

FUR

IGES

W O H N E N
I M M O B I L I E N
U M W E L T

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Wuppertal 2024

Methodenbericht

Im Auftrag der Stadt Wuppertal

Hamburg, November 2024

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	II
1 VORBEMERKUNGEN	1
2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	3
3 DATENSCHUTZ	4
4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS	6
5 DATENERHEBUNG	10
5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	10
5.2 Erhebungsunterlagen	12
5.2.1 Anschreiben an Vermieterinnen und Vermieter	12
5.2.2 Fragebogen	12
5.3 Durchführung der Datenerhebung	14
5.4 Datenrücklauf und -bereinigung	14
6 DATENANALYSE	17
6.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen	17
6.2 Mittlere Nettokaltmiete	18
6.3 Struktur der Erhebungsdaten	20
6.3.1 Regionale Struktur	20
6.3.2 Baualtersbereiche	20
6.3.3 Größenklassen	22
7 REGRESSIONSANALYTISCHE DATENAUSWERTUNG	23
7.1 Methodische Vorgehensweise	23
7.1.1 Definition der Standardwohnung	23
7.1.2 Statistische Überprüfung der Daten	24
7.1.3 Überprüfung des signifikanten Einflusses	26
7.1.4 Überprüfung der außergesetzlichen Merkmale	27
7.1.5 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung	27
7.1.6 Bildung von Komplexmerkmalen	28
7.2 Regressionsmodell	28
7.2.1 Ausreißerbereinigung	29
7.2.2 Regressionsmodell für den Wuppertaler Mietspiegel 2024	29
7.2.3 Güte des Modells	33

8 WUPPERTALER MIETSPIEGEL 2024	34
8.1 Mietspiegeltabelle	34
8.2 Anwendung der Mietpreisspannen	35
8.3 Zu- und Abschläge	36
8.4 Wohnlage	38
ANLAGE: ERHEBUNGSUNTERLAGEN	40

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe nach Struktur der Baualtersbereiche _____	11
Tab. 5.2 Grundgesamtheit und Stichprobe nach Stadtbezirken _____	11
Tab. 5.3 Ausschöpfung der Stichprobe auf Ebene der Fragebögen _____	14
Tab. 5.4 Ausfälle auf Objektebene – Sichtprüfung und Hotline _____	15
Tab. 5.5 Ausschöpfung der Stichprobe auf Ebene der Wohnungen _____	16
Tab. 6.1 Gewichtung der Ergebnisstichprobe _____	17
Tab. 6.2 Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe _____	19
Tab. 6.3 Wohnungen nach Stadtbezirken – Fallzahlen (ungewichtet) _____	20
Tab. 6.4 Baualtersbereiche – Fallzahlen (ungewichtet) _____	21
Tab. 6.5 Wohnungsgrößenklassen – Fallzahlen (ungewichtet) _____	22
Tab. 7.1 Regressionsmodell Mietspiegel 2024 – signifikante Merkmale _____	30
Tab. 7.2 Regressionsmodell Mietspiegel 2024 – weitere Merkmale _____	32
Tab. 8.1 Wuppertaler Mietspiegeltabelle 2024 (Basistabelle) _____	35
Tab. 8.2 Zu- und Abschläge im Wuppertaler Mietspiegel 2024 _____	37
Tab. 8.3 Beschreibung der Wohnlagen in Wuppertal _____	38
Tab. 8.4 Zu- und Abschläge für Wohnlagen im Wuppertaler Mietspiegel 2024 _____	39

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Mietspiegelrelevanter Bestand gewichtet – Histogramm _____	19
Abb. 2	Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität _____	25

1 VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel der Stadt Wuppertal 2024 wurde im Auftrag der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen durch das Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Wuppertaler Mietspiegel 2024 ist, wie seine Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558 d BGB.

Der qualifizierte Wuppertaler Mietspiegel wurde durch die Vertreter des Arbeitskreises Mietspiegel in der Sitzung am 6. September 2024 anerkannt. FUB IGES führte die Datenerhebung, die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch. Diese Verfahren dienen als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Wuppertaler Mietspiegel ausgewiesenen Mietkennwerte und der Ab- und Zuschläge durch den Arbeitskreis Mietspiegel.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Wuppertal am 1. April 2024, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

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

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

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim Wuppertaler Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe mit dem Erhebungsstichtag 1. April 2024.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

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

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

Dieser Methodenbericht entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel. Er enthält die ausführliche Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Wuppertal 2024 angewendet wurden.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem wirkten außer den Mitarbeitern von FUB IGES Vertreterinnen und Vertreter folgender Organisationen mit:

- Deutscher Mieterbund Wuppertal und Umgebung e. V.
- Bergischer Mieterring e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein in Wuppertal und Umgebung e.V.
- HAUS + GRUND Wuppertal und Umland - vormals Elberfeld von 1880 e.V.
- IVD West, Immobilienverband Deutschland
- WBL - Die Wohnungsunternehmen Bergisches Land
- Stadt Wuppertal, Abteilung Statistik und Wahlen
- Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

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

Der Wuppertaler Mietspiegel 2024 wurde von allen stimmberechtigten Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel am 6. September 2024 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Der Mietspiegel wird am 01.12.2024 veröffentlicht und kann auf der Internetseite der Stadt Wuppertal unter <https://www.wuppertal.de/mietspiegel> abgerufen werden. Er hat eine Laufzeit bis zum 30.11.2026.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von FUB IGES bei der Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels 2024 strikt eingehalten und in einem Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung (AV-Vertrag) festgelegt, welcher mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Wuppertal abgestimmt wurde. Die Bearbeitung des Mietspiegels Wuppertal 2024 erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 20. März 2024 zwischen der Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, und FUB IGES wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES sowie der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im AV-Vertrag wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende beschrieben. Im Datensicherungskonzept sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die FUB IGES garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

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

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

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Wuppertaler Mietspiegels betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
- Die datenschutzrechtlich relevanten Daten lagen auf einem gesonderten Server mit erhöhten Sicherheitsanforderungen und besonderen Zugriffsrechten.
- Bei FUB IGES erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der oder des Befragten generierte Kennung in Form einer Fragebogennummer wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht, und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen mehr.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten basiert auf anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Gemäß Art. 13 und 14 der DSGVO wurden die Befragten in den Befragungsunterlagen der Stadt Wuppertal darüber informiert, welche ihrer personenbezogenen Daten verarbeitet werden und welche Rechte sie nach geltendem Datenschutzrecht haben. Die datenschutzrechtlichen Hinweise waren Teil des Fragebogens (siehe Anhang).

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei basierte auf Daten des Melderegisters und der Grundsteuer, die von der Stadt Wuppertal aufbereitet wurden. Die Stichprobenbildung wurde auf dieser Grundlage von der Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal vorgenommen. Diese abgeschottete Statistikstelle definiert sich über eine eindeutige und nachvollziehbare Trennung von anderen Verwaltungsstellen und verarbeitet die Daten unter anderem nach § 3 Abs. 2 des Datenschutzgesetzes NRW. Die abgeschottete Statistikstelle der Stadt Wuppertal erfüllt alle Voraussetzungen für die Wahrung der statistischen Geheimhaltung.

Der Versand der Befragungsunterlagen wurde durch die Verwaltung der Stadt Wuppertal durchgeführt.

Für die Zuspiegelung der Wohnlage zu den objektspezifischen Daten waren die Fragebögen mit einer Kennnummer versehen. Für die Zuspiegelung der Wohnlage in die von FUB IGES erfassten Erhebungsunterlagen wurde eine Schlüsseldatei mit der Kennnummer und der zugehörigen Wohnlage von der Stadt Wuppertal zur Verfügung gestellt.

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

Im qualifizierten Mietspiegel Wuppertal 2024 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt Wuppertal abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; aktualisierte Ausgabe 2024) detailliert dargelegt. Darüber hinaus können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

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

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

Der qualifizierte Mietspiegel Wuppertal gilt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wuppertal.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

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

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, gezahlt werden.

Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Mietspiegel Wuppertal 2024 beziehen sich auf den Stichtag **1. April 2024**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum von Mai 2018 bis April 2024 neu vereinbart oder verändert wurden.

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß § 558 Abs. 2 BGB Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinne sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

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

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

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

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

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. vom Eigentümer selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (z. B. Ferienwohnungen)
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

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

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

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch Festlegung des Arbeitskreises folgende Wohnungen *nicht* im qualifizierten Mietspiegel Wuppertal berücksichtigt:

- Wohnungen, die sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z. B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnisse mit Mietern (z. B. Hausmeistertätigkeiten) oder bei werksgebundenen Wohnungen oder Dienstwohnungen
- Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum (Hierunter fallen jedoch nicht Wohnungen, die eine für den Wohnungsmarkt typische Möblierungen aufweisen, wie z. B. Einbauküchen.)
- Wohnungen, die an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet wurden
- Gefälligkeitsmietverhältnisse, z. B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten
- Wohnungen ohne ein innenliegendes WC oder Bad, d. h. das Bad und/oder WC wird von mehreren Mietern, die jeweils einen eigenen Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen haben, gemeinsam genutzt
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, also Wohnungen ohne eine eigene Wohnungstür

- Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 17,5 m² oder mit mehr als 150 m² Wohnfläche
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren, soweit die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen abdeckt

5 DATENERHEBUNG

Die Datenerhebung wurde von der Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal durchgeführt und betreut. Der Datenrücklauf wurde direkt an FUB IGES übersendet, dort erfasst sowie zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit wurden mehrere Datenquellen herangezogen, damit nicht mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand vor Befragungsbeginn herausgefiltert werden konnte. Das mehrstufige Verfahren zum Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit und die nachfolgende Stichprobenziehung erfolgten durch die Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal. Die Basis für die Erstellung der Befragungsgrundgesamtheit ist die aktuelle Gebäudedatei der Stadt Wuppertal.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurden die Gebäude weggelassen, die ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Zusätzlich erfolgte eine Bereinigung um Gebäude, welche als Wohnheime genutzt werden. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um nicht mietspiegelrelevanten Bestand. Wohnungen in Wohnheimen sind nicht für die Erstellung eines Mietspiegels heranzuziehen, da es sich hierbei nicht um einen frei zugänglichen Wohnungsbestand handelt. Außerdem basiert deren Mietpreisbildung auf Sonderkonditionen und kann daher nicht als ortsüblich angesehen werden.

Zusätzlich wurden Gebäude aus der Befragungsgrundgesamtheit entfernt, die weniger als drei Wohnungen aufweisen, d. h. Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auf Basis der vorliegenden Informationen wurden zusätzlich auch die Wohngebäude aus der Befragungsgrundgesamtheit gefiltert, welche durch öffentliche Mittel finanziert worden sind. Diese Wohnungsbestände sind nicht Bestandteil des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes (vgl. Kapitel 4).

Nach der Datenbereinigung stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 21.836 Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zur Verfügung (vgl. Tab. 5.1 und Tab. 5.2).

