2016 bis 2023

Abb. 5 Netto-Mietfaktoren der Baujahresklassen



Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden.

So konnte die Überprüfung der Einflussnahme der Wohnlageeinteilung durchgeführt werden.

Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse der Regressionsrechnung, die die Nettomietfaktoren zu erklären sucht. Der Modellfestlegung gingen umfangreiche Berechnungen voraus, die unterschiedliche Merkmalskombinationen berücksichtigten. Für die im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt.

Tab. 3 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor					
Wohnwertmerkmal	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert	VIF
Achsenabschnitt	1,0064	0,0145	69,2616	<0,0001	
Baujahr vor 1949	-0,0463	0,0150	-3,0896	0,0021	1,2738
Baujahr 1961 bis 1981	-0,0223	0,0111	-2,0102	0,0447	1,3514
Baujahr 2002 bis 2015	0,0843	0,0265	3,1834	0,0015	1,2993
Baujahr 2016 bis 2023	0,1871	0,0336	5,5730	<0,0001	2,3890
gute Ausstattungsqualität ^A	0,0237	0,0116	2,0422	0,0414	1,3467
sehr gute Ausstattungsqualität ^A	0,0434	0,0242	1,7939	0,0731	1,6729
Photovoltaikanlage	0,0721	0,0327	2,2056	0,0276	1,5484
Dreifachverglasung	0,0583	0,0158	3,6770	0,0002	1,4129
Wohnlage Gut	0,0234	0,0120	1,9456	0,0520	1,1107
vollständige EBK vorhanden	0,0315	0,0119	2,6473	0,0082	1,3214
Badausstattungsunkte ^B	0,0125	0,0060	2,0875	0,0371	1,6587
Modernisierungspunkte ^M	0,0165	0,0047	3,5422	0,0004	1,2004
Mietvertragslänge in Monaten	-0,0005	0,0000	-10,4676	<0,0001	1,0378
Vermietertyp – sonstige Vermieter	-0,1824	0,0597	-3,0577	0,0023	1,0229
Vermietertyp - privates Wohnungsunternehmen	-0,0479	0,0130	-3,6700	0,0003	1,6465
Vermietertyp – kommunales Wohnungsunternehmen	-0,0858	0,0178	-4,8253	<0,0001	1,3528
Vermietertyp - Genossenschaft	-0,0815	0,0240	-3,3943	0,0007	1,2727
Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024					
A, B, M Eine Beschreibung der Variablen ist dem folgenden Abschnitt zu entnehmen.					

Die Ausstattungsqualität (A) lässt sich mithilfe eines Punktesystems herleiten. Einem Wohnobjekt wird für jedes vorhandene Merkmal, welches folgend aufgeführt ist, die entsprechende in den Klammern angegebene Punktzahl zugeordnet:

- Durchgangszimmer [- 1 Punkt]
- Abstellraum/Hauswirtschaftsraum (in der Wohnung) [+ 1 Punkt]
- Einbruchschutz [+ 1 Punkt]
- Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar) [+ 1 Punkt]
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen [+ 1 Punkt]
- Glasfaseranschluss [+ 1 Punkt]
- Kamin/Kaminofen [+ 1 Punkt]
- Rollläden oder Elektrische Rollläden [+ 1 Punkt]
- Videosprechanlage [+ 1 Punkt]
- Wäschetrockenraum und/oder Waschküche [+ 1 Punkt]

Entsprechend der Summe der Punkte, die einem Objekt zugeordnet sind, erfolgt die Einstufung der Ausstattungsqualität:

- Normale Ausstattung [– 1 bis 0 Punkte]
- Gute Ausstattung [+ 1 bis +3 Punkte]
- Sehr gute Ausstattung [+ 4 bis +9 Punkte]

Die Badausstattungsunkte (B) werden anhand von vier Merkmalen errechnet:

- Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung im Bad.
- Die Wohnung verfügt über eine bodengleiche Dusche im Bad.
- Die Wohnung verfügt über einen Handtuchrocknerheizkörper im Bad.
- Die Wohnung verfügt über ein zweites Bad oder WC.

Die Badausstattungsunkte ergeben sich aus der Anzahl der vorhandenen Badausstattungsmerkmale.

