

Forum KomWOB  
Stadt Dortmund  
Mittwoch, den 27. November 2018

# Qualifizierter MIETSPIEGEL STADT BOCHOLT 2018

**Nicole Johann,**  
Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft  
**Simon Austrup,**  
InWIS Forschung & Beratung GmbH



# Was heißt Qualifizierter Mietspiegel ?



Definition: § 558d BGB

- Nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen  
( repräsentative Daten, Auswertemethoden, Dokumentation)
- Anerkannt von Interessenvertreter der Vermieter und Mieter  
( Bildung eines Arbeitskreises, schriftliche Zustimmung)

# Der Weg dahin:



- Beauftragung der **InWIS** Forschung & Beratung GMBH, Bochum



- Gründung des **Arbeitskreises Bocholter** Mietspiegel im Februar 2017 :

- Haus und Grund Bocholt, Borken und Umgebung e.V.
- Mieterverein Wesel-Bocholt-Kleve
- Bocholter Heimbau eG
- WML Wohnbau Westmünsterland
- Lokale Hausverwaltungen
- Ewibo
- Stadt Bocholt: FB 22, 31



Forum KomWoB Dortmund



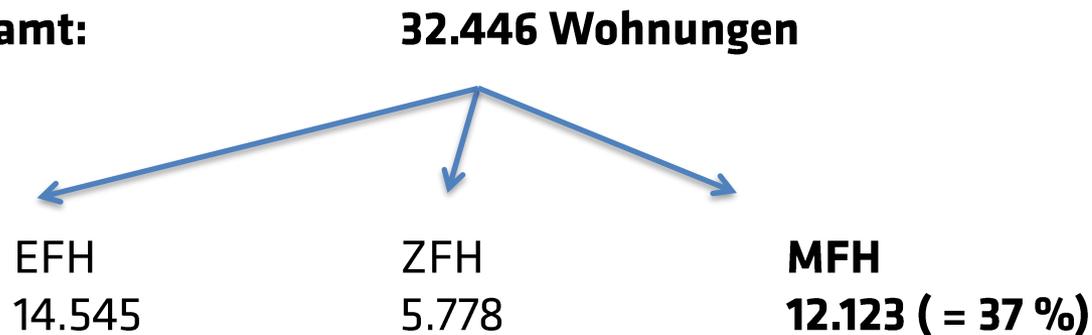
**BOCHOLT**

Nicole Johann, Simon Austrup

# Bestandsaufnahme in Bocholt

## Wohnungen insgesamt

Wohnungen in Bocholt:  
**2015 gesamt:**



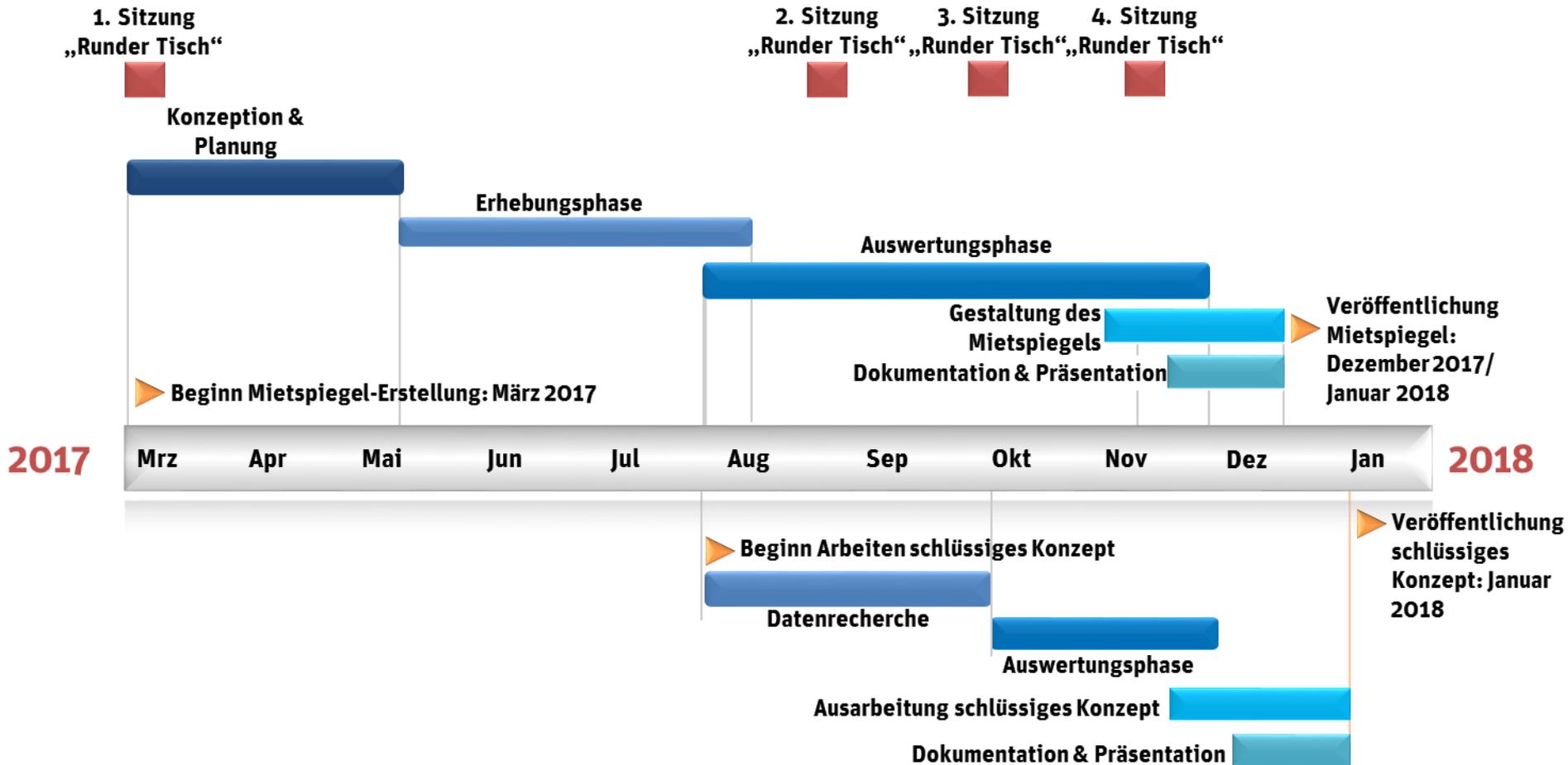
Quelle: FB 11 Stadt Bocholt

# Bestandsaufnahme in Bocholt

## Beispiele



# Weg in Bocholt





# Erhebungsphase,

**Grundgesamtheit & Stichprobe,  
Fragebogen und  
