NEITZELCONSULTANTS

Mietspiegel Baden-Baden 2026 – Dokumentation

vorgelegt von:

Neitzel Consultants GmbH

Dokumentation der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels

Ihr Ansprechpartner:
Michael Neitzel
Neitzel Consultants GmbH
Tel.: 023 02/8 89 45 04
E-Mail: neitzel@neitzel-consultants.de

Witten, den 12. November 2026

Inhalt

1. Einleitung 6
1.1 Erstellung des Mietspiegels der Stadt Baden-Baden 2026 als qualifizierter Mietspiegel 6
1.2 Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels 7
1.3 Rechtsgrundlagen und Anforderungen der Mietspiegelverordnung 8
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels 9
2.1 Beschreibung der Datenerhebung 9
2.1.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept 9
2.1.2 Erhebungsmethode, Datenschutz, Stichtag und Betrachtungszeitraum 10
2.1.3 Rücklaufstatistik und Berechnung der Ausschöpfungsquote 12
2.2 Zur Mietspiegelerstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand 13
2.2.1 Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente 14
2.2.2 Betrachtung auf Wohnungsebene 14
2.2.3 Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen, sonstige Ausschlüsse 15
2.2.4 Ausreißerbereinigung 15
2.3 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff 16
2.3.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur 16
2.3.2 Garagen und Stellplätze 17
2.4 Gewichtung der Datensätze 18
2.5 Darstellung der Ergebnisstichprobe 19
3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus 21
3.1 Methodische Vorgehensweise 21
3.2 Regressionsmodell – erste Stufe 22
3.2.1 Zusammensetzung des Regressionsmodells 22
3.2.2 Güte des Regressionsmodells 24
3.2.3 Prüfung der Modellannahmen, Robustheit und Validierung 24
3.3 Regressionsmodell – zweite Stufe 26
4. Auswertungen und Ergebnisse nach Wohnwertmerkmalen 26
4.1 Beschaffenheit 27
4.1.1 Bestimmung homogener Baualtersklassen 27
4.1.2 Berücksichtigung und Einfluss von Modernisierungen 28
4.2 Wohnungsgröße, Gebäude- und Wohnungstypen 29
4.3 Ausstattung 30
4.3.1 Grund- und Sonderausstattungsmerkmale 30
4.3.2 Relevanz der Ausstattungsmerkmale für die Mietpreisbildung 31
4.4 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit 33
5. Wohnlageneinteilung für das Gebiet der Stadt Baden-Baden 33
6. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 35
6.1 Teil 1: Berechnung der Basis-Nettokaltmiete 35
6.2 Teil 2: Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale 36
6.3 Teil 3: Abschließende Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 36
6.4 Mietspanne 37

6.5 Anwendung der Mietspanne und nicht ausgewiesene Merkmale 37
7. Veröffentlichung, Online-Rechner, Datenschutz und Aufbewahrung 38
8. Anhang: Fragebogen der Vermietendenbefragung 39

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Anforderungen der Mietspiegelverordnung und ihre Behandlung in dieser Dokumentation 8
Tabelle 2: Überblick über die Zusammensetzung der Stichprobe 10
Tabelle 3: Überblick über die Bruttostichprobe und stichprobenneutrale Ausfälle 12
Tabelle 4: Überblick über Nettostichprobe, Ausschöpfungsquote und stichprobensystematische Ausfälle 12
Tabelle 5: Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente 14
Tabelle 6: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen 14
Tabelle 7: Bereinigung um fehlerhafte, unvollständige oder unplausible Angaben 15
Tabelle 8: Überblick über die erhobenen durchschnittlichen kalten Betriebskosten für die Korrektur von Teilinklusivmieten 17
Tabelle 9: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Kfz-Stellflächen 17
Tabelle 10: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe (korrigierte Nettokaltmiete in €/m² und Monat) 19
Tabelle 11: Verteilung der Wohnungen der Ergebnisstichprobe über Baualtersklassen 20
Tabelle 12: Verteilung der Wohnungen der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen 20
Tabelle 13: Verteilung der Wohnungen der Ergebnisstichprobe über die Wohnlagen 21
Tabelle 14: Regressionsmodell (erste Stufe) für den Mietspiegel Baden-Baden 2026 22
Tabelle 15: Zusammenfassung des Regressionsmodells (erste Stufe) 24
Tabelle 16: Vergleich der erhobenen und der mit dem Mietspiegel berechneten Mieten nach Baualtersklassen (gewichtet) 26
Tabelle 17: Einteilung der Wohnungen in Baualtersklassen 27
Tabelle 18: Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes und vom Jahr der Durchführung 28
Tabelle 19: Einteilung der Wohnungen nach Gebäude- und Wohnungstypen 29
Tabelle 20: Signifikante Einflussmerkmale der Ausstattung 31
Tabelle 21: Signifikante Einflussmerkmale: Wohnlage 34
Tabelle 22: Basis-Nettokaltmiete in €/m² und Monat nach Wohnfläche und Baualtersklasse (Auszug) 35
Tabelle 23: Zu- und Abschlagsmerkmale für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage 36