Die Modernisierungspunkte (M) werden für folgende Modernisierungsmaßnahmen zugeteilt, welche nach 2015 für Objekte mit Baujahren vor 2016 durchgeführt wurden:

- Modernisierung der Dachdämmung / Dämmung der obersten Geschosdecke
- Modernisierung der Außenwanddämmung (mind. 50 %)
- Modernisierung der Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelung)
- Modernisierung der Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)

5 Ortsübliche Vergleichsmiete

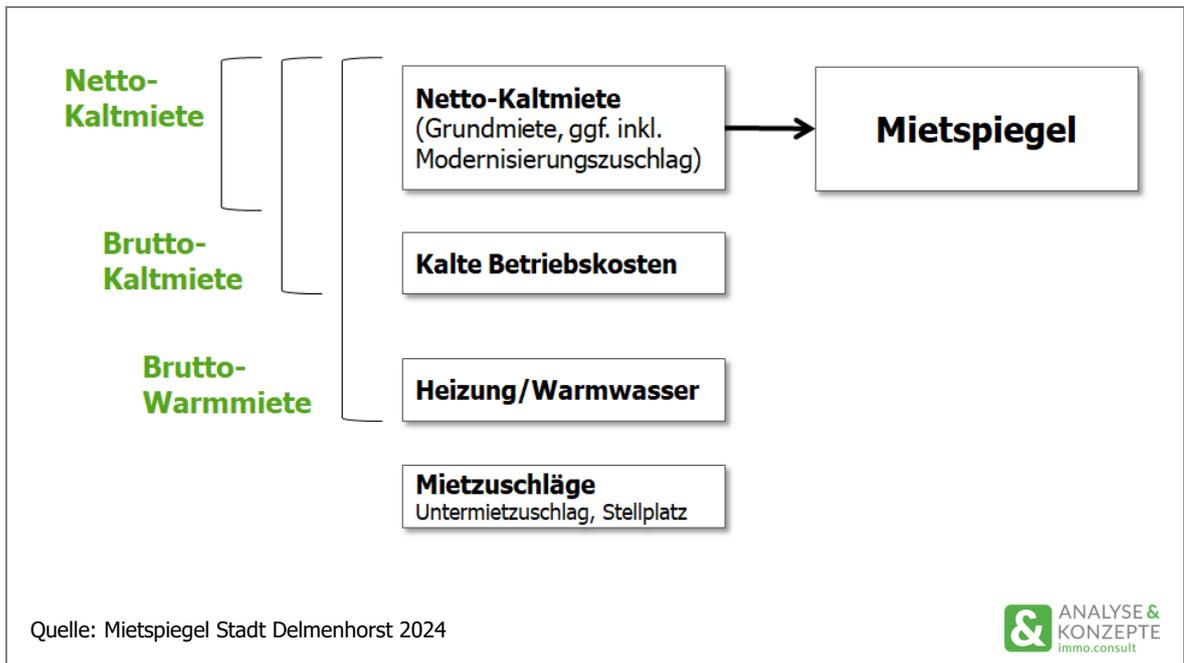
Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.⁵ Der Spannenwert ergibt sich beim „Mietpiegel Stadt Delmenhorst 2024“ in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 (Tabelle 4) bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen, wie sie im Kapitel 5.2 beschrieben sind, angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird in Kapitel 5.3 die Spannbreite bestimmt.

5.1 Mietspiegeltablelle

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abbildung 6).

⁵ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2020, Seite 19.

Abb. 6 Mietbegriff



Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

Tab. 4 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹			
Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²	Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m²
25 - 26	7,49	75 - 76	6,45
27 - 28	7,38	77 - 78	6,43
29 - 30	7,28	79 - 80	6,42
31 - 32	7,19	81 - 82	6,41
33 - 34	7,11	83 - 84	6,40
35 - 36	7,05	85 - 86	6,38
37 - 38	6,99	87 - 88	6,37
39 - 40	6,93	89 - 90	6,36
41 - 42	6,88	91 - 92	6,35
43 - 44	6,84	93 - 94	6,34
45 - 46	6,80	95 - 98	6,33
47 - 48	6,76	99 - 100	6,32
49 - 50	6,73	101 - 102	6,31
51 - 52	6,69	103 - 104	6,30
53 - 54	6,67	105 - 108	6,29
55 - 56	6,64	109 - 110	6,28
57 - 58	6,61	111 - 114	6,27
59 - 60	6,59	115 - 118	6,26
61 - 62	6,57	119 - 120	6,25
63 - 64	6,55	121 - 124	6,24
65 - 66	6,53	125 - 128	6,23
67 - 68	6,51	129 - 132	6,22
69 - 70	6,49	133 - 138	6,21
71 - 72	6,48	139 - 140	6,20
73 - 74	6,46		

¹ Wohnungen von 25,00 m² bis 25,99 m² sind in das Feld 25 m² einzuordnen bzw. von 89,00 m² bis 92,99 m² sind in das Feld 89 - 92 m²

Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024



5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tabelle 5 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