Auf der Basis der Grundgesamtheit erfolgte durch die Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal die Stichprobenziehung auf Gebäudeebene. Aufgrund der Bauhistorie sind die Baujahre bis 1977 dominant auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt (mehr als 90 % aller Wohngebäude). Um für die jüngeren Baujahre eine ausreichende Anzahl an Wohnungen für die Auswertung und die Besetzung der Mietspiegeltabelle zu gewährleisten, wurden die Wohnungsbestände ab 1978 stärker in der Stichprobe berücksichtigt (vgl. Tab. 5.1 und Tab. 5.2).

Tab. 5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe nach Struktur der Baualtersbereiche

Baualtersbereich	Grundgesamtheit		Stichprobe	
	Anzahl Gebäude	Anteil in %	Anzahl Gebäude	Anteil in %
bis 1948	9.638	44,2	1.501	23,6
1949 bis 1960	5.750	26,3	1.499	23,6
1961 bis 1977	4.607	21,1	1.500	23,6
1978 bis 1989	704	3,2	713	11,2
1990 bis 2004	750	3,4	753	11,9
2005 und später	367	1,7	386	6,1
unbekannt	20	0,1	0	0,0
Insgesamt	21.836	100,0	6.352	100,0

Tab. 5.2 Grundgesamtheit und Stichprobe nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Grundgesamtheit		Stichprobe	
	Anzahl Gebäude	Anteil in %	Anzahl Gebäude	Anteil in %
Elberfeld	4.463	20,4	1.167	18,5
Elberfeld West	2.047	9,4	543	8,5
Uellendahl-Katernberg	1.581	7,2	604	9,5
Vohwinkel	1.621	7,5	458	7,2
Cronenberg	1.227	5,6	453	7,1
Barmen	3.933	18,0	1.065	16,8
Oberbarmen	2.760	12,7	713	11,2
Heckinghausen	1.447	6,6	438	6,9
Langerfeld-Beyenburg	1.417	6,5	422	6,6
Ronsdorf	1.340	6,1	489	7,7
Insgesamt	21.836	100,0	6.352	100,0

In einem weiteren Schritt hat die Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal die Gebäudedatei mit der Grundsteuerdatei und dem Melderegister verglichen, damit selbstnutzende Eigentümer aus der Befragungsgrundgesamtheit weitestgehend gelöscht werden konnten. Zusätzlich wurden durch diesen Arbeitsschritt die Eigentümer für die Befragung ermittelt. Bei Wohneigentumsanlagen ergaben sich durch dieses Verfahren mehrere Eigentümer innerhalb eines Gebäudes. Damit ist die Zahl der tatsächlichen Befragungsfälle höher als die Zahl der in der Stichprobe ausgewählten Gebäude. Daneben reduzierte sich die Zahl der Gebäude in der Stichprobe durch vollständig selbstgenutzte Wohnimmobilien mit drei oder mehr Wohnungen. Außerdem konnte für einige Gebäude kein Eigentümer identifiziert werden.

Nach der Datenbereinigung und der Zuspiegelung der Eigentümerdaten durch die Abteilung Statistik und Wahlen stand eine Stichprobe von 11.250 Befragungsfällen zur Verfügung.

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum in der Stadt Wuppertal wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen erstellt, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen. Die Finalisierung der Befragungsgrundgesamtheit sowie die Versendung erfolgte durch die Stadt Wuppertal.

5.2.1 Anschreiben an Vermieterinnen und Vermieter

Das Anschreiben wurde von der Stadt Wuppertal formuliert und vom Oberbürgermeister unterzeichnet. Dabei enthielt das Anschreiben:

- Erläuterungen zum Zweck der Datenerhebung
- den Hinweis zum beauftragten Institut
- Erläuterungen zur Durchführung der Datenerhebung
- den Hinweis auf die Auskunftspflicht auf Grundlage des Mietspiegelreformgesetzes
- den Hinweis auf die Erläuterungen von FUB IGES im Fragebogen

5.2.2 Fragebogen

Auf Basis der Unterlagen der letzten Datenerhebungen in den Jahren 2020 und 2022 erfolgten Anpassungen im Fragebogen für den Wuppertaler Mietspiegel 2024. Ziel der Überarbeitung war es, den ursprünglichen Fragebogen möglichst beizubehalten und lediglich einzelne Fragestellungen zu präzisieren.

Dem Fragebogenteil gehen Erläuterungen von FUB IGES voraus:

- Möglichkeiten der Datenübermittlung:
 - online über den Direktzugang (QR-Code) oder über den Link; Login mithilfe der Fragebogennummer,
 - digital als Scan oder Foto des Fragebogens an das Funktions-E-Mail-Postfach bei FUB IGES,
 - postalische Rücksendung des Fragebogens mithilfe des beigelegten Freiumschlags,
 - digital durch Rücksendung der Excel-Liste
- Erreichbarkeiten von Ansprechpersonen bei FUB IGES
- Datenschutzrechtliche Hinweise

Die im Arbeitskreis diskutierten und beschlossenen Änderungen der Fragen im Fragebogen teil beziehen sich auf:

- Frageblock 1 „Ausschlusskriterien“:
 - Die Frage nach einer Förderzusage wurde in den Frageblock 3 verlegt.
- Frageblock 2 „Lage im Gebäude“:
 - Um die Lage der Wohnung im Gebäude zu verdeutlichen, wurde eine Zeichnung eingefügt.
- Frageblock 3 „Allgemeine Angaben zum Mietpreis und zu den Mietnebenkosten“:
 - Es wurden die Fragen 2, 3, 4, 5 zu den Themen „kalte und warme Betriebskosten“ und „wesentliche Betriebskosten“ ergänzt.
 - Die Frage 6 („Förderwohnung“) wurde aus dem Frageblock 1 hierher verschoben.
- Frageblock 4 „Allgemeine Angaben zu den Wohnungen“:
 - Die Frage nach im Nachhinein geschaffenen Wohnungen wurde zu den Gebäudefragen (Frageblock 2) verschoben.
- Frageblock 5 „Wie wird die Wohnung überwiegend geheizt?“:
 - Die Auswahlmöglichkeit „Fernwärme“ wurde gestrichen, da diese in „Zentral- oder Sammelheizung“ enthalten ist.
 - Die Auswahlmöglichkeit „Blockheizkraftwerk“ wurde aus demselben Grund gestrichen.
 - Die Auswahlmöglichkeit „Wärmepumpe“ wurde ergänzt.
- Frageblock 8 „Welchen Bodenbelag gibt es in Wohn- und Schlafräumen?“:
 - Die Auswahlmöglichkeit „Standard-Bodenbelag“ wurde aufgegliedert und konkretisiert, ebenso wie die Auswahlmöglichkeit „Hochwertiger Bodenbelag“.
 - Die Auswahlmöglichkeiten „Teppich-, Laminat- oder PVC-Fußboden“, „Fliesen- oder Korkfußboden“ und „Echtholzparkett oder Natursteinboden“ wurden dafür ergänzt, um keine wertenden Begriffe zu verwenden.

Auf die Möglichkeit, bei Fragen anzukreuzen: „Trifft auf alle Wohnungen zu“, wurde verzichtet, da die Antworten in den letzten Befragungen oftmals widersprüchlich waren.

Zusätzlich wurde von FUB IGES die Online-Version des Fragebogens erstellt, damit die Befragten die Daten alternativ auch elektronisch abgeben konnten.

Der Fragebogen wurde zusätzlich in eine Excel-Abfragemaske mit gleichem Inhalt umgesetzt. Damit war es den Vermietern möglich, die Daten EDV-gestützt aus ihren Verwaltungssystemen zu übertragen. Der Fragebogen ist im Anhang beigefügt.

5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Wuppertaler Mietspiegel 2024 erfolgte auf der Ebene der Objekte, also der Adresse. Insgesamt wurden die Vermieterinnen und Vermieter zu 11.250 Befragungsfällen in 6.352 Gebäuden befragt.

Der Versand der Befragungsunterlagen durch die Stadt Wuppertal erfolgte ab dem 01. April 2024, verbunden mit der Rücksendefrist zum 05. Mai 2024.

Erinnerungsschreiben

Ab dem 26. April 2024 wurde, ebenfalls durch die Stadt Wuppertal, ein Erinnerungsschreiben an die Vermieterinnen und Vermieter versendet, die bis dahin keine Rückmeldung gegeben hatten. Der Abgleich erfolgte über die Fragebogennummer. Die Rücksendefrist wurde bis zum 10. Mai 2024 verlängert.

5.4 Datenrücklauf und -bereinigung

Tab. 5.3 Ausschöpfung der Stichprobe auf Ebene der Fragebögen

Befragung auf Objektebene	Anzahl	in %
Aussendung auf Objektebene/Fragebogen	11.250	100,00
keine Rückmeldung	4.238	37,7
Rücklauf gesamt	7.012	62,3
- davon erfasste Fragebögen (mietspiegelrelevant)	6.041	86,15
- davon negative Fragebögen (nicht mietspiegelrelevant, durch Sichtprüfung)	971	13,85

Der Rücklauf betrug insgesamt 62,3 %. Die mietspiegelrelevanten Rückläufe haben einen Umfang von 86,15 % - jeweils objektbezogen, d. h. pro Fragebogen. Je nach Fragebogensatz verbergen sich dahinter mindestens eine bis zu mehreren Wohnungen.

Die Befragung auf Objektebene bedeutet, dass pro Fragebogen Angaben für eine oder mehrere Wohnungen gemacht wurden. Für die Datenauswertung ist die Zahl der Rückläufer auf Wohnungsebene ausschlaggebend.

Tab. 5.4 Ausfälle auf Objektebene – Sichtprüfung und Hotline

Ausfallgrund	Anzahl	in %
Selbstnutzender Eigentümer	395	40,8
Sonstiges (zu alt, nicht im Stande)	112	11,5
Leerstand	106	10,9
Keine Wohnnutzung, Garage etc.	96	9,9
Sonderkonditionen	80	8,2
Haus/Wohnung verkauft	69	7,1
Fragebogen unvollständig	36	3,7
Möblierte Wohnung	34	3,5
Gewerbenutzung	19	2,0
Wohnung unbekannt	15	1,5
Verweigerung	4	0,4
Wohnheim	3	0,3
Wohnung nicht abgeschlossen	2	0,2
Gesamtergebnis	971	100

Der häufigste Ausfallgrund mit 40,7 % ist die Selbstnutzung der angefragten Wohnung oder des Objektes. Mit jeweils ca. 10 % am Ausfall beteiligt sind persönliche Gründe, die die Teilnahme verhindern (Sonstiges), sowie Leerstand und eine andere Nutzung als die Wohnnutzung.