1. Einleitung

1.1 Erstellung des Mietspiegels der Stadt Baden-Baden 2026 als qualifizierter Mietspiegel

Für die Stadt Baden-Baden bestand ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, der auf einer Haupterhebung zum Stichtag 1. Januar 2021 beruhte (Mietspiegel 2021) und im Jahr 2023 anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes fortgeschrieben worden war (Mietspiegel 2023). Nach § 558d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel spätestens nach vier Jahren neu zu erstellen. Die Stadt Baden-Baden hat die Neitzel Consultants GmbH, Witten, mit der Neuerstellung eines qualifizierten Mietspiegels auf der Grundlage einer repräsentativen Datenerhebung sowie – darauf aufbauend – mit der Erarbeitung eines schlüssigen Konzeptes für die Kosten der Unterkunft beauftragt.

Auftraggeberin für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels war die Stadt Baden-Baden. Die Mietspiegel-Erstellung wurde vom „Arbeitskreis Mietspiegel Baden-Baden“ begleitet, dem Vertreterinnen und Vertreter der folgenden Organisationen angehörten:

- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Baden-Baden und Umgebung e.V. (Interessenvertretung der Mietenden),
- Baugenossenschaft Baden-Baden eG,
- Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG,
- Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH (GSE),
- Stadt Baden-Baden: Amt für Stadtentwicklung und Baurecht, Abteilung Liegenschaften,
- Stadt Baden-Baden: Amt für Stadtentwicklung und Baurecht, Vermessung und Geoinformation (Geschäftsstelle des Gutachterausschusses),
- Stadt Baden-Baden: Sozial- und Jugendamt, Abteilung Existenzsicherung, sowie Jobcenter Baden-Baden.

Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein hat sich an dem Arbeitskreis nicht beteiligt. Die im Arbeitskreis vertretenen Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaft Baden-Baden eG, Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG und GSE) haben als Interessenvertretung der Vermietenden gemeinsam gehandelt.

Der Arbeitskreis hat in sechs Sitzungen getagt (26. November 2024, 9. Februar 2026, 11. März 2026, 20. März 2026, 30. März 2026 und 13. Juli 2026). Gegenstand der Sitzungen waren das Erhebungskonzept und der Fragebogen, der Bericht über die Erhebungsphase, die Häufigkeitsauswertungen, die Entwicklung des Regressionsmodells vom ersten Arbeitsmodell bis zum finalen Modell, die Aktualisierung der Wohnlageneinteilung sowie der Entwurf des Mietspiegeltextes. Die Mitglieder des Arbeitskreises haben zwischen den Sitzungen Proberechnungen mit einem Mietspiegelrechner im Excel-Format an eigenen Beständen durchgeführt und die Ergebnisse auf Plausibilität geprüft. Über die Sitzungen liegen Ergebnisprotokolle vor.

Der Mietspiegel Baden-Baden 2026 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Interessenvertretung der Mietenden, den gemeinsam handelnden Wohnungsunternehmen als Interessenvertretung der Vermietenden sowie der Stadt Baden-Baden im schriftlichen Verfahren als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die § 558d Abs. 1 BGB an einen qualifizierten Mietspiegel stellt.

Ein qualifizierter Mietspiegel muss folgende (Mindest-)Voraussetzungen erfüllen:

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt werden.
- Die Anwendung der anerkannten Methoden muss dokumentiert werden und damit überprüfbar sein.

Daneben sind die Anforderungen der Mietspiegelverordnung (MsV) vom 28. Oktober 2021 sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ und die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen einzuhalten. Die vorliegende Dokumentation ist die Dokumentation im Sinne des § 20 MsV; nach § 6 Abs. 2 MsV wird bei Beachtung der in den §§ 7 bis 21 MsV geregelten Anforderungen vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht. Auf die Einhaltung der einzelnen Anforderungen wird in den jeweiligen Kapiteln eingegangen; eine Übersicht enthält Kapitel 1.3.