mietspiegelrelevanter Datensatz**

# Konzept der Erhebungsphase

## Befragungsgruppe

- Mieter oder **Vermieter**

## Befragungsart

- **Schriftlich (auch online)**, telefonisch, face-to-face

## Erhebungsinstrument

- Ausgestaltung des Fragebogens

## Grundgesamtheit und Stichprobe

- Relevanter Wohnungsbestand und Repräsentativität

# Fragebogengestaltung

**Grad der Differenzierung**  
(innerhalb eines Mietspiegels)

**Niedrig**  
(wenige, wesentliche Merkmale)

- Übersichtlicher Fragebogen
- schriftliche Befragung möglich
- Mieter- oder Vermieterbefragung einsetzbar
- Tabellenmethode zur Auswertung anwendbar
- einfache Darstellung im Mietspiegel
- Häufig (sehr) einfache Handhabung

**Hoch**  
(viele, auch seltene Merkmale)

- Komplexerer Fragebogen
- schriftliche Befragung möglich (Rücklaufquote! Verständnis!)
- Mieterbefragung bei bestimmten Merkmalen kritisch (erfordert Kombination)
- Regressionsmethode zur Auswertung empfehlenswert/notwendig
- komplexere Darstellung im Mietspiegel
- Aufwändigere Anwendung

**Zielkonflikt: Befragungstiefe vs. Verständnis, Rücklauf und Datenverfügbarkeit!**

# Erhebungsphase – Vorbereitung

## Grundgesamtheit

Vollerhebung, Vermieterbefragung

**4.946 vermietete Gebäude**

4.251 private Vermieter  
(= 86 %)

695 institutionelle Vermieter  
(= 14%)

Fragebögen (Papier, Excel, Online)