Tab. 5.5 Ausschöpfung der Stichprobe auf Ebene der Wohnungen

Rücklauf auf Wohnungsebene	Anzahl	in %
Anzahl Wohnungen/erfasste Datensätze	19.495	100,0
Ausfall	8.371	42,9
Ausfälle aufgrund der Filterfragen		
Leerstand am 1. April 2024	725	8,6
selbstnutzender Eigentümer	1.196	14,3
Sonderkonditionen	85	1,0
möblierte Wohnung	210	2,5
gewerbliche Nutzung	140	1,7
Wohnung nicht abgeschlossen	22	0,3
Heim, Wohnheim oder ähnliches	85	1,0
Ausfälle aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben		
Dublette	297	3,5
Öffentlich geförderte Wohnung	423	5,1
keine Baujahresklasse angegeben	2	< 0,1
keine Nettokaltmiete (NKM) abgegeben	337	4,0
NKM/m ² <2,50 € oder NKM/m ² > 25,00 €	123	1,5
kein WC in der Wohnung	19	0,2
kein Bad in der Wohnung	41	0,5
keine Heizung	199	2,4
keine Vertragsdaten angegeben	471	5,6
6-Jahresregel	3.456	41,3
Ein- bzw. Zweifamilienhaus	481	5,8
barrierefreie Wohnung für unter 6 €/m ²	37	0,4
keine Größenklasse angegeben	7	< 0,1
keine Wohnlage angegeben	15	0,2
mietspiegelrelevante Datensätze	11.124	57,1

Der Ausfall von 8.371 Datensätzen resultiert überwiegend aus Ausfällen durch den gesetzlich vorgeschriebenen Betrachtungszeitraum von sechs Jahren („6-Jahresregel“) und selbstnutzende Eigentümer sowie Leerstand zum Erhebungsstichtag.

Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels noch für 11.124 Wohnungen Daten zur Verfügung.

6 DATENANALYSE

6.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen

Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der von der Stadt Wuppertal zur Verfügung gestellten Bruttostichprobe werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet. Nach der Befragung sowie der Datenplausibilisierung ist es erforderlich, zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe den ursprünglichen Strukturen entspricht.

Aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens der Vermieter entspricht die Verteilung nach Vermietertyp in der Ergebnisstichprobe nicht der ursprünglichen Verteilung nach Vermietertyp in der Bruttostichprobe. Es ergeben sich zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den Vermietertypen „institutionelle Vermieter“ und „Kleinvermieter“. Das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der gegebenenfalls auftretenden Ausfälle („Non-Response-Problem“) muss kompensiert werden.

Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist für die repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Nachbildung der Vermieterstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen.

Die Grundlage für die Datengewichtung ist dabei die Stichprobe mit den 11.250 Befragungsfällen. Die dort festgestellte Verteilung nach den Vermietertypen muss sich auch in der Ergebnisstichprobe finden. Falls es hier zu einer Abweichung kommt, so muss eine Datengewichtung erfolgen. Dabei müssen neben den positiven auch die negativen Rückmeldungen in die Datengewichtung eingehen, da die Bezugsgröße alle möglichen Befragungsfälle umfasst.

Tab. 6.1 Gewichtung der Ergebnisstichprobe

	Stichprobe		erfasste Daten		Gewicht. Faktor*		
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil
private Eigentümer	10.412	92,6 %	6.283	89,6 %	1,03	6.490 (6.283 x 1,03)	92,6 %
Institutionelle Vermieter/ Großvermieter	838	7,4 %	729	10,4 %	0,71	522 (729 x 0,71)	7,4 %
insgesamt	11.250	100 %	7.012	100 %		7.012	100 %

* Abweichung aufgrund von Rundungen

6.2 Mittlere Nettokaltmiete

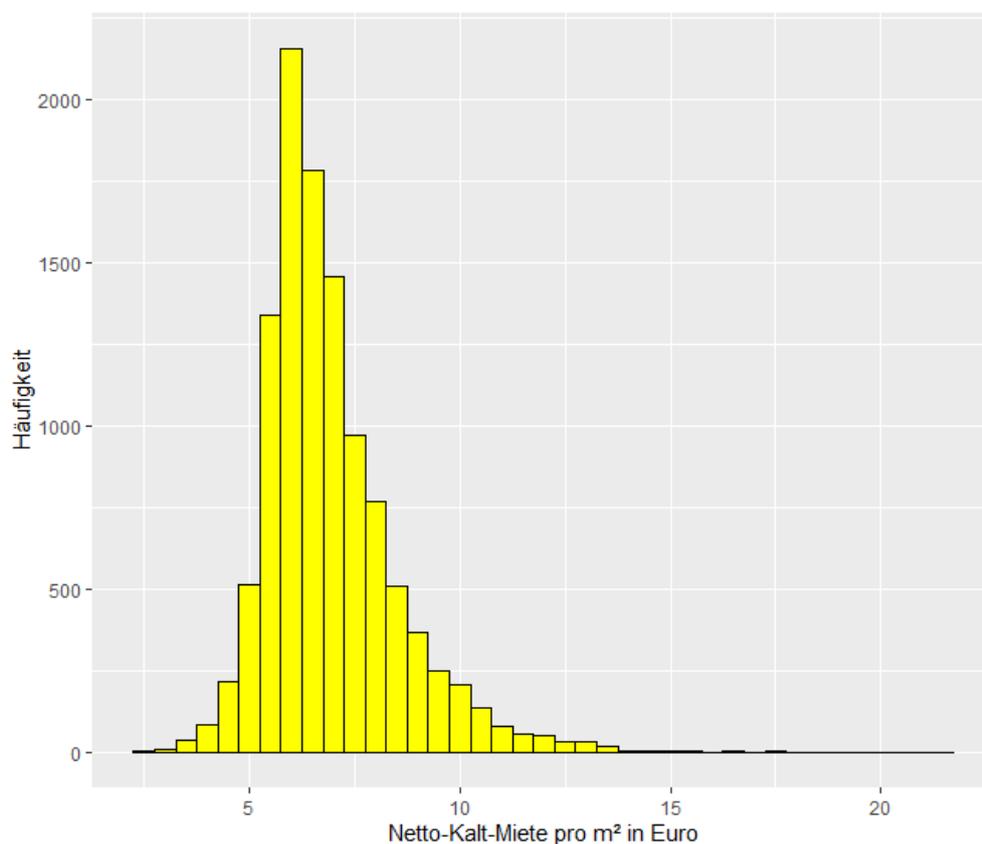
Im Anschluss erfolgte eine differenzierte Auswertung anhand der regionalen Struktur, nach Baualtersklassen und nach Größenklassen. Dabei basierte die Auswertung auf den 11.124 erfassten, plausibilisierten und gewichteten Wohnungsangaben (vgl. Kapitel 5.4).

Die mittlere Nettokaltmiete (also die Grundmiete, d. h. Miete ohne Heiz- und Betriebskosten) wird aus allen Daten der Erhebung berechnet und ist der mathematische Mittelwert aller mietspiegelrelevanten Wohnungsdaten.

Die Entwicklung auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt zeigt sich anhand der aus der Mietenverteilung abgeleiteten Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bezogen auf die mietspiegelrelevanten Mieten, unabhängig von den Wohnwertmerkmalen Wohnfläche, Baualter, Wohnlage und anderen Ausstattungsmerkmalen, beträgt das arithmetische Mittel der Nettokaltmiete 6,92 Euro/m² pro Monat. Damit erhöht sich die mittlere Nettokaltmiete 2024 gegenüber der mittleren Nettokaltmiete der Stichprobenfortschreibung 2022 um 0,17 Euro/m² bzw. 2,5 %.

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

Abb. 1 Mietspiegelrelevanter Bestand gewichtet – Histogramm



Die Verteilung der Mieten entspricht annähernd einer Normalverteilung und ist leicht linkssteil oder rechtsschief. Die Schiefe ergibt sich aus der Charakteristik eines Mietwohnungsmarktes. Nach unten wird die Miete begrenzt, da es keine negativen Mietwerte gibt und eine Mindestmiete immer vorhanden ist. Am oberen Ende der Verteilung ergibt sich durch die unterschiedlichen Ausstattungen der Wohnungen und der Gebäude sowie der Lage eine höhere Ausdifferenzierung. Daher ist in der Regel bei der Betrachtung einer Mietverteilung das arithmetische Mittel (hier: 6,92 €) höher als der Median (hier: 6,57 €).

Tab. 6.2 Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe

Median	6,57 €/m ²
Arithmetisches Mittel	6,92 €/m ²
Minimum	2,57 €/m ²
Maximum	21,46 €/m ²

6.3 Struktur der Erhebungsdaten

Die nachfolgenden Strukturauswertungen nach Stadtteilen, Baualtersbereichen und Größenklassen erfolgte auf Basis der tatsächlich erhobenen und als mietspiegelrelevant identifizierten 11.124 Wohnungen, die sich aus der Datengewichtung ergeben. In den Tabellen sind die absoluten und relativen Häufigkeiten ausgewiesen.

6.3.1 Regionale Struktur

Durch die Datengewichtung kommt es zu einer sehr geringen Veränderung in der regionalen Verteilung in der Stadt Wuppertal. Die Auswertungen zeigen, dass die Verteilung der Ergebnisstichprobe repräsentativ für den mietspiegelrelevanten Wuppertaler Wohnungsmarkt ist; dies wurde auch durch den Arbeitskreis Mietspiegel bestätigt.

Tab. 6.3 Wohnungen nach Stadtbezirken – Fallzahlen (ungewichtet)

Stadtbezirk	(ungewichtete) Fallzahl	in %
Elberfeld	2.392	21,5
Elberfeld West	844	7,6
Uellendahl-Katernberg	1.034	9,3
Vohwinkel	898	8,1
Cronenberg	592	5,3
Barmen	1.929	17,3
Oberbarmen	1.217	10,9
Heckinghausen	741	6,7
Langerfeld-Beyenburg	597	5,4
Ronsdorf	880	7,9
gesamt	11.124	100

6.3.2 Baualtersbereiche

Das Baualter wird in der Praxis zur Charakterisierung des Wohnwertmerkmals „Beschaffenheit“ im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB herangezogen. Die unterschiedlichen Bauvorschriften im Laufe der Zeit bedingten häufig auch eine entsprechende Beschaffenheit der Gebäude, aber auch der Grundrissgestaltung. Das Baujahr ist ein wesentlicher Faktor für die Mietpreisbildung. Insbesondere die Verschärfung der Bauvor-

schriften durch die Energieeinsparverordnungen (EnEV) in den letzten Jahren bedingen höhere Baukosten und somit in der Folge auch höhere Mieten. Der klassische Altbau, der sich zumeist in den Innenstädten befindet, wurde in den letzten Jahren durch Modernisierungen deutlich aufgewertet und ist aufgrund seiner zentralen Lage häufig ebenfalls ein Wohnungsmarktsegment mit höheren Mieten. Im Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel Wuppertal wurde das Baujahr der Fertigstellung des Gebäudes oder das Fertigstellungsjahr für nachträglich errichteten Wohnraum, wie zum Beispiel Dachgeschossausbau, abgefragt (vgl. Anlage Erhebungsunterlagen).

Die bestehenden Baualtersbereiche des Wuppertaler Mietspiegels wurden weitestgehend beibehalten. Lediglich der Baualtersbereich „2014 bis 2019“ wurde um ein Jahr erweitert in „2014 bis 2020“ und der Baualtersbereich „2021 bis 2023“ ergänzt. Insgesamt ergeben sich daraus acht Baualtersbereiche, die im Rahmen des Regressionsmodells als kategoriale Variable verwendet wurden. Als Referenzgröße bzw. zur Charakterisierung der Standardwohnung (vgl. Kapitel 7.1.1) wurde der Baualtersbereich „1961 bis 1977“ gewählt.