Für die Erhebung der Daten hat die Neitzel Consultants GmbH eine repräsentative Vermietendenbefragung zum Stichtag 1. Mai 2025 durchgeführt. Die relevanten Merkmale wurden mithilfe eines Online-Fragebogens bei privaten Vermietenden und mittels Excel-Erfassungsmaske bei institutionellen Vermietenden erhoben. Das Vorgehen und die resultierende Datengrundlage werden in Kapitel 2 beschrieben. Das Erhebungsinstrument ist im Anhang abgedruckt (Kapitel 8).

1.2 Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB), und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Das Bürgerliche Gesetzbuch nennt vier Begründungsmittel, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- einen Mietspiegel, und zwar sowohl einen einfachen als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

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

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch beim Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, die von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt worden sind, darf die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (§ 556d Abs. 1 BGB); ein qualifizierter Mietspiegel ist in diesen Gebieten ein wichtiges Instrument, um die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn einzuschätzen.

Der Mietspiegel Baden-Baden 2026 hat eine Laufzeit von zwei Jahren ab Veröffentlichung. Nach § 558d Abs. 2 BGB ist er im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen; dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der Mietspiegel neu zu erstellen.

1.3 Rechtsgrundlagen und Anforderungen der Mietspiegelverordnung

Die Mietspiegelverordnung (MsV) konkretisiert die Anforderungen an qualifizierte Mietspiegel und bestimmt die Inhalte der Dokumentation. Die folgende Übersicht ordnet die Anforderungen der MsV den Kapiteln dieser Dokumentation zu, in denen ihre Einhaltung beschrieben wird.

Tabelle 1: Anforderungen der Mietspiegelverordnung und ihre Behandlung in dieser Dokumentation

Vorschrift	Gegenstand	Behandlung
§ 2 MsV	Wohnwertrelevante gesetzliche und außergesetzliche Merkmale; Auswertungs- und Erhebungsgrundgesamtheit	Kapitel 2.1.1, 2.2, 3.1
§ 7 MsV	Methode: Regressionsanalyse	Kapitel 3
§ 8 MsV	Primärdatenerhebung durch Vermietendenbefragung; repräsentative Zufallsstichprobe; Darstellung der Erhebungsgrundgesamtheit und ihrer Datengrundlagen (Abs. 4)	Kapitel 2.1.1, 2.1.2
§ 9 MsV	Bruttostichprobe: Ziehung, Schichtung, Rückgewichtung, Plausibilitätsprüfung (Abs. 4)	Kapitel 2.1.1, 2.4
§ 10 MsV	Nettostichprobe: Rücklaufquote, Bereinigung, mögliche Verzerrungen (Abs. 2)	Kapitel 2.1.3, 2.2
§ 11 MsV	Stichprobenumfang: ausreichende Datenmenge (Abs. 3 und 4)	Kapitel 2.5
§ 12 MsV	Datenaufbereitung: einheitliche Nettokaltmiete, Ausreißerbereinigung (Abs. 3)	Kapitel 2.2.3, 2.2.4, 2.3
§ 14 MsV	Regressionsanalyse: Regressionsfunktion, Merkmale und Signifikanz, Erklärungsgehalt, Abweichungen, Modellvalidierung (Abs. 2)	Kapitel 3, 4
§ 16 MsV	Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete und Bildung der Spannen (Abs. 3 und 4)	Kapitel 6
§ 17 MsV	Art der erfassten Wohnungen	Kapitel 2.2, 4.2
§ 18 MsV	Größe, Beschaffenheit und Ausstattung einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit	Kapitel 4
§ 19 MsV	Wohnlagen: Einteilung, exakte Verortung, Fortschreibung und Plausibilitätsprüfung (Abs. 5)	Kapitel 5
§ 20 MsV	Dokumentation; Angaben zu erhaltenen personenbezogenen Daten (Abs. 3)	Kapitel 7
§ 21 MsV	Veröffentlichung von Mietspiegel und Dokumentation	Kapitel 7
Art. 238 EGBGB	Auskunftspflicht der Vermietenden; Hinweise an die Auskunftspflichtigen	Kapitel 2.1.2

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der Mietspiegelverordnung (MsV).