Tab. 5 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahre vor 1949	- 5 %
Baujahre 1949 – 1960	± 0 %
Baujahre 1961 – 1981	- 2 %
Baujahre 1982 – 2001	± 0 %
Baujahre 2002 – 2015	+ 8 %
Baujahre 2016 und später	+ 19 %
Wohnlage	
Einfache oder normale Wohnlage	± 0 %
Gute Wohnlage	+ 2 %
Modernisierungsmaßnahmen (für Maßnahmen ab 2016 und Baujahre vor 2016)	
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke	+ 2 %
Außenwanddämmung (mind. 50 %)	+ 2 %
Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	+ 2 %
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	+ 2 %
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Die Wohnung verfügt über eine Photovoltaikanlage/Solaranlage.	+ 9 %
Die Wohnung verfügt über hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung).	+ 6 %
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 3 %
Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung im Bad.	+ 1 %
Die Wohnung verfügt über eine bodengleiche Dusche im Bad.	+ 1 %
Die Wohnung verfügt über einen Handtuchtrocknerheizkörper im Bad.	+ 1 %
Die Wohnung verfügt über ein zweites Bad oder WC.	+ 1 %
Normale Vermietersausstattung*	± 0 %
Gute Vermietersausstattung*	+ 2 %
Sehr gute Vermietersausstattung*	+ 4 %
Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024	
* Die Definition der Ausstattungsqualität ist dem Abschnitt 4.6.2 zu entnehmen.	

5.3 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits

aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird auf die übliche 2/3-Spanne abgestellt.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3 -Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

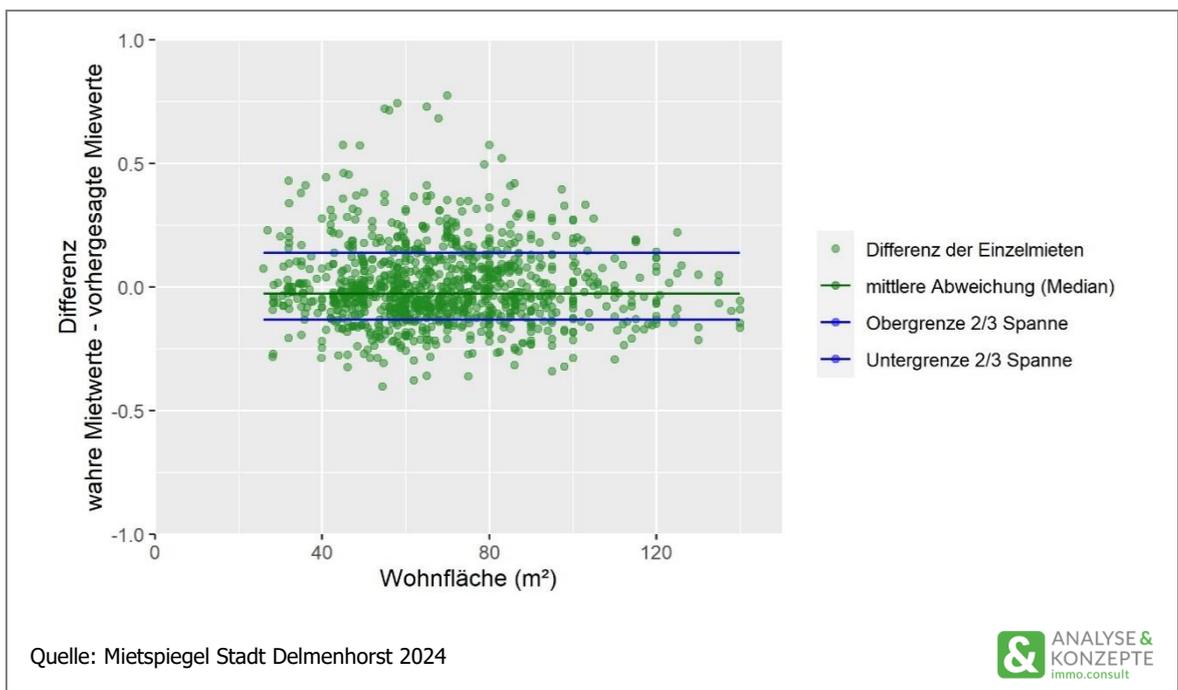
Diese Spanne reicht von – 13 % bis + 14 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

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

In der Abbildung 7 wird die 2/3-Spanne grafisch dargestellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen für Wohnwertmerkmale.

Im Rahmen der derzeitigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist eine Ausnutzung der Spannbreite nach oben oder nach unten nur bei entsprechender zusätzlicher Nennung von Wohnwertmerkmalen zulässig (BGH VIII RR 227/10).

Abb. 7 Mietpreisspanne



6 Mietspiegelbroschüre

Neben der Mietpreisübersicht gehört zum qualifizierten Mietspiegel ein Erläuterungstext, der die sachgerechte Handhabung der veröffentlichten Kennwerte sicherstellt.

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt abgestimmt.

Die Broschüre wurde bereits erstellt und abgestimmt. Sie liegt in Druckfassung vor.