Stichtag: 1.5.2017,

Versand Mitte Mai

# Erhebungsphase

## Fragebogen

1. Allgemeine Angaben zum Gebäude						
1.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? <i>(tatsächliches Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus)</i>			Baujahr			
1.2 Hat eine Kernsanierung des Gebäudes stattgefunden? <i>(vollständige Sanierung und Modernisierung des Gebäudes in unbewohntem Zustand, vergleichbar einem Neubau – mind. Austausch der Fenster sowie Erneuerung von Elektroinstallation, Wasser- und Heizungsleitungen, Innenputz sowie Anpassung der Grundrisse bzw. der Raumaufteilung)</i>			Jahr der Sanierung			
1.3 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		Ja	Nein <i>(weiter mit 1.5)</i>			
1.4 Um welche Art von Einfamilienhaus handelt es sich? Ist zudem eine Einliegerwohnung vorhanden?						
Reihenhaus	Doppelhaushälfte oder auch einseitig angebautes Einfamilienhaus	Freistehendes Einfamilienhaus	Einliegerwohnung vorhanden			
1.5 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude einschließlich Erdgeschoss?			Anzahl			
1.6 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude (postalische Anschrift)? <i>(Bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus tragen Sie „1“ ein.)</i>			Anzahl			
2. Ermittlung der relevanten Wohnungen im Gebäude						
<i>Bitte geben Sie in der folgenden Tabelle an, wo genau die jeweiligen Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss („EG“ für Erdgeschoss, „1 OG“ für 1. Obergeschoss usw., „DG“ für Dachgeschoss) eintragen.</i>						
Geschoss	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
<b>HINWEIS:</b> Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 6 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.						
2.1 Ausschlusskriterien						
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...				
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
1. Werden in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?						
2. Werden Wohnungen mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen (Gefälligkeitsmiete)?						
3. Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet?						
4. Sind die Wohnungen nicht abgeschlossen, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?						
5. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeister Tätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?						
6. Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.)?						
2.2 Ermittlung der relevanten Wohnungen, für die Angaben im Fragebogen vorzunehmen sind.						
<i>Tragen Sie die Wohnungen ein, für die Sie <u>keine</u> der unter 2.1. genannten Ausschlusskriterien angekreuzt haben. Nur Wohnungen, bei denen <u>keine</u> der unter 2.1 genannten Punkte zutreffen, sind relevant.</i>						
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...				
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
Relevante Wohnungen						
<b>Falls <u>keine</u> Wohnung relevant ist, ist die Befragung an dieser Stelle beendet – bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beigelegten Rückumschlag zurück! Ist <u>mindestens</u> eine Wohnung relevant, setzen Sie bitte die Befragung für die als relevant gekennzeichneten Wohnungen fort. Bitte beachten Sie, dass die Reihenfolge der Wohnungen beibehalten werden muss.</b>						

# Erhebungsphase

## Rücklauf

Erinnerung , bis Ende Juli

**44,0 % Quote** (2.178 Rückmeldungen 😊)

Keine Antwort (2.768 😞 )

- Ausschlusskriterien (Objektebene)

**33,6 % = 1.661 ausgefüllte Fragebögen**

# Was sind mietspiegelrelevante Angaben ?

## Ausschlusskriterien:

### Objektebene u.a.:

- Nutzung durch Verwandte
- Wohnheim
- Datenschutzgründe
- alt, krank, Zeit, Sprache,..
- keine Antwort 2.768

### Wohnungsebene u.a. :

- gewerbliche Nutzung
- 4 Jahreszeitraum  
( Ausschluss von **1.469** Fällen)
- Sozialwohnungen
- möbliert

# Erhebungsphase

## Rücklauf

1.661 ausgefüllte Fragebögen  
**entsprechen 5.848 Wohnungen**

- Ausschlusskriterien (Wohnungsebene)

**3.012 mietspiegelrelevante Datensätze**

(= Ergebnisstichprobe)

# Aufbereitung des Datensatzes

## Plausibilisierung und Bereinigung der Daten

- Fortlaufende Prüfung der erhobenen Daten auf Plausibilität → Beispiele:
  - Miethöhen (Vergleich der Bruttokalt- und Nettokaltmieten)
  - Apartments können keine 3-Zimmer-Wohnung mit 80 m<sup>2</sup> sein
- Bereinigung der identifizierten (Teil-)Inklusivmieten um durchschnittliche Stellplatzkosten:
  - In Abhängigkeit der Lage sowie Stellplatzart
- Bereinigung der identifizierten (Teil-)Inklusivmieten um durchschnittliche Betriebskostensätze – „typische“, gelegentlich inklusiv behandelte Kostenarten sind:
  - Grundsteuer
  - Versicherungen
  - Ggf. Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasser/Entwässerung