Bei der Differenzierung nach den Baualtersbereichen zeigt sich, dass die mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Baualtersbereiche in einem ausreichenden Umfang vertreten sind. Damit kann auch für die Differenzierung nach den Baualtersbereichen eine repräsentative Abbildung des Wuppertaler mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkts angenommen werden, welches durch die Mitglieder des Arbeitskreises bestätigt wurde.

Tab. 6.4 Baualtersbereiche – Fallzahlen (ungewichtet)

Baujahr des Gebäudes	(ungewichtete) Fallzahl	in %
bis 1948	1.759	15,8
1949 - 1960	2.984	26,8
1961 - 1977	3.514	31,5
1978 - 1994	1.364	12,3
1995 - 2001	740	6,7
2002 - 2013	341	3,1
2014 - 2020	302	2,7
2021 - 2023	120	1,1
Gesamt	11.124	100

6.3.3 Größenklassen

Auch eine Strukturanalyse der Verteilung nach den im Mietspiegel ausgewiesenen und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Größenklassen zeigt eine repräsentative Verteilung der Ergebnisstichprobe für den mietspiegelrelevanten Wuppertaler Wohnungsmarkt. Dieses wurde durch die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel bestätigt.

Tab. 6.5 Wohnungsgrößenklassen – Fallzahlen (ungewichtet)

Wohnungsgröße	(ungewichtete) Fallzahl	in %
17,5 m ² bis 50 m ²	2.596	23,3
über 50 m ² bis 90 m ²	7.102	63,9
über 90 m ² bis 150 m ²	1.426	12,8
Gesamt	11.124	100

7 REGRESSIONSANALYTISCHE DATENAUSWERTUNG

7.1 Methodische Vorgehensweise

Der qualifizierte Wuppertaler Mietspiegel 2024 basiert auf einer multiplen Regressionsanalyse, die auf den durch die Befragung erhobenen Merkmale zur Ausstattung der Wohnung, der Wohnlageneinstufung sowie den mit dem Arbeitskreis abgestimmten Komplexmerkmalen, also einer Zusammenfassung einzelner erfasster Merkmale, basiert. Damit werden die vom Gesetzgeber geforderten Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung sowie energetische Gebäudemerkmale im Mietspiegel berücksichtigt.

Bei dem gewählten statistischen Analyseverfahren handelt es sich um eine Regression auf Basis der metrischen Variablen Grundmiete (Nettokaltmiete) pro Quadratmeter Wohnfläche und den kategorialen Ausstattungsmerkmalen und der Wohnlage. Für die Datenauswertung wurden die mehrkategorialen Merkmale Baualtersbereich und Größenklasse und Wohnlage in sogenannte Dummy-Variablen umgewandelt. D. h. für die Wohnlage werden aus einer Variablen vier Variablen – einfache, mittlere, gute und sehr gute Wohnlage – mit der Merkmalsausprägung „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“. Damit sind diese vier zentralen Merkmale direkt vergleichbar mit den restlichen im Modell verwendeten Ausstattungsmerkmalen zur Wohnung und dem Gebäude, welche bereits eine entsprechende Merkmalsausprägung aufweisen.

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

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

7.1.1 Definition der Standardwohnung

Im Rahmen der Modellkonstellation ist es notwendig, einige Merkmale als Konstante zu definieren. Aufgrund der Verwendung von rein kategorialen Merkmalen, mit Ausnahme der abhängigen Variable Grundmiete (Nettokaltmiete), ist es notwendig, bei einigen Merkmalen einzelne Ausprägungen nicht im Modell zu verwenden. Dabei handelt es sich meistens um den Standard im jeweiligen Sachgebiet.

Folgende Merkmale wurden bei der Modellkonstellation als Konstante oder Referenzgröße – entspricht der Standardwohnung in der Mietspiegelbroschüre – verwendet:

- Baualtersbereich „1961 bis 1977“
- Größenklasse „über 50 m² bis 90 m²“
- Zentralheizung
- Mehrfachverglasung
- ein WC in der Wohnung
- Badezimmer mit Badewanne oder Dusche
- Standard-Bodenbelag (Teppich-, Laminat- oder PVC-Fußboden)
- kein Balkon/Loggia oder ein Balkon oder eine Loggia, die nicht über eine Fläche von 5 m² oder eine Mindestdiefe von 1,50 m verfügt
- mittlere Wohnlage

Die genannten Referenzgrößen charakterisieren die Standardwohnung, welche in der Mietspiegeltabelle abgebildet wird. Ausnahme sind hierbei die Baualtersbereiche und die Größenklassen, da diese separat im Tabellenraster erfasst werden. Für die Berechnung der Mietkennwerte in der Mietspiegeltabelle (vgl. Kapitel 8.1) hat das keine Auswirkungen. Die im Regressionsmodell ausgewiesene Konstante (vgl. Tab. 7.1) kann als Basismiete herangezogen werden, welche noch um die entsprechenden Zu- und Abschläge verändert wird (vgl. Kapitel 7.2.2).

7.1.2 Statistische Überprüfung der Daten

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

Erklärungsgehalt

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

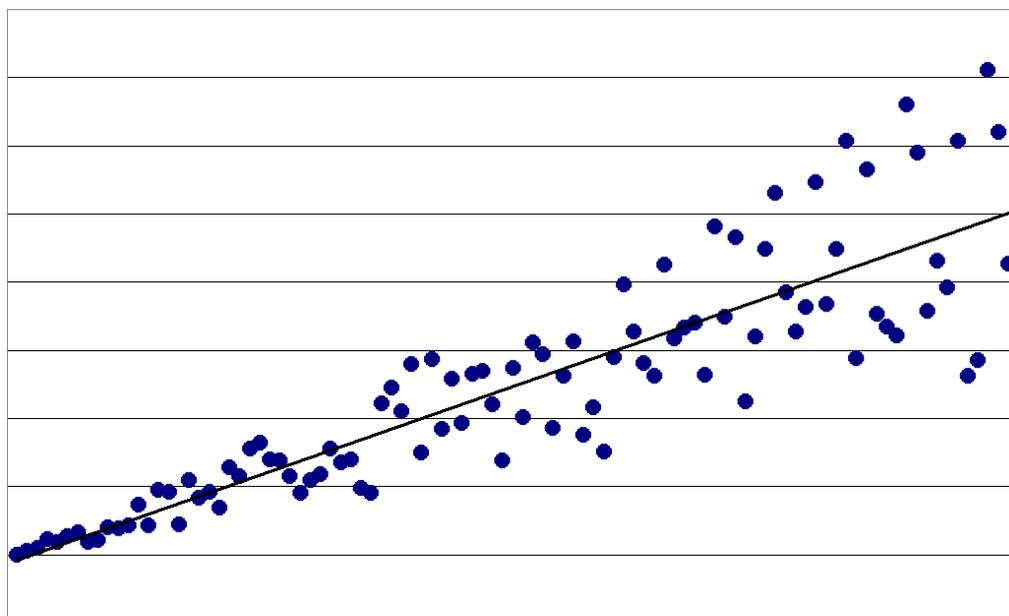
Bei den im Modell berücksichtigten Merkmalen handelt es sich um kategoriale Variablen („vorhanden“ oder „nicht vorhanden“), weshalb nicht eine Varianzanalyse herangezogen werden kann.

Im Rahmen der Überprüfung der Merkmale erfolgte die Varianzanalyse über den nicht parametrischen Test der Rangvarianzanalyse. Diese ermöglicht es auch für kategoriale Variablen eine Aussage zu treffen.

Heteroskedastizität

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

Abb. 2 Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität



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

Die Überprüfung auf ein Vorliegen von Heteroskedastizität erfolgte visuell auf Basis grafischer Auswertungen (Streudiagramme). Dabei wurde die geschätzte standardisierte Grundmiete (Nettokaltmiete) pro Quadratmeter gegen die standardisierten Residuen abgebildet. Für kein Merkmal hat sich ein Anhaltspunkt zum Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Multikollinearität

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

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

Eine ernsthafte Multikollinearität liegt in der Regel vor, wenn die Toleranz $< 0,1$ ist bzw. ab einem Wert von $VIF > 10$. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass für ein oder mehrere der beobachteten Regressoren eine Multikollinearität vorliegt. In der Literatur finden sich auch andere Grenzwerte, jedoch wurden bei der Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels die Grenzwerte des letzten Mietspiegels angewendet (Methodenkonstanz).

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

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

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

7.1.3 Überprüfung des signifikanten Einflusses

Zur Ermittlung eines signifikanten Einflusses wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h. alle ins Mietspiegelmodell aufgenommenen Merkmale haben mit einer mindestens 95 -prozentigen Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete. Es erfolgt keine unterschiedliche Behandlung für Ab- und Zuschläge. Eine differenzierte Behandlung innerhalb eines Modells lässt sich wissenschaftlich nur in Ausnahmefällen begründen.

7.1.4 Überprüfung der außergesetzlichen Merkmale

Nach der Berücksichtigung des wichtigsten Preisfaktors für die Mietpreisfindung erfolgt ein Zwischenschritt in der Regressionsrechnung. Hierbei werden die außergesetzlichen Merkmale zur Mietdauer aufgenommen, um relevante, aber eventuell fehlende Variablen zu inkludieren.

Außergesetzliche Merkmale sind nicht in § 558 Abs. 2 BGB als miethöhebildende Merkmale aufgeführt und dürfen deshalb nicht mit Zu- oder Abschlagswerten ausgewiesen werden. Dennoch soll ihr ggf. relevanter Einfluss auf die Miethöhe in die Berechnung einfließen.

Als außergesetzliches Merkmal wurde die Dauer des Mietverhältnisses in Monatschritten gewählt. Die Dauer des Mietverhältnisses hat einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Die Prüfung ergab, dass Mietverhältnisse mit den kürzesten Mietdauern die höchsten Zuschläge verzeichnen. Längere Mietverhältnisse weisen höhere Abschläge auf.

Die Ausprägungen des außergesetzlichen Merkmales „Mietdauer“ dürfen jedoch nicht als miethöhebildende Faktoren in den Mietspiegel aufgenommen werden, weshalb ihr Effekt aus dem Modell entfernt wurde. Durch den Zwischenschritt nimmt jedoch der Anteil der Modellresiduen zu.

7.1.5 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung

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

Bei der Anmietung einer Wohnung handelt es sich um eine subjektive Entscheidung, bei der einige Merkmale nicht entscheidend sind für die Wahl der Wohnung oder individuelle Merkmale entscheiden, die nicht in einer Datenerhebung erfasst werden können. Im Regressionsmodell wird versucht, einen mathematischen Zusammenhang herzustellen, der aufgrund sehr unterschiedlicher, subjektiver Entscheidungen nicht eindeutig herausgearbeitet werden kann.

D. h. sich ergebende, unplausible Wirkungsrichtungen entstehen durch eine Beeinflussung des im Modell verwendeten Merkmals durch andere im Modell befindliche oder nicht befindliche Merkmale. Bei der Modellkonstellation wurde versucht, für die identifizierten Merkmale Erklärungen aus dem vorliegenden Datenmaterial zu erlangen. Trotz eingehender Datenanalyse wurden einige Merkmale mit einer falschen Wirkungsrichtung festgestellt, welche nach Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel nicht mehr im endgültigen Regressionsmodell verwendet wurden (vgl. Kapitel 7.2.2).