Der Mietspiegel 2024 steht auch als Online-Rechner unter folgender Adresse zur Verfügung:

<https://omsp.analyse-konzepte.de/delmenhorst/>

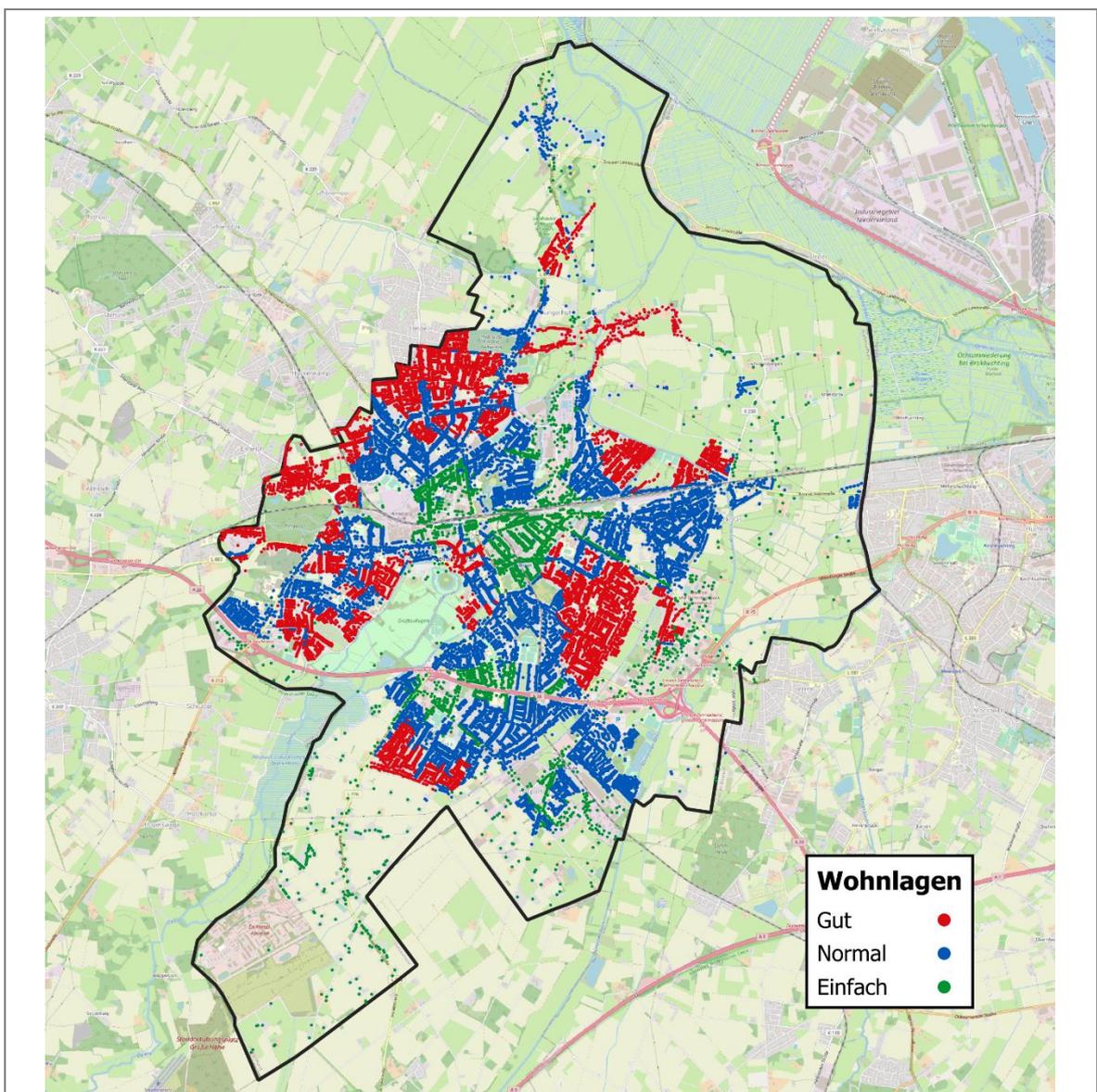
Anlage A Wohnlagekarte

Nachfolgend ist die Wohnlagenkarte der Stadt Delmenhorst zu sehen. Die Vorgehensweise zur Erstellung der Wohnlagenkarte wird in einem separaten Methodenbericht dokumentiert.

Die normale Wohnlage ist in der Karte farblich in blau, die einfache Wohnlage in grün hinterlegt. Für Wohnungen in der einfachen und normalen Wohnlage gibt es keinen rechnerischen Zu- oder Abschlag.

Wohnungen in der guten Wohnlage sind in den Kartenausschnitten rot hinterlegt. Für Wohnungen in dieser Wohnlage gibt es einen rechnerischen Zuschlag auf die Netto-Kaltmiete von + 2 %.