# Gewichtung des Datensatzes

- Rücklauf der institutionellen Eigentümer höher als der privaten Vermieter aufgrund der EDV-gestützten Abfrage der WU
- „Response-Gewicht“ zur Wiederherstellung des Ausgangsverhältnisses  
→ da private Vermieter im Rücklauf unterrepräsentiert sind, wird der Anteil über die Gewichtung angepasst

	Stichprobe		erfasster Datensatz		Gewicht	gewichteter erfasster Datensatz	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Faktor	Anzahl	Anteil
<b>private Vermieter</b> <small>(per Papier-Fragebogen angeschrieben)</small>	4.251	85,9%	1.127	62,5%	7	7.889 (1.127*7)	85,4%
<b>institutionelle Vermieter</b> <small>(per Excel-Fragebogen angeschriebene Eigentümer)</small>	695	14,1%	676	37,5%	2	1.352 (676*2)	14,6%
<b>Gesamt</b>	4.946	100,0%	1.803	100,0%		9.241	100,0%

## Methodische Vorgehensweise: Regressionsmietspiegel

$$y = \beta_0 + \beta_1 * x_1 + \beta_2 * x_2 + \dots + \beta_n * x_n + \varepsilon$$

Abhängige  
Variable:  
Nettokaltmiete

Unabhängige (erklärende) Variablen: Baualter,  
Wohnungsgröße, Wohnlage, Ausstattung etc.

Residuen

Koeffizienten:  
Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete

- Aus den erhobenen Daten wird eine möglichst exakte Schätzfunktion ermittelt, welche die tatsächlichen Mieten möglichst genau abbildet.
- Zu- und Abschlagsmerkmale werden nicht exogen vorgegeben, sondern mathematisch ermittelt.

# **Ergebnis:**

## **Modell Mietspiegel**

### **Einordnung in Grundtabelle** nach Baujahresklassen

**Zu- und Abschläge :**  
Größe und Art

Nutzbare Außenflächen (Balkon, Terrasse,..)

Sonstige Ausstattungsmerkmale (Aufzug, elektr.Rollläden,..)

Erneuerungen und Modernisierungen

Lage

# Modell Mietspiegel 2018

## Anwendungsbereich

Für nicht preisgebundene Mietwohnungen in

- Zweifamilienhäuser
  - Doppelhaushälften
    - Reihenhäuser
      - Mehrfamilienhäuser
        - Eigentumswohnungen
          - Appartements

mit einer Größe zwischen 20 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für Wohnungen in **freistehenden Einfamilienhäusern** können die angegebenen Werte – im Sinne eines einfachen Mietspiegels als **Orientierung** dienen und über die Spannen hinausgehen.

# Modell Mietspiegel 2018

## Einordnung in Grundtabelle nach Baualtersklassen

### BAUALTERSKLASSEN

bis 1944		1945 bis 1971		1972 bis 1978		1978 bis 1988	
Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>
<b>5,41</b>	5,05 - 6,18	<b>5,29</b>	4,36 - 5,90	<b>5,47</b>	4,25 - 6,01	<b>5,74</b>	5,04 - 6,42

### BAUALTERSKLASSEN

1989 bis 2001		2002 bis 2009		2010 bis 2012		2013 bis 2016	
Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert (arithm.Mittel) in €/m <sup>2</sup>	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m <sup>2</sup>
<b>6,25</b>	5,80 - 6,89	<b>6,29</b>	5,69 - 7,21	<b>7,15</b>	6,63 - 7,68	<b>7,37</b>	6,86 - 8,06

- Jahr der Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit maßgeblich zur Einordnung
- Wohnungen nach 2016 erstellt: letzte Klasse als Orientierung

Tabelle 1: Grundtabelle

# Modell Mietspiegel 2018

## Zu- und Abschläge : Größe und Art

Merkmal	€/m <sup>2</sup>
20 m <sup>2</sup> bis unter 40 m <sup>2</sup>	+ 0,90
40 m <sup>2</sup> bis unter 45 m <sup>2</sup>	+ 0,60
45 m <sup>2</sup> bis unter 50 m <sup>2</sup>	+ 0,53
50 m <sup>2</sup> bis unter 55 m <sup>2</sup>	+ 0,46
55 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	+ 0,44
60 m <sup>2</sup> bis unter 70 m <sup>2</sup>	+ 0,19
70 m <sup>2</sup> bis unter 75 m <sup>2</sup>	+ 0,06
75 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	Referenzwert
90 m <sup>2</sup> bis unter 100 m <sup>2</sup>	- 0,29
ab 100 m <sup>2</sup>	- 0,69
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+ 0,75
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mindestens zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,10