7.1.6 Bildung von Komplexmerkmalen

Bei der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels kann die Bildung von Komplexmerkmalen, also die Zusammenfassung von zwei oder mehr Merkmalen einer Merkmalgruppe notwendig sein.

Im Rahmen der Modellerstellung war es notwendig, drei Komplexmerkmale zu bilden, also jeweils zwei Merkmale zu kombinieren, da sie als Einzelmerkmale keinen signifikanten Einfluss aufwiesen.

Die beiden Merkmale

- „Zweites vollständiges Badezimmer vorhanden (mit Dusche und/oder Badewanne)“ und
- „Gäste-WC vorhanden“

wurden in Abstimmung mit dem Arbeitskreis zusammengefasst zu:

- „Gäste-WC oder Dusche in zweitem Badezimmer“

Die beiden Merkmale

- „Große Terrasse oder Dachterrasse (mind. 7,5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe)“ und
- „Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei“

wurden in Abstimmung mit dem Arbeitskreis zusammengefasst zu:

- „Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei und/oder große Terrasse/Dachterrasse mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe“

Die beiden Merkmale

- „Wohnung ist barrierefrei erreichbar (Zugänge, Treppenhaus)“ und
- „Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst“

wurden in Abstimmung mit dem Arbeitskreis zusammengefasst zu:

- „Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar oder Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert“

7.2 Regressionsmodell

Nach der Durchführung aller statistischen Überprüfungen der erfassten Merkmale, der Bereinigung um Ausreißer, dem Nachweis eines signifikanten Einflusses der Merkmale auf die Miethöhe (Grund- oder Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) sowie einer plausiblen Wirkungsrichtung der ermittelten Merkmale erfolgte die multiple Regressionsanalyse zur Berechnung der Regressionskoeffizienten für die verbleibenden Merkmale.

Die Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen durchschnittlichen Cent-Beträge für die einzelnen Merkmale. Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung der einzelnen Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Mittelwert dar, so dass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger, aber auch höher ausfallen kann.

7.2.1 Ausreißerbereinigung

Vor der Ermittlung der Mietkennwerte bzw. der Koeffizienten im Regressionsmodell sollte eine Bereinigung um sogenannte Ausreißerwerte erfolgen. Bei Ausreißerwerten handelt es sich um Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind bzw. signifikant von den anderen Mietwerten eines Tabellenfeldes abweichen und deshalb nicht in die weitere Berechnung einbezogen werden sollen. Dabei handelt es sich um tatsächlich auftretende Mietwerte, jedoch können diese die Güte des Regressionsmodells und die Koeffizienten negativ beeinflussen.

Bei der Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels 2024 wurde zur Ermittlung von Ausreißerwerten auf die im Rahmen der Modellrechnung identifizierten Mietwerte abgestellt (fallweise Diagnose), bei denen sich eine deutliche Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Modellmiete auf Basis des jeweiligen Regressionsmodells ergeben hatte. Dabei wird auf Basis der statistischen Kennzahlen für Ausreißerwerte von drei oder mehr Standardabweichungen der standardisierten Residuen ausgegangen. Dieses Verfahren der Bereinigung um die Ausreißerwerte wird so lange durchgeführt, bis das endgültige Modell keine derartigen Mietwerte mehr aufweist.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietkennwerte basieren auf dem Regressionsmodell, weshalb es sinnvoll ist, bereits in diesem Arbeitsschritt eine Bereinigung um Ausreißerwerte vorzunehmen. Durch dieses Verfahren der Ermittlung und Löschung von Ausreißerwerten ist das abschließende Regressionsmodell stabiler und hat einen deutlich höheren Erklärungswert als mit der Einbeziehung der Ausreißerwerte.

Insgesamt ergaben sich durch dieses Verfahren 67 Ausreißerwerte, welche bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nicht berücksichtigt wurden.

7.2.2 Regressionsmodell für den Wuppertaler Mietspiegel 2024

Nach den durchgeführten statistischen Prüfverfahren (vgl. Kapitel 7.1.2), der Prüfung auf einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe (vgl. Kapitel 7.1.3) und der Überprüfung auf eine plausible Wirkungsrichtung (vgl. Kapitel 7.1.5) wurden die verbleibenden Merkmale im Regressionsmodell berücksichtigt.

Das multiple Regressionsmodell basiert auf der abhängigen metrischen Variablen, die durch die tatsächliche Grund- bzw. Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche repräsentiert wird, und den unabhängigen Variablen (Merkmale der Wohnung, Baualtersbereiche, Größenklassen, Wohnlagen), die als kategoriale Variablen („vorhanden“ oder „nicht vorhanden“) verwendet werden. D. h. die im Rahmen des Regressionsmodells ausgewiesenen Regressionskoeffizienten sind für eine Wohnung entweder anzuwenden, falls das Merkmal vorhanden ist, oder nicht anzuwenden, falls das Merkmal nicht vorhanden ist.

Tab. 7.1 Regressionsmodell Mietspiegel 2024 – signifikante Merkmale

Merkmal	Regressionskoeffizient	Standardfehler	T-Wert	Signifikanz
Bestandteile der Mietspiegeltabelle				
<i>Konstante</i>	6,48 €	0,0205	315,702	0,0000
Baualtersbereich 1978 bis 1994	0,40 €	0,0368	10,951	0,0000
Baualtersbereich 1995 bis 2001	0,61 €	0,0920	6,644	0,0000
Baualtersbereich 2002 bis 2013	0,32 €	0,1064	3,022	0,0025
Baualtersbereich 2014 bis 2020	1,41 €	0,1197	11,777	0,0000
Baualtersbereich 2021 bis 2023	3,39 €	0,1490	22,762	0,0000
Wohnfläche 17 bis 50 m ²	0,64 €	0,0299	21,403	0,0000
Wohnfläche über 90 bis 150 m ²	- 0,15 €	0,0357	- 4,313	0,0000
Zu- und Abschlagsmerkmale				
Maisonette-/Galerie-Wohnung	0,22 €	0,0723	3,090	0,0020
Nachtstromspeicher	- 0,77 €	0,1024	- 7,536	0,0000
Fußbodenheizung	0,35 €	0,0457	7,566	0,0000
Badewanne und Dusche	0,16 €	0,0416	3,792	0,0002
Zweites Bad und/oder Gäste-WC	0,14 €	0,0369	3,887	0,0001
Bodenbelag Fliesen, Kork	0,11 €	0,0307	3,602	0,0003
Bodenbelag Holz, Parkett, Stein	0,42 €	0,0385	11,041	0,0000
Großer Balkon/Loggia	0,18 €	0,0341	5,239	0,0000
Terrasse/Dachterrasse	0,21 €	0,0568	3,701	0,0002

Große Terrasse/Dachterrasse oder alleinige Gartennutzung	0,25 €	0,0494	5,138	0,0000
Rollläden/Fensterläden	0,11 €	0,0279	4,084	0,0000
Aufzug	0,29 €	0,0318	9,049	0,0000
Einbauküche	0,41 €	0,0451	9,152	0,0000
Whg. barrierefrei erreichbar oder barrierearm erstellt/modernisiert	0,10 €	0,0302	3,249	0,0012
Austausch Heizung	0,08 €	0,0284	2,653	0,0080
Einbau Wärmepumpe	0,19 €	0,0788	2,366	0,0180
Erneuerung Bad	0,10 €	0,0243	4,113	0,0000
Wohnlage einfach	- 0,16 €	0,0364	- 4,525	0,0000
Wohnlage gut	0,38 €	0,0304	12,474	0,0000
Wohnlage exklusiv	1,08 €	0,0908	11,931	0,0000

Erläuterung der Spaltenüberschriften

- **Regressionskoeffizient:**
 Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen (Merkmal) für die Erklärung der abhängigen Variablen heranziehen (Miete).
- **Standardfehler:**
 Der Standardfehler gibt das Streuungsmaß der Schätzfunktion für einen unbekanntem Parameter der Grundgesamtheit (mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand) an.
- **Toleranz:**
 Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz kleiner als 0,2 wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen.
- **Signifikanz:**
 Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen den Variablen wieder und liegt unter dem festgelegten Signifikanzniveau von 0,05.

Tab. 7.2 Regressionsmodell Mietspiegel 2024 – weitere Merkmale

Merkmal	Ergebnis
Lage im Gebäude	
Untergeschoss	nicht signifikant
Untergeschoss in Hanglage	nicht signifikant
Erdgeschoss	nicht signifikant
Hochparterre	nicht signifikant
Obergeschoss	nicht signifikant
Dachgeschoss	nicht signifikant
Anzahl Wohnräume	nicht signifikant
Apartment	nicht signifikant
Zentralheizung	Standardwohnung
Etagenheizung	nicht signifikant
Einzelöfen	nicht signifikant
Wohnung nur teilweise beheizt oder Heizung vom Mieter gestellt, nicht vom Vermieter	nicht signifikant
Einfachverglasung	nicht signifikant
Mehrfachverglasung	Standardwohnung
Badewanne oder Dusche	nicht signifikant
Zweites Bad vorhanden	→ Komplexmerkmal
Gäste-WC	→ Komplexmerkmal
Ohne Bodenbelag	nicht signifikant
Teppich-, Laminat- oder PVC-Fußboden	Standardwohnung
Kein Balkon/Austritt oder kleiner Balkon/Loggia	Standardwohnung
Balkon/Loggia mit mind. 5 m ² tatsächlicher Fläche oder mind. 1,5 m Tiefe	nicht signifikant
Große Terrasse oder Dachterrasse: mind. 7,5 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe	→ Komplexmerkmal
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	→ Komplexmerkmal
Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	nicht signifikant
Allgemeine Grünfläche, z. B. Vorgarten, Abstandsgrün	unplausibel

Merkmal	Ergebnis
Ein oder mehrere "gefangene" Zimmer	nicht signifikant
Gegensprechanlage mit Türöffner	nicht signifikant
Keller oder außerhalb der Wohnung gelegener Abstellraum	nicht signifikant
Wohnung barrierefrei erreichbar (Zugänge, Treppenhaus)	→ Komplexmerkmal
Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst	→ Komplexmerkmal
Wohnung insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040-2 erstellt oder modernisiert	nicht signifikant
Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	nicht signifikant
Dämmung der Kellerdecke	nicht signifikant
Dämmung aller Außenwände	nicht signifikant
Erneuerung/Austausch des Heizungskessels	unplausibel
Erneuerung aller Wohnungsfenster	unplausibel
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen:	nicht signifikant
Baualtersbereich „bis 1948“	nicht signifikant
Baualtersbereich „1949 bis 1960“	nicht signifikant
<i>Mittlere Wohnlage</i>	<i>Standardwohnung</i>

7.2.3 Güte des Modells

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

Die Güte eines Regressionsmodells wird durch das Bestimmtheitsmaß R-Quadrat nachgewiesen. Das endgültige Regressionsmodell zum qualifizierten Mietspiegel Wuppertal weist ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 0,422 auf. Das bedeutet, dass rund 42 % der Miete durch die im Modell verwendeten Regressoren (Merkmale) erklärt wird. Das ist für den Untersuchungsgegenstand eines heterogenen Wohnungsmarktes ein guter Wert, da insbesondere stark mietbeeinflussende Merkmale durch die gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Mietvertragslaufzeit, Vermietertypen).