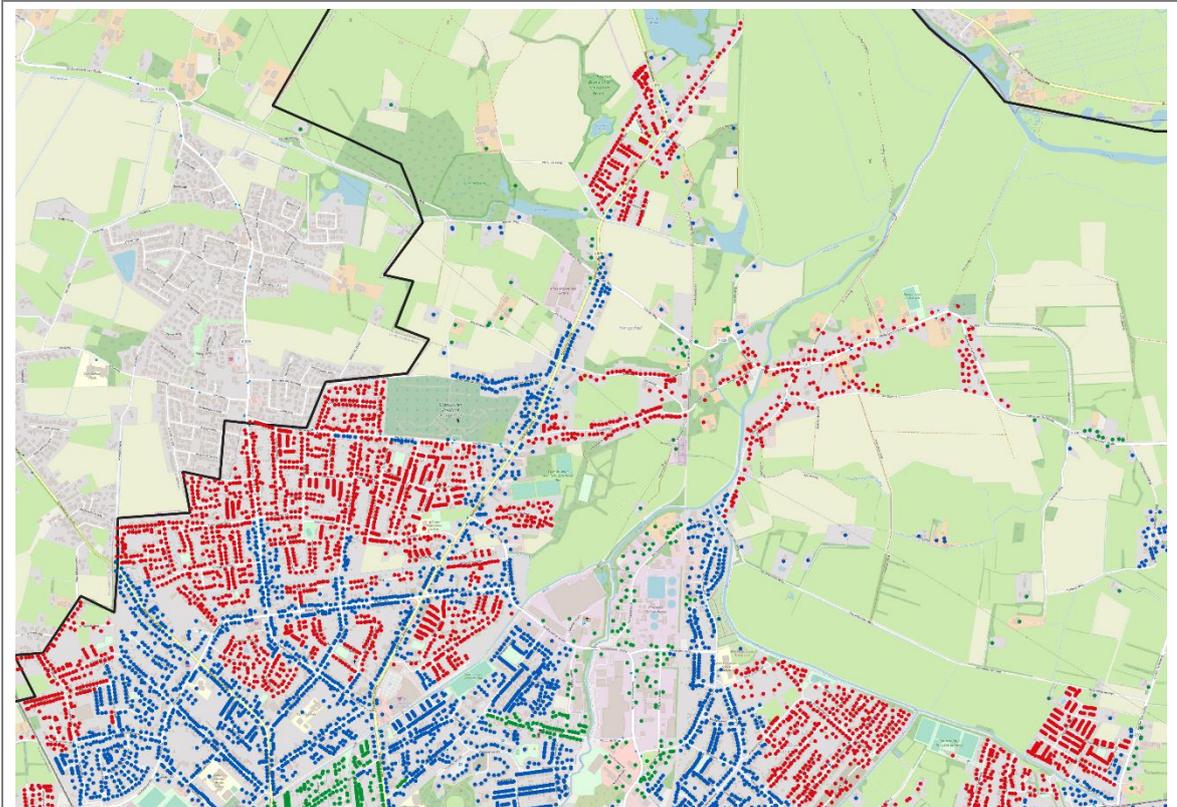
Abb. 8 Wohnlagenkarte Delmenhorst – Gesamt



Kartenbasis: © [OpenStreetMap](#) und Mitwirkende, [CC-BY-SA](#)

Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024

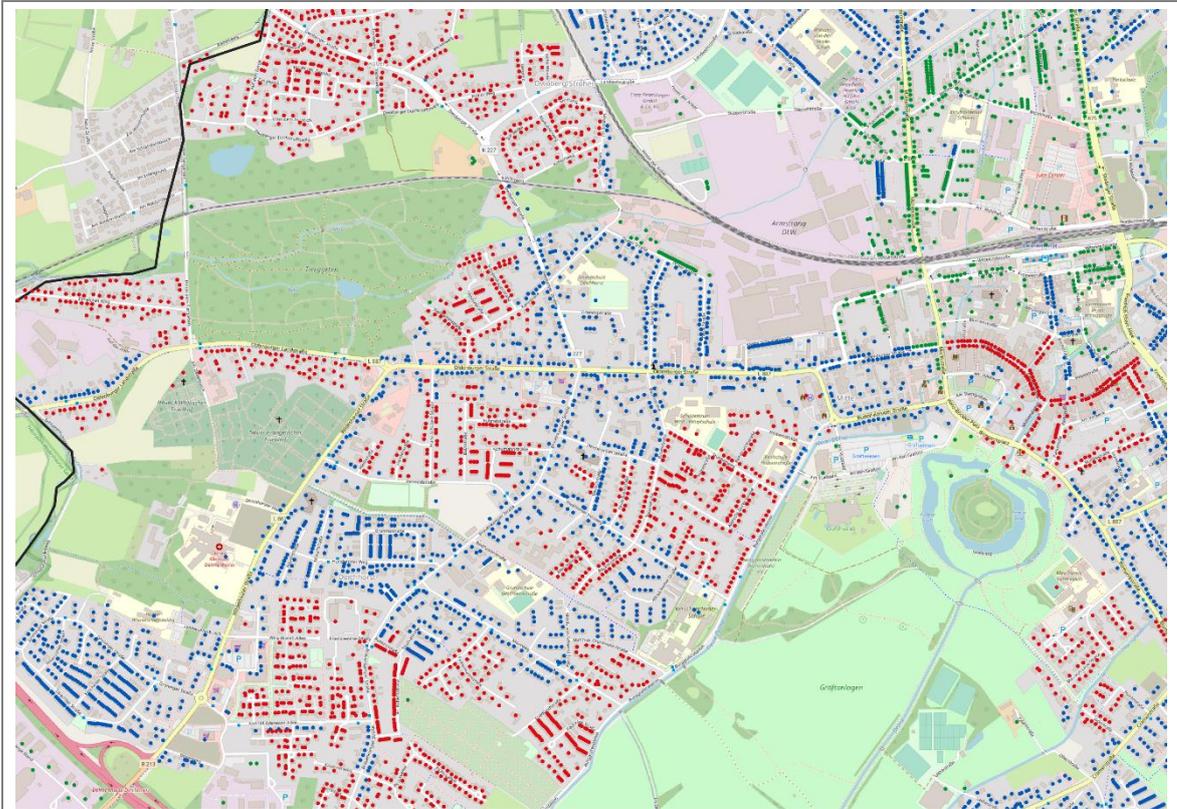
Abb. 9 Wohnlagenkarte Delmenhorst – Teilbereich Nord