Tabelle 2: Zu- und Abschläge für die Größe und Art der Wohnung

# Modell Mietspiegel 2018

## Zuschläge : Nutzbare Außenflächen

AUSSTATTUNG	€/m <sup>2</sup>
Großer Balkon/Loggia Ab 10 m <sup>2</sup> tatsächliche Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,12
Terrasse oder Dachterrasse Mindestens 10 m <sup>2</sup> tatsächliche Fläche	+0,14
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	+0,13

Tabelle 3: Zuschläge für nutzbare Außenflächen

# Modell Mietspiegel 2018

AUSSTATTUNG	€/m <sup>2</sup>
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	+0,21
Barrierefreie Erstellung bzw. Modernisierung gemäß DIN 18040 Teil 2*	+0,58
Hochwertiger Bodenbelag Parkett (ohne Holzdielen) oder Keramikboden in den Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume)	+0,25
Fußbodenheizung	+0,07
Einen oder mehrere Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	-0,29
Wohnküche (eher großer Raum mit Aufenthaltsqualität, auch offene Küchen)	+0,17
Warmwasseraufbereitung in der Küche oder dem Badezimmer über einen Durchlauferhitzer (Strom)	-0,20
Elektrische Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	+0,22

## Zu- und Abschläge : Sonstige Ausstattungs- merkmale

Tabelle 4: Zu- und Abschläge für sonstige Ausstattungsmerkmale

# Modell Mietspiegel 2018

ERNEUERUNG UND MODERNISIERUNG	€/m <sup>2</sup>
Baderneuerung/-modernisierung (z.B. Neuverfließung, Austausch von Sanitärteilen) <b>ab dem Jahr 2002</b> <b>(bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)</b>	+0,22
Erneuerung/Modernisierung der Fenster <b>ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)</b>	+0,18
Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers ( <b>ohne</b> Rohrleitungen) <b>ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)</b>	+0,17
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) <b>ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)</b>	+0,37
Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dämmung des Daches oder der obersten Geschosdecke <b>ab dem Jahr 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)</b></li> <li>• Dämmung sämtlicher Außenwände (je nach Anbauzustand des Gebäudes – einseitig, zweiseitig angebaut, freistehend) <b>ab dem Jahr 2002</b> <b>(bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)</b></li> </ul>	+0,22  +0,10
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leiterquerschnitte) <b>ab dem Jahr 2002</b> <b>(bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)</b>	+0,14

**Zuschläge :**  
Erneuerung  
und  
Modernisierung

Tabelle 5: Zuschläge für Erneuerung und Modernisierung

# Modell Mietspiegel 2018

LAGE IM STADTGEBIET (MAKROLAGE)	€/m <sup>2</sup>
Zone I	+0,69
Zone II	Referenzwert
Zone III	- 0,15