8 WUPPERTALER MIETSPIEGEL 2024

8.1 Mietspiegeltabelle

Die Struktur der Mietspiegeltabelle des Wuppertaler Mietspiegels 2024 wurde beibehalten: Sie weist neben dem arithmetischen Mittel differenziert nach den im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten acht Baualtersbereichen und drei Größenklassen auch den oberen und unteren Wert der 2/3-Spanne aus.

Baualtersbereiche

Die Baualtersbereiche orientieren sich an den bisher im Wuppertaler Mietspiegel ausgewiesenen Baualtersbereichen. Nur der neueste Baualtersbereich wurde hinzugefügt. Die folgenden acht Baualtersbereiche werden in der Mietspiegeltabelle Wuppertal ausgewiesen:

- bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2001
- 2002 bis 2013
- 2014 bis 2020
- 2021 bis 2023

Größenklassen

Neben der Unterteilung nach Baualtersbereichen erfolgte auch eine Unterteilung in drei Größenklassen. Die bisher bestehenden Größenklassen in der Mietspiegeltabelle des Wuppertaler Mietspiegels werden beibehalten. Die Größenklassen werden entsprechend den abgestimmten Grenzwerten dargestellt:

- 17,5 m² bis 50 m²
- über 50 m² bis 90 m²
- über 90 m² bis 150 m²

Mietkennwerte

Bei den in der Tabelle ausgewiesenen Mietkennwerten handelt es sich um die Mietwerte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Es werden die tatsächlichen Mieten für die Berechnung der Mietkennwerte der Mietspiegeltabelle verwendet, nachdem eine entsprechende Normierung der Miete um die

Beträge des Regressionsmodells der in der jeweiligen Wohnung vorhandenen Ausstattungsmerkmale berücksichtigt wurde (vgl. Kapitel 8.3). Dabei müssen die Zuschläge von der tatsächlichen Miete abgezogen und die Abschläge addiert werden.

Tab. 8.1 Wuppertaler Mietspiegeltabelle 2024 (Basistabelle)

Wohnfläche			Baualtersbereiche							
			bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2001	2002 bis 2013	2014 bis 2020	2021 bis 2023
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
A	17,5 m ² bis 50 m ²	AM	7,15	7,01	7,12	7,46	8,98	7,28		
		SP	6,11 – 8,00	5,96 – 8,04	6,05 – 8,14	6,22 – 8,59	7,15 – 11,07	6,42 – 8,13		
B	über 50 m ² bis 90 m ²	AM	6,48	6,54	6,49	6,92	7,33	7,10	7,81	10,35
		SP	5,59 – 7,37	5,74 – 7,36	5,60 – 7,35	5,94 – 7,85	6,36 – 8,01	5,98 – 7,99	6,33 – 8,90	9,17 – 11,67
C	über 90 m ² bis 150 m ²	AM	6,22	6,13	6,40	7,02	6,94	7,07	8,44	9,77
		SP	5,33 – 7,24	5,19 – 6,92	5,74 – 7,15	5,87 – 8,22	6,15 – 7,75	6,20 – 8,00	7,25 – 9,51	8,79 – 10,96

AM = Arithmetisches Mittel; SP = Spanne – unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne

* Für die Tabellenfelder „Baualtersbereich 2014 bis 2020“/„17,5 m² bis 50 m² Wohnfläche“ und „Baualtersbereich 2021 bis 2023“/„17,5 m² bis 50 m² Wohnfläche“ konnte keine ausreichende Menge an datenspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, sodass für diese Tabellenfelder keinerlei Aussagen im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.

8.2 Anwendung der Mietpreisspannen

In der Mietspiegeltabelle des Wuppertaler Mietspiegels werden neben dem arithmetischen Mittel (AM) auch noch Mietpreisspannen (SP) berücksichtigt. Dabei wird die in der Broschüre „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) aufgeführte 2/3-Spanne angewendet.

Die maßgebende Spanne im Wuppertaler Mietspiegel bildet sich aus der Mietspiegeltabelle unter Berücksichtigung der ermittelten Zu- und Abschläge (vgl. Kapitel 8.3).

Dabei kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der ermittelten Mietpreisspanne nach oben oder unten gerechtfertigt sein.

Entscheidende Kriterien sind hierbei:

- Die Ausstattung weicht erheblich von der jeweiligen durchschnittlichen Qualität und dem durchschnittlichen Umfang ab,
- Merkmale beeinflussen den Mietpreis, die durch die aufgeführten Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind,
- besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung,
- Unterschiede, die sich aus konkreten Standortmerkmalen (Mikrolagen) ergeben und die von den Wohnlageneinstufungen (Makrolagen) nicht ausreichend erfasst wurden.

8.3 Zu- und Abschläge

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die Merkmale sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den Spannenwerten der jeweils zutreffenden Baualters- und Wohnungsgrößenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können das Abweichen vom errechneten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Die Zu- und Abschläge sind mit jedem der übrigen Zu- und Abschläge bei Vorliegen der jeweiligen Merkmale kombinierbar.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht bzw. zur Verfügung gestellt wurden.

Tab. 8.2 Zu- und Abschläge im Wuppertaler Mietspiegel 2024

Merkmal	Zu- und Abschläge pro m ² Wohnfläche
Besondere Wohnungsart	
Maisonette-Wohnung oder Galerie-Wohnung: Wohnraum über mindestens zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung	+ 0,22 €
Bad-Ausstattung	
Dusche in zweitem Badezimmer und/oder Gäste-WC	+ 0,14 €
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,16 €
Bodenbeläge	
Hochwertiger Bodenbelag (Fliesen, Kork)	+ 0,11 €
Hochwertiger Bodenbelag (Holz, Parkett, Stein)	+ 0,42 €
Beheizungsart	
Nachtstromspeicherheizung	- 0,77 €
Fußbodenheizung	+ 0,35 €
Außenflächen	
Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m ² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,18 €
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 5 m ² tatsächlicher Fläche oder 1,50 Meter Tiefe	+ 0,21 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei und/oder große Terrasse/Dachterrasse mit mindestens 7,5 m ² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,25 €
Alters- und behindertengerechte Wohnungsausstattung	
Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar <u>oder</u> die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert	+ 0,10 €
Weitere Zu- und Abschläge	
Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	+ 0,11 €
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,29 €
Einbauküche gehobener Qualität (inklusive Elektrogeräte)	+ 0,41 €
Modernisierungsmaßnahmen	
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1994 (Modernisierung nach 30 Jahren)	+ 0,08 €
Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung <u>aller</u> Sanitärteile) seit 1989 (Modernisierung nach 35 Jahren)	+ 0,10 €
Einbau einer Wärmepumpe	+ 0,19 €
Wohnlage	
Einfache Wohnlage	- 0,16 €
Gute Wohnlage	+ 0,38 €
Exklusive Wohnlage	+ 1,08 €

8.4 Wohnlage

Den Auswertungen zum Mietspiegel liegt, auf Maßgabe des Arbeitskreises, die unabhängig von der Mietspiegel-Erstellung vorgenommene Wohnlagen-Einteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal zugrunde.

Ein wesentliches Merkmal der Mietpreisbildung ist die Wohnlage bzw. das Wohnumfeld. Für die Berücksichtigung der Wohnlage wird auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal entwickelten Wohnlagenkarte für das Stadtgebiet Wuppertal zurückgegriffen, die am 16.04.2024 beschlossen wurde.

Die Wohnlagenkarte beinhaltet vier Wohnlagen: die einfache, mittlere, gute und exklusive Wohnlage.

Diese einzelnen Wohnlagen geben eine Aussage über die allgemeine Lagequalität in der Stadt. Die in der jeweiligen Zone dargestellte Wohnlage beschreibt deren überwiegenden Charakter. Die Lagequalität einzelner Grundstücke kann abweichen.

In der Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses gibt es Bereiche, die keine Lagezuordnung haben. Dies sind Gebiete mit Sondernutzungen, z. B. Universitätsgebäude, Schul- und Krankenhausgelände. In der Regel ist dort die Wohnnutzung nachgeordnet.

Die folgende Tabelle zeigt eine Beschreibung der einzelnen Wohnlagen:

Tab. 8.3 Beschreibung der Wohnlagen in Wuppertal

Kriterium	Wohnlage			
	einfach	mittel	gut	exklusiv
Bebauung	verdichtete Bebauung	überwiegend verdichtet, z. T. auch aufgelockert	aufgelockerte, zumeist offene Bebauung	aufgelockerte, überwiegend ein- bis zweigeschossige Bauweise
Frei-, Grünflächen	wenig	noch gering	-	intensive Durchgrünung des Wohngebietes
Immissionsbelastung	stark erhöht	durchschnittlich	gering beeinträchtigend bzw. wahrnehmbar	ohne beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastung
Image	mäßig	-	gut	überdurchschnittlich, nachgefragt

Fortsetzung auf Seite 39

Kriterium	Wohnlage			
	einfach	mittel	gut	exklusiv
Nähe zu Industrie und Gewerbe	inmitten oder angrenzend	-	keine	keine
Lage	-	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnlage ohne besondere Vor- und Nachteile - nicht an Hauptverkehrsstraßen liegend - Vorhandensein von genügend Freiflächen - Typisch sind ältere Wohngebiete in den Innenstädten oder Stadtteile ohne besondere Vor- und Nachteile - keine besonderen Frei- und Aussichtslagen 	<ul style="list-style-type: none"> - ruhige Wohnlage - Vorgärten - gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung - Stadtrand- oder Außenbereichslagen auch mit eingeschränkter Infrastruktur - innenstadtnahe Lagen mit geringerer Durchgrünung 	<ul style="list-style-type: none"> - sehr ruhige Wohnlage - vielfach große Grundstücke - nachgefragte innerstädtische Wohngebiete ohne beeinträchtigende bzw. wahrnehmbare Immissionsbelastungen - günstige räumliche und verkehrliche Anbindung an die Innenstädte bzw. Stadtteilzentren und die Naherholungsgebiete

Quelle: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal, 2024

Für alle vom definierten Standard abweichenden Wohnlagen ergeben sich gemäß des Regressionsmodells folgende Zu- oder Abschläge:

Tab. 8.4 Zu- und Abschläge für Wohnlagen im Wuppertaler Mietspiegel 2024

Wohnlage	
Einfache Wohnlage	- 0,16 €
Gute Wohnlage	+ 0,38 €
Exklusive Wohnlage	+ 1,08 €

ANLAGE: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben der Stadt Wuppertal
- Vermieterfragebogen



Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Ressort 105.3
Bauen und Wohnen
Hofaue 89
42103 Wuppertal

Telefon-Hotline
0800/3863244

Internet
www.mietspiegel-wuppertal.de

Newsletter
www.wuppertal.de/news

Stadt Wuppertal - 105.3 - 42269 Wuppertal

Wuppertal, März 2024

Vermieterbefragung zur Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,

dank Ihrer Hilfe gibt es in Wuppertal einen qualifizierten Mietspiegel, der sich als wesentliches Informationsinstrument im Mieter- und Vermieterkreis in unserer Stadt etabliert hat.