Kartenbasis: © [OpenStreetMap](#) und Mitwirkende, [CC-BY-SA](#)

Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024

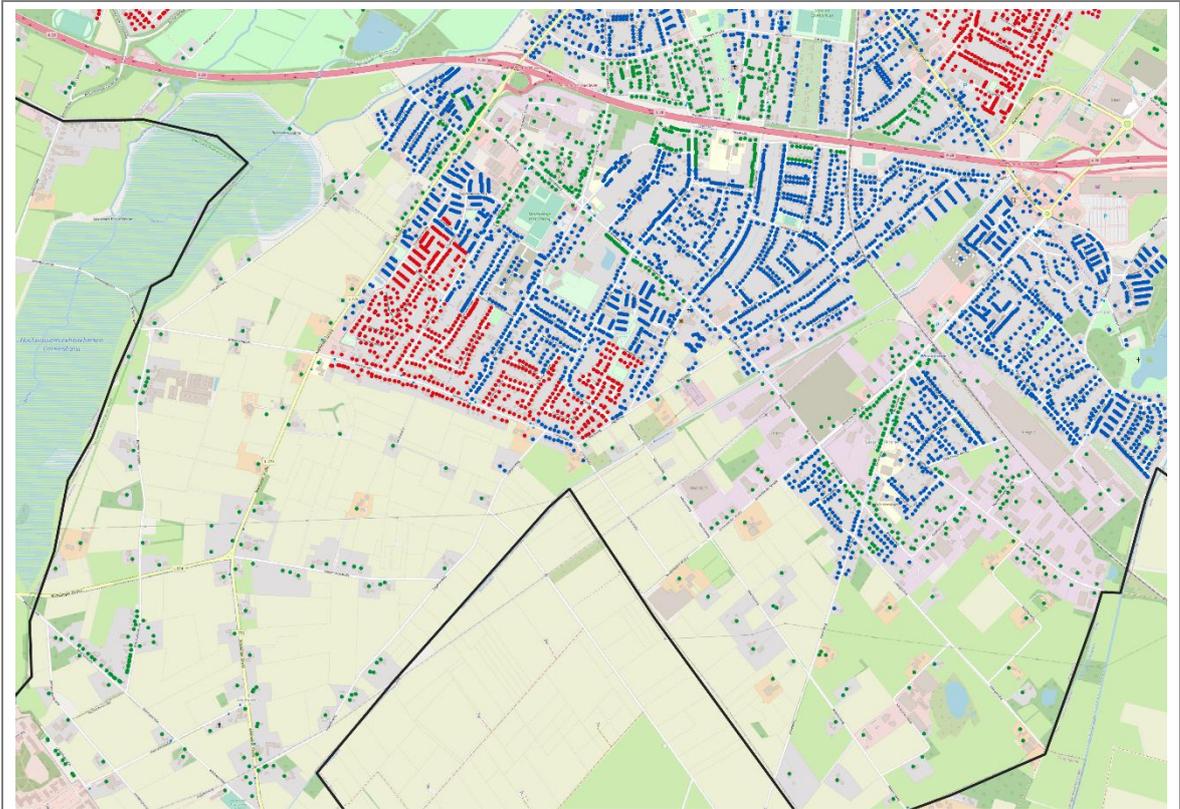
Abb. 10 Wohnlagenkarte Delmenhorst – Teilbereich West



Kartenbasis: © [OpenStreetMap](#) und Mitwirkende, [CC-BY-SA](#)

Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024

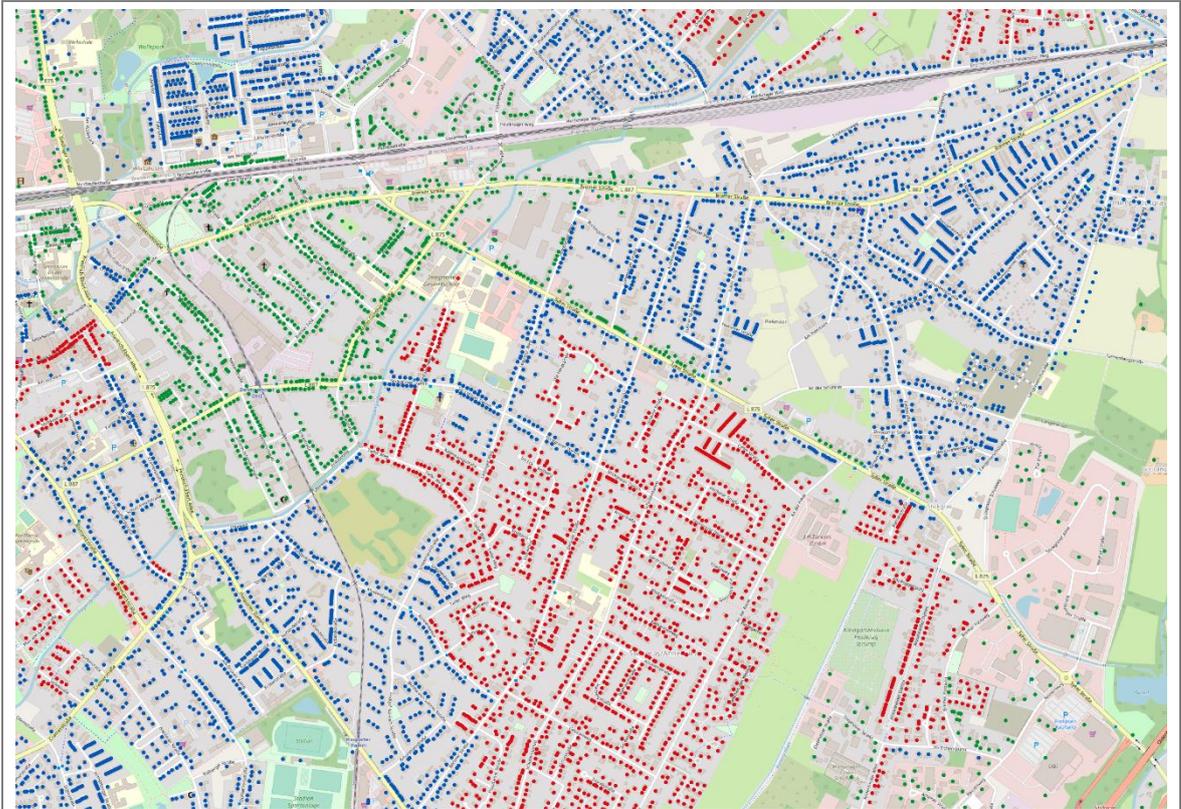
Abb. 11 Wohnlagenkarte Delmenhorst – Teilbereich Süd



Kartenbasis: © [OpenStreetMap](#) und Mitwirkende, [CC-BY-SA](#)

Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024

Abb. 12 Wohnlagenkarte Delmenhorst – Teilbereich Ost



Kartenbasis: © [OpenStreetMap](#) und Mitwirkende, [CC-BY-SA](#)

Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024

Anlage B Fragebogen

Abb. 13 Fragebogen – Seite 1

Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten Sie, die Mietspiegelerstellung zu unterstützen und den Fragebogen für die von Ihnen vermietete(n) Wohnung(en) in der Stadt Delmenhorst auszufüllen. **Die Teilnahme an der Befragung ist nach Artikel 238 § 2 EGBGB verpflichtend.** Der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **18.08.2023** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse **www.analyse-konzepte.de/delv/** oder über den folgenden QR-Code aufrufen.

Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.



Fallnummer:
(im Merkblatt zu finden)

Ohne Angabe der Fallnummer kann der Fragebogen nicht ausgewertet werden.

Anschrift des Objektes

Straße

Nr.

PLZ

Ort

Geschoss

Ausschlussgründe

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Die Wohnung unter der angegebenen Fallnummer kann nicht identifiziert werden.
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkswohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder teilweise möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studenten-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes, sonstigen Heimes oder einer besonderen Wohnform.
- Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete (besonders niedrige Miete) überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder teilweise gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietpartnern mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.
- Die Wohnung ist zum Stichtag 01.06.2023 nicht vermietet (Leerstand).

WICHTIG: Wenn auf Sie mindestens einer der Ausschlussgründe zutrifft, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Ansonsten bitten wir Sie um vollständige Beantwortung aller Fragen. Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen? .

2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten .

3. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?
Quadratmeterzahl bitte aus dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen und mit einer Stelle hinter dem Komma angeben. , m²

1146348175

Seite 1

© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024



Abb. 14 Fragebogen – Seite 2

4. Geben Sie bitte das Baujahr an.
 Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung.

[][][][] Jahr

Falls Ihnen das genaue Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Klassen ein:

Vor 1900
 1900 - 1918
 1919 - 1948
 1949 - 1960
 1961 - 1969
 1970 - 1976
 1977 - 1981
 1982 - 1993
 1994 - 2001
 2002 - 2006
 2007 - 2015
 2016 und später

5. Ist eine Kernsanierung durchgeführt worden? Wenn ja, wann ist sie durchgeführt worden?
 Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme. Es müssen alle Maßnahmen durchgeführt worden sein. (Ausnahme: Behördliche Auflagen z.B. Denkmalschutz)

[][][][] Jahr

6. Sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?
 Wenn ja, wann sind sie durchgeführt worden?

	1994-2001	2002-2006	2007-2015	2016 und später	weiß nicht
Kellerdeckendämmung	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - vollständig (100 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - teilweise	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster austausch (min. 50 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar: <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Wie wird die Wohnung beheizt?
 Sie können mehrere Angaben machen.

Keine vom Vermieter gestellte Heizung
 Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude) Einzelöfen (Kohle, Holz, Öl)
 Etagenheizung (Heizung in der Wohnung) Elektro-/Nachtspeicheröfen
 Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe): _____

8. Mit welchem Energieträger wird die Wohnung beheizt?

Öl
 Gas
 Fernwärme
 Erdwärme
 Strom
 Sonstiges: _____

9. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung überwiegend?

Zentrale Warmwasserversorgung
 Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer
 Warmwasserversorgung durch Etagenheizung
 Unterstützung durch Solarthermie
 Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

10. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?
 Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Freistehendes Einfamilienhaus
 Doppelhaushälfte
 Mehrfamilienhaus (bis 10 Wohnungen im Gebäude)
 Reihenhaushaus
 Zweifamilienhaus
 Mehrfamilienhaus (ab 11 Wohnungen im Gebäude)

5843348173 Seite 2 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Abb. 15 Fragebogen – Seite 3

11. **Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?**

Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen) Penthouse (meist umlaufende Terrasse)

Dachgeschosswohnung (mit mindestens einer schrägen Wand) Souterrain-/ Kellerwohnung

Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus)

12. **Über wie viele Wohnräume (ohne Küche, Bad, Flur und Abstellraum) verfügt die Wohnung?**

1 2 3 4 5 6 und mehr

Ausstattung

13. **Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet?**
Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.

Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)

Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

Wann wurde die Küche eingebaut? Jahr

14. **Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung?** Sie können mehrere Angaben machen.

Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt) Zweites WC innerhalb der Wohnung

Zweites Bad innerhalb der Wohnung Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung

Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

15. **Wie ist das Bad ausgestattet?**
Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

Badewanne Handtuchtrockner-Heizkörper

(Separate) Einzeldusche Fenster im Bad

Waschmaschinenanschluss Fußbodenheizung im Bad

Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich

16. **Welche sonstigen vom Vermieter gestellten und fest installierten Ausstattungsbesonderheiten weist die Wohnung auf?** Sie können mehrere Angaben machen.

Kamin/Kaminofen Durchgangszimmer (nicht alle Räume direkt vom Flur erreichbar)

Kellerraum oder Dachbodenabteil Abstellraum/Hauswirtschaftsraum (in der Wohnung)

Wäschetrockenraum und/oder Waschküche Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)

Elektrische Rollläden Einbruchschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)

Rollläden Fußbodenheizung in den Wohnräumen

Lademöglichkeit für E-Auto Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar)

Gegensprechanlage Videosprechanlage

Glasfaseranschluss Photovoltaikanlage/Solaranlage

17. **Gehört zu der Wohnung folgender Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht?**
Sie können mehrere Angaben machen.

Eigener Stellplatz in Tiefgarage oder Garage Eigener Stellplatz Carport Eigener Stellplatz außen

Allgemeiner Mieterstellplatz außen Kein Stellplatz

18. **Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf?** Sie können mehrere Angaben machen.

Bodengleiche Dusche im Bad Aufzug Alle Türen mind. 90 cm breit

Wohnung ist schwellenfrei Wohnung stufenlos erreichbar Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2

19. **Welchen Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)?**
Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards)

Normaler Fußbodenbelag (z.B. Teppich, Laminat)

Kein Fußbodenbelag (Rohboden) oder Fußboden vom Mieter eingebaut

20. **Wann wurde der Fußbodenbelag eingebaut bzw. zuletzt umfassend aufgearbeitet?** Jahr

3737348173 Seite 3 © Analyse & Konzepte Immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Delmenhorst 2024

& ANALYSE & KONZEPTE
immo.consult