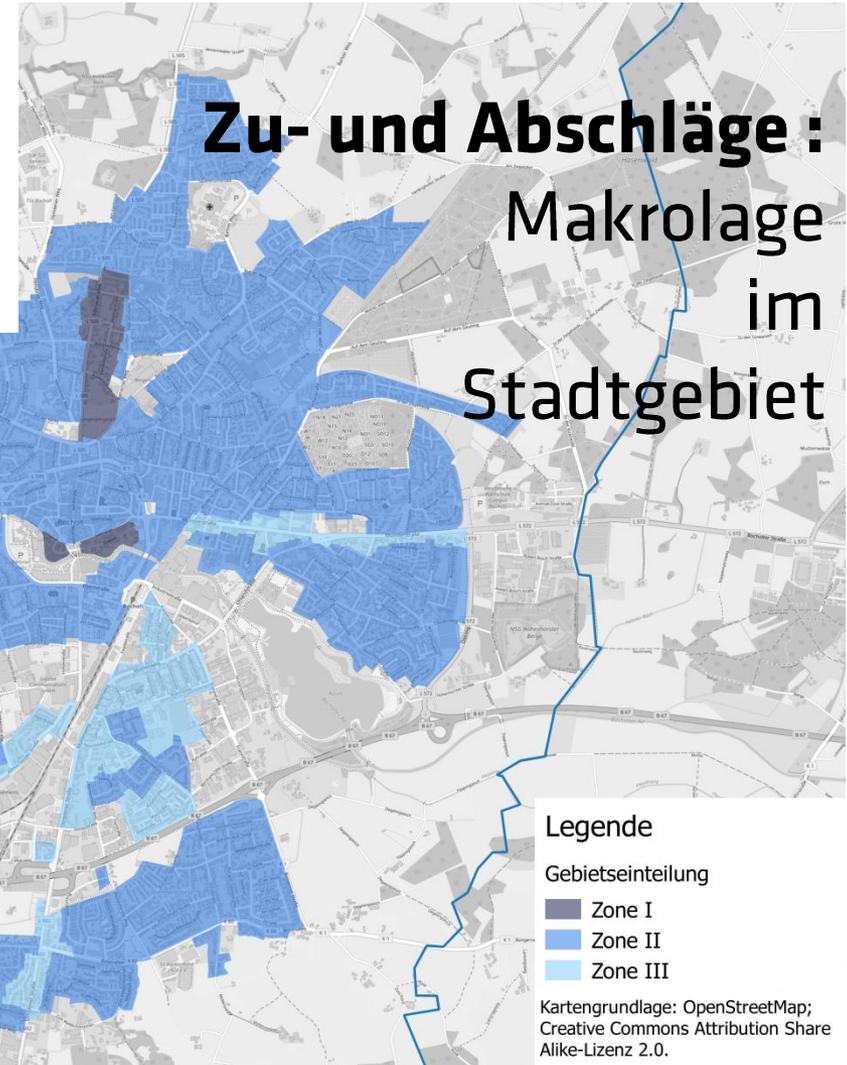


Tabelle 6: Zu- und Abschläge für Lage im Stadtgebiet

# Modell Mietspiegel 2018

## Anwendung der Mietspannen

Folgende Unterschiede können zum Ausdruck kommen:

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (**Mikrolage**) ergeben

Eine Reihe von Merkmalen u.a. komplett vermietetes Reihenhaus oder Doppelhaushälfte wurden geprüft, jedoch konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Dies kann nach Umständen des Einzelfalls über Spannen berücksichtigt werden.

# Modell Mietspiegel 2018

## Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

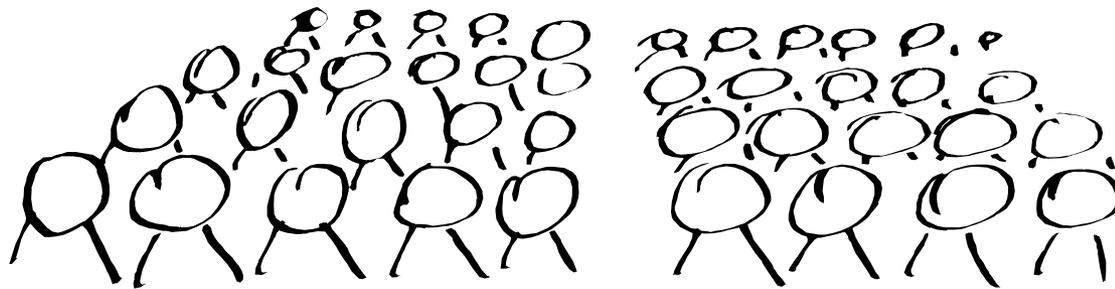
VORDRUCK

		ZUSCHLÄGE €/m <sup>2</sup>	ABSCHLÄGE €/m <sup>2</sup>
Grundmiete lt. Tabelle 1 (Euro/m <sup>2</sup> )			
Zuzüglich: Summe der Zuschläge	+		
Abzüglich: Summe der Abschläge	-		
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung (Euro/m<sup>2</sup>)</b>	<b>=</b>		

aus Vordruck: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

# Zustimmung des AK

( Dezember 2017)



# Bocholter Mietspiegel 2018

## Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen



**Gültig ab: 1. Januar 2018**  
**Erhebungsstand: 1. Mai 2017**



# Mietspiegel 2018

für nicht preisgebundene Wohnungen

Stadt Bocholt



Gültig ab: 1. Januar 2018  
Erhebungsstand: 1. Mai 2017



**BOCHOLT**



# Mietspiegel Bocholt 2018

## Veröffentlichung

### Erscheinungsform (kostenlos):

- Download (pdf)
- Druckexemplar

### Erscheinungsdatum:

pdf: Homepage 26.01.2018

Druck: 07.02.2018



# Mietspiegel Bocholt

weitere Fragen und Anregungen:

[nicole.johann@mail.bocholt.de](mailto:nicole.johann@mail.bocholt.de)

[simon.austrup@inwis.de](mailto:simon.austrup@inwis.de)



Nicole Johann, 02871 / 953-292  
Simon Austrup, 0234 / 89034 22