Nach den gesetzlichen Vorgaben muss der Mietspiegel nach vier Jahren auf Basis einer Datenerhebung neu erstellt werden, um sein Qualifizierungsmerkmal nicht zu verlieren. Deshalb werden zum Stichtag 01.04.2024 bei einem Teil der Wohnungen in der Stadt Wuppertal die aktuellen Mietpreise ermittelt.

Für die Durchführung der Befragung und die wissenschaftliche Auswertung hat die Stadt Wuppertal das erfahrene Hamburger Forschungsinstitut FUB IGES Wohnen + Immobilien + Umwelt GmbH beauftragt, das auch die Erstellung und Fortschreibung der letzten beiden Mietspiegel mit Erfolg begleitet hat.

Im Rahmen des Stichprobenverfahrens wurden eine oder mehrere Ihrer Wohnungen für die Erhebung ausgewählt. Im Namen des Arbeitskreises Mietspiegel bitte ich Sie daher, sich an der diesjährigen Erstellung des Mietspiegels **bis spätestens zum 05.05.2024** zu beteiligen.

Die Fragen beziehen sich auf die in Ihrem Eigentum befindlichen Wohnungen (eine oder mehrere) in dem Gebäude mit der postalischen Anschrift:

Musterstraße 1, 42279 Wuppertal

Alle Informationen zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung an die Firma FUB IGES GmbH finden Sie in den Erläuterungen zum Fragebogen. Diese Unterlagen sind meinem Schreiben beigelegt. Am besten machen Sie Gebrauch von dem Angebot, den Fragebogen direkt online auszufüllen.

Bitte geben Sie stets die folgende **Fragebogensnummer** an: **123456789**

Es kann nur ein Fragebogen pro Immobilie ausgefüllt werden. Sollten Sie mehrere Immobilien besitzen, kann es sein, dass Sie mehrere Fragebögen erhalten.

Die Teilnahme an der Befragung zum Mietspiegel ist seit dem 01.07.2022 aufgrund des Mietspiegelreformgesetzes verpflichtend. Die Angaben müssen vollständig und korrekt gemacht werden. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, so handelt der zur Auskunft Verpflichtete ordnungswidrig. Ich gehe davon aus, dass Sie selbstverständlich auch ohne eine solche Verpflichtung zur Teilnahme an der Befragung bereit sind, da die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gerade auch Ihren Interessen dient.

Bei weiteren Fragen und für Informationen zur Befragung finden Sie die Kontaktdaten der Firma FUB IGES GmbH in den Erläuterungen zum Fragebogen. Hier finden Sie auch Informationen zum Datenschutz, der durch das Mietspiegelreformgesetz ebenfalls neu geregelt wurde.

Nehmen Sie sich bitte die Zeit für die Beantwortung und Rücksendung des Fragebogens. Es ist mir ein großes Anliegen, dass das wichtige Instrument des Mietspiegels auch weiterhin den Wuppertaler Vermieter*innen und Mieter*innen (das heißt letztlich auch Ihnen und Ihren Mieter*innen) zur Verfügung steht.

Ich bedanke mich sehr herzlich für Ihre Mithilfe und Ihre Mühe!

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Schneidewind
Oberbürgermeister

Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Wuppertal 2024**Fragebogennummer:****Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:**Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag **1. April 2024!****Liebe Eigentümerin, lieber Eigentümer!**

Der neue Mietspiegel 2024 für die Stadt Wuppertal soll dem aktuellen Mietpreisgefüge und den Ansprüchen an einen qualifizierten Mietspiegel entsprechen. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels liegt insbesondere auch in Ihrem Interesse als Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer, denn dieses Instrument ermöglicht eine objektive Beurteilung von Mietpreisen und dient als Orientierungshilfe bei der Festsetzung der Miete.

Der folgende Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und dem Mietpreis der Ihnen gehörende(n) Wohnung(en) im oben genannten Gebäude. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenabrechnungen und Wohnflächenberechnungen zu dem oben genannten Gebäude hinzuziehen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen.

Die eingedruckte Fragebogennummer dient dazu, zu erkennen, wer von den angeschriebenen Personen bereits geantwortet hat. Weiterhin ist die Fragebogennummer das erforderliche Kennwort zum Einloggen in den Online-Fragebogen.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie vorzugsweise den **Service**, Ihre **Daten online zu übermitteln**. Der Fragebogen steht Ihnen unter <https://www.mietspiegel-wuppertal.de/> digital zur Verfügung. Mithilfe des **QR-Codes** gelangen Sie direkt zum Fragenbogen; die **Fragebogennummer** ermöglicht Ihnen das **Login**.
2. Haben Sie **mehrere Fragebögen zu verschiedenen Gebäuden** erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebögen auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen **(Excel)- Fragebogen** zugesendet oder Sie laden diesen selbstständig herunter (**Kontakt und Link siehe Rückseite, Punkt 5**).
3. Den **Papierfragebogen** füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn im beigefügten Freiumschlag zurück.
4. Sie können die Seiten des Fragebogens auch **vollständig einscannen** oder **abfotografieren** und an die im Kasten auf der Rückseite genannte E-Mail-Adresse senden.



5. Im Fragebogen ist die Eingabe für **bis zu 8 Wohnungen** vorgesehen. Vermieten Sie **mehr als 8 Wohneinheiten** in diesem Gebäude, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen zu kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (9. Whg. usw.) einzutragen. Sie können sich auch einen Excel-Fragebogen von der Internetseite herunterladen (je eine Zeile pro Wohnung).

Download <https://www.fub.iges.com/beitrag/Mietspiegel-Wuppertal-2024.html>



Hinweise zur Befragung:

- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) Wohnung(en) aus. Sie brauchen keine Angaben zu Wohnungen zu machen, die Ihnen in dem genannten Gebäude nicht gehören. Gehört Ihnen beispielsweise im Gebäude nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte Angaben für nur diese eine Wohnung in der Spalte „1. Whg.“ ein; bei zwei Wohnungen „1. Whg.“ und „2. Whg.“ usw.
- **Sollte(n) Ihre Immobilie(n) von einer Hausverwaltung betreut werden, können die Befragungsunterlagen gerne auch von Ihrer Hausverwaltung ausgefüllt werden.**
- Sind Sie nicht oder nicht mehr Eigentümerin oder Eigentümer des genannten Gebäudes oder einer vermieteten Eigentumswohnung unter der genannten Adresse, bitten wir Sie um eine kurze Mitteilung unter Angabe der Fragebogennummer vorzugsweise per E-Mail.
- Senden Sie bitte bis **zum 05. Mai 2024** den vollständig ausgefüllten Fragebogen digital oder mit dem beigefügten Rückumschlag an FUB IGES zurück. Das Porto zahlt der Empfänger.
- **Bitte senden Sie nur die Seiten 1 bis 6 – also den Fragebogen – vollständig zurück.**

Falls Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, können Sie sich an FUB IGES wenden unter:

Telefon-Hotline zur Befragung: 0800/3863244
(für Anrufer kostenlos, Montag bis Freitag, 9 bis 16 Uhr)

oder

E-Mail: mietspiegel.wuppertal@fub.iges.com
(Jederzeit. Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.)

oder

auf der Internetseite unter FAQ (häufig gestellte Fragen)

<https://www.fub.iges.com/beitrag/Mietspiegel-Wuppertal-2024.html>

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels (Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten) und der Erstellung eines schlüssigen Konzepts zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft (für Bürgergeld- und Grundsicherungsleistungen) verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung ist das Mietspiegelreformgesetz, insbesondere § 558 c und § 558 d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit Artikel 238 §§ 1-4 Einführungsgesetz zum BGB (EG BGB) sowie Artikel 6 Abs. 1 c Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Ihre Daten hat die Stadt Wuppertal bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Artikel 238 § 1 Abs. 1 EG BGB) und der Meldestelle (nach Artikel 238 § 1 Abs. 2 EG BGB) erhoben.

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und für den vorgenannten Zweck von FUB IGES im Auftrag des Arbeitskreises Mietspiegel Wuppertal 2024 anonymisiert ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht. Nach Abschluss der Arbeiten werden die Fragebögen datenschutzkonform vernichtet. Die erfassten Daten werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben nach Artikel 238 § 1 Abs. 4 EG BGB gelöscht.

Die anonymisierte Auswertungsdatei darf nach den neuen gesetzlichen Vorgaben auch für wissenschaftliche Zwecke, wie z.B. die Untersuchung der statistischen Methodik zur Erstellung von Mietspiegeln, verwendet werden (Artikel 238 § 3 Abs. 4 EG BGB).

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen																
1.1 Ausschlusskriterien																
Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.		6. Whg.		7. Whg.		8. Whg.	
	j	n	j	n	j	n	j	n	j	n	j	n	j	n	j	n
A Stand die Wohnung am Stichtag 01.04.2024 leer? D. h. sie war nicht vermietet ?	<input type="checkbox"/>															
B Wird die Wohnung ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	<input type="checkbox"/>															
C Handelt es sich um ein Mietverhältnis mit Sonderkonditionen , also mit mietmindernden Vorleistungen vom Mieter oder um ein Mietverhältnis auf Basis eines Dienstverhältnisses? <i>Hierzu zählen beispielsweise Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc. oder eine werksgebundene Wohnung/Dienstwohnung.</i>	<input type="checkbox"/>															
D Wird die Wohnung möbliert vermietet? <i>Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete. Nicht gemeint sind Einbauküchen.</i>	<input type="checkbox"/>															
E Wird die Wohnung ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt ? <i>Hierzu zählen Praxis- und Büroräume, aber nicht häusliche Arbeitszimmer.</i>	<input type="checkbox"/>															
F Ist die Wohnung nicht abgeschlossen ? <i>Es fehlt die eigene Wohnungstür, der Zugang ist nur durch eine andere Wohnung möglich.</i>	<input type="checkbox"/>															
G Gehört die Wohnung zu einem Heim oder Wohnheim ? <i>Hierzu zählen Studierenden-, Seniorenwohnheime, Betreutes Wohnen und ähnliche Wohnformen.</i>	<input type="checkbox"/>															
1.2 Mietspiegelrelevante Wohnungen:																
Welche Wohnung(en) kommen in dem Gebäude für den Mietspiegel in Betracht? Wählen Sie hier die Wohnung(en) aus, für die Sie aller der oben genannten Fragen mit „NEIN“ beantwortet haben.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.								
	<input type="checkbox"/>															
<p>Hinweis: Für die Erstellung des Mietspiegels werden nur diejenigen Wohnungen verwendet, die Sie unter Frage 1.2. angekreuzt haben. Sollte keine Wohnung für den Mietspiegel relevant sein, also keine Wohnung unter 1.2 angekreuzt sein, ist die Befragung für Sie beendet. Wir bitten Sie in diesem Fall, den Fragebogen dennoch an uns zurückzusenden. Es hilft uns bei der Auswertung der Befragung und dokumentiert Ihre Teilnahme.</p> <p>Sofern sich eine oder mehrere Wohnungen als „mietspiegelrelevant“ herausgestellt haben, also Frage 1.2 angekreuzt wurde, setzen Sie die Befragung für diese mit Frage 2 fort.</p>																

Fragebogennummer: _____

2. Angaben zum Gebäude

1 Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweilige **mietspiegelrelevante** Wohnung im Gebäude liegt, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Untergeschoss, 1. OG für Obergeschoss usw.) ankreuzen und eintragen.

Lage im Gebäude	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Untergeschoss	<input type="checkbox"/>							
Untergeschoss in Hanglage mit Zugang zu Garten/Terrasse	<input type="checkbox"/>							
Erdgeschoss	<input type="checkbox"/>							
Hochparterre (nicht ebenerdig, ca. halbes Stockwerk über der Erdoberfläche)	<input type="checkbox"/>							
Stockwerkzahl bei Obergeschoss (z. B. 1., 2., 3.)	<input type="text"/>							
Dachgeschoss	<input type="checkbox"/>							

2 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt?
Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus.

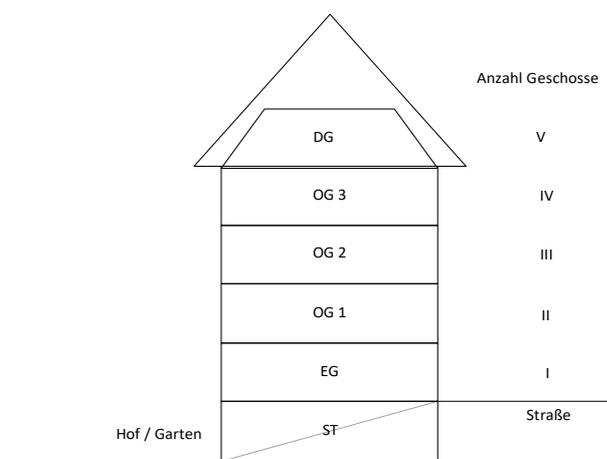
Baujahr

3 Falls eine **Kernsanierung** des **gesamten** Gebäudes stattgefunden hat, tragen Sie bitte das Jahr der Vollendung der Sanierung ein. Das bedeutet die vollständige Sanierung und Modernisierung des Gebäudes **in unbewohntem Zustand, vergleichbar einem Neubau** - mindestens Austausch der Fenster, Erneuerung von Elektroinstallationen, Wasser- und Heizungsleitungen, Innenputz sowie evtl. Anpassung der Grundrisse bzw. der Raumaufteilung.

Jahr der Sanierung

4 Wie viele bewohnbare Geschosse hat das Gebäude? (Einschließlich Leerstand)

Anzahl



Das Erdgeschoss wird mitgezählt.
Ein Hochparterre wird dann als erstes Obergeschoss mitgezählt, wenn die Etage darunter vollwertig als Wohnung oder gewerblich genutzt wird.
Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn es ausgebaut ist.
Bewohnte Keller- oder Souterraingeschosse zählen nicht als Geschoss.

5 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude?

Anzahl

6 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr ein.

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
<input type="text"/>							

Bitte achten Sie darauf, dass Sie **bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge** der Wohnungen **beibehalten**. Die Wohnung, die Sie mit 1. Whg. bezeichnen, muss auch **für alle weiteren Fragen** die 1. Wohnung sein.

Fragebogennummer: _____

3. Allgemeine Angaben zum Mietpreis und zu den Mietnebenkosten am 01.04.2024													
1 Wie hoch war die monatliche Grundmiete ohne Betriebskosten, Garagen- und Stellplatzmiete? (in Euro pro Monat)													
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.						
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____						
2 Wie hoch war die monatliche Pauschale/Vorauszahlung für kalte Betriebskosten? (in Euro pro Monat)													
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____						
3 Wie hoch war die monatliche Pauschale/Vorauszahlung Heizung und Warmwasser? (in Euro pro Monat – soweit mit der Miete abgerechnet)													
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____						
4 Falls die Nebenkosten als Gesamtbetrag gezahlt werden: Wie hoch sind diese Vorauszahlungen? (in Euro pro Monat)													
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____						
5 Sind in den Betriebskosten die wesentlichen Betriebskostenarten enthalten? Dies sind Wasserversorgung, Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung und Grundsteuer. Kreuzen Sie nur „Ja“ an, wenn alle genannten Betriebskostenarten in Ihrer Vorauszahlung/Pauschale enthalten sind.													
Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>						
Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>						
6 Handelt es sich um eine Wohnung mit einer preisgebundenen Miete? Hiermit sind öffentlich geförderte sogenannte „Sozialwohnungen“ oder Wohnungen gemeint, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen. Die Miete ist durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden.													
Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>						
Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>						
7 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen? Monat und Jahr des Vertragsabschlusses (z. B. 10/19 für Oktober 2019)													
1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.						
___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___						
8 Wann wurde die Grundmiete zuletzt neu festgelegt, neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten? Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung. Monat und Jahr (z. B. 10/19 für Oktober 2019)													
___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___						
___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___						
4. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen													
1 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat die Wohnung? Angabe in Quadratmetern													
_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²	_____ m ²						
2 Wie viele Wohnräume hat die Wohnung, ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer? „Halbe Zimmer“ werden abgerundet. Daher wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zi-Wohnung													
___	___	___	___	___	___	___	___						
3 Handelt es sich um eine der folgenden besonderen Wohnungsarten?													
Zutreffendes bitte ankreuzen!				Betrifft folgende Wohnung(en), und zwar...									
				1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.		
Apartment: abgeschlossene 1-Zi-Wohnung mit Bad, WC und ausgestatteter Kochnische				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Maisonette- oder Galerie-Wohnung: Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Fragebogennummer: _____

Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung der Wohnung(en) bitte nur **vermieterseitige** Einbauten berücksichtigen. Das gilt auch für Maßnahmen, die **vom Vermieter** finanziert oder geleast werden. **Eigenleistungen** durch den **Mieter** gehören nicht dazu.

5. Wie wird die Wohnung überwiegend geheizt (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Betrifft folgende Wohnung(en), und zwar...							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1 Zentral- oder Sammelheizung: Wärme wird zentral erzeugt und innerhalb eines Gebäudes auf mehrere Verbraucher verteilt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Etagenheizung: Heizung für ein Geschoss oder eine Wohnung (auch über mehrere Etagen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Nachtstromspeicher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Wohnung nur teilweise beheizt oder Heizung vom Mieter gestellt, nicht vom Vermieter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Welche Verglasung haben Fenster und Außentüren, z.B. Türen zum Balkon/zu Laubengängen?

1 Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>							
2 Mehrfachverglasung	<input type="checkbox"/>							

7. Angaben zu den Sanitärräumen

1 Gibt es mindestens ein WC in der Wohnung (separat oder im Badezimmer gelegen)?

1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.		6. Whg.		7. Whg.		8. Whg.	
Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>														

2 Wie ist das Badezimmer der Wohnung ausgestattet?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Betrifft folgende Wohnung(en), und zwar...							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1 Badewanne <u>oder</u> Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Badewanne <u>und</u> separate Dusche vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Zweites vollständiges Badezimmer vorhanden (mit Dusche und/oder Badewanne)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Gäste-WC vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. Welchen Bodenbelag gibt es in Wohn- und Schlafräumen? (durch den Vermieter gestellt/eingebaut)

Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der in der Wohnung überwiegend verwendet wurde.

1 ohne Bodenbelag vermietet	<input type="checkbox"/>							
2 Teppich-, Laminat- oder PVC-Fußboden	<input type="checkbox"/>							
3 Fliesen- oder Korkfußboden	<input type="checkbox"/>							
4 Echtholzparkett oder Natursteinboden	<input type="checkbox"/>							

Fragebogennummer: _____

9. Welche Außenflächen gehören zur Wohnung (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)?								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	Betrifft folgende Wohnung(en), und zwar...							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
1 Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Balkon/Loggia mit mind. 5 m ² tatsächlicher Fläche oder mind. 1,5 m Tiefe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Großer Balkon/Loggia mit mind. 7,5 m ² tatsächlicher Fläche oder mind. 2 m Tiefe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Terrasse oder Dachterrasse: mind. 5 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 m Tiefe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Große Terrasse oder Dachterrasse: mind. 7,5 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 Allgemeine Grünfläche, z. B. Vorgarten, Abstandsgrün	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)								
1 Ein oder mehrere "gefangene" Zimmer (Zimmer nur über vorgelagerten Raum erreichbar)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Wohnung über einen Aufzug erreichbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Einbauküche gehobener Qualität (inkl. Elektrogeräte)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 Keller oder außerhalb der Wohnung gelegener Abstellraum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Barrierefreiheit des Gebäudes/der Wohnung								
1 Ist die Wohnung barrierefrei erreichbar (Zugänge, Treppenhaus)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hinweis zu Frage 11.2: Barrierearme Erstellung, Modernisierung oder Anpassung Eine Wohnung gilt als barrierearm , wenn sie den Mindestanforderungen für Menschen mit Gehbehinderung entspricht. Es wurden <u>einzelne</u> Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren durchgeführt: z.B. der Einbau einer möglichst bodengleichen Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkon/Terrasse, Installation technischer Hilfsmittel etc.								
2 Wurde die Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fragebogennummer: _____

Hinweis zu Frage 11.3: Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 im Gebäude und den Wohnungen
 Die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen
 - barrierefrei nutzbaren Wohnungen und
 - barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen.
Weitere Informationen zum Thema Barrierefreiheit finden Sie auch im Internet auf der Seite www.nullbarriere.de.

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Betrifft folgende Wohnung(en), und zwar...							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
3 Wurde die Wohnung insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040-2 erstellt oder modernisiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Vom Vermieter durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude bzw. in der Wohnung

Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden vorgenommen?
 Geben Sie bitte das **Jahr** an, in dem die einzelnen **Maßnahmen fertiggestellt** wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden, z.B. mehrmalige Baderneuerung, geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde. Durchgeführte **Wärmedämmmaßnahmen** gelten nur, wenn Sie entsprechend der jeweils gültigen **Wärmeschutzverordnung** oder **EnEV** (Energieeinsparverordnung) vorgenommen wurden.

Am Gebäude	Jahr
1 Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke	_____
2 Dämmung der Kellerdecke	_____
3 Dämmung aller Außenwände	_____

Am Gebäude oder in der Wohnung	Betrifft folgende Wohnungen, und zwar...							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
4 Erstmaliger Heizungseinbau	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
5 Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage: Heizkessel, Rohrleitungen und Heizkörper	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
6 Erneuerung durch Einbau einer Wärmepumpe	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
7 Erneuerung/Austausch des Heizungskessels (ohne Rohrleitungen)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
8 Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
9 Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile)	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
10 Erneuerung aller Wohnungsfenster	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
11 Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen: Austausch vorhandener Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!
 Bitte senden Sie den Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag bis **zum 05. Mai 2024** an FUB IGES zurück.
 Nach diesem Termin eingehende Fragebögen können leider bei der Auswertung nicht mehr berücksichtigt werden.

Bitte entfernen Sie zuvor das Anschreiben vom Fragebogen!