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1 Beschreibung der Datenerhebung

2.1.1 Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die erforderlichen Daten für die Vorbereitung der Erhebung wurden von der Stadt Baden-Baden zur Verfügung gestellt. Ausgangspunkt für den Aufbau der Grundgesamtheit war die von der Stadt geführte Grundsteuerdatei mit insgesamt 29.865 Einträgen. Ergänzend wurden Einwohnermeldedaten herangezogen, um zu prüfen, ob die Eigentümerin bzw. der Eigentümer an der Objektanschrift gemeldet ist.

Im Abgleich der Datengrundlagen wurde eine Typisierung vorgenommen, um welche Art von Objekt es sich handelt und ob die Eigentümerin bzw. der Eigentümer an der Gebäudeanschrift wohnt. Handelt es sich um ein Ein- oder Zweifamilienhaus oder um eine einzelne Eigentumswohnung und entspricht die Eigentümeranschrift der Objektanschrift, so handelt es sich voraussichtlich um ein selbstgenutztes Objekt. Wohnt die Eigentümerin bzw. der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung nicht an der Gebäudeanschrift, so sind die im Gebäude befindlichen Wohnungen vergleichsweise sicher vermietet. Nach dem Ausschluss der voraussichtlich selbstgenutzten Objekte sowie der nicht zu Wohnzwecken genutzten Objekte wurden die Einträge in Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH), Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen (MFH ETW) und Mehrfamilienhäuser ohne Eigentumswohnungen (MFH ohne ETW) klassifiziert.

Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgt in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits beim Aufbau der Grundgesamtheit geprüft und voraussichtlich selbstgenutzte Einheiten sowie Objekte ohne Wohnnutzung eliminiert. Zum anderen wird über Filterfragen innerhalb des Erhebungsinstruments sichergestellt, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, identifiziert und ausgesondert werden (vergleiche Kapitel 2.2). Da die Daten auch für die Erstellung des schlüssigen Konzeptes verwendet werden, wurden Wohnungen, deren Miete durch eine Förderzusage oder durch Gesetz festgelegt ist (öffentlich geförderte Wohnungen), erhoben, aber bei der Erstellung des Mietspiegels nicht berücksichtigt.

Die so aufgebaute Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung umfasste 11.734 Einträge, davon 3.747 Ein- und Zweifamilienhäuser, 5.369 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und 925 Mehrfamilienhäuser ohne Eigentumswohnungen. Bei Mehrfamilienhäusern ohne Eigentumswohnungen ist das Gebäude das Erhebungselement, bei Eigentumswohnungen die einzelne Wohnung bzw. deren Eigentümerin oder Eigentümer. Aus dieser Grundgesamtheit wurde eine nach den drei Objektkategorien geschichtete Zufallsstichprobe gezogen. Um für die Auswertung in allen Kategorien ausreichende Fallzahlen zu gewährleisten, wurden die Kategorien mit unterschiedlichen Auswahlsätzen gezogen (disproportional geschichtete Stichprobe); die Mehrfamilienhäuser ohne Eigentumswohnungen, die je Element die meisten Wohnungen beisteuern, wurden dabei mit dem höchsten Auswahlsatz berücksichtigt. Die dadurch veränderten Anteilsverhältnisse werden in der Auswertung durch Designgewichte wieder korrigiert (Kapitel 2.4).

Die Stichprobe umfasste 3.071 Erhebungselemente. Ihre Zusammensetzung nach Objektkategorien und Vermietertypen zeigt die folgende Tabelle.

Tabelle 2: Überblick über die Zusammensetzung der Stichprobe

Objektkategorie	Anzahl Elemente	Anteil	Rücklauf (Anteil Rückmeldungen)
Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH/ZFH)	1.080	35,2 %	69,4 %
Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen (MFH ETW)	1.529	49,8 %	64,5 %
Mehrfamilienhäuser ohne Eigentumswohnungen (MFH ohne ETW)	462	15,0 %	68,8 %
Gesamt	3.071	100,0 %	66,9 %
darunter private Vermietende mit Wohnsitz im Inland	2.758	89,8 %	
darunter private Vermietende mit Wohnsitz im Ausland	167	5,4 %	
darunter institutionelle Vermietende (Wohnungsunternehmen)	146	4,8 %	

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung auf der Grundlage der Rücklaufstatistik; Rücklauf = Elemente mit Rückmeldung bezogen auf die Bruttostichprobe.

Von den 3.071 Erhebungselementen entfielen 2.925 auf private Vermietende und 146 auf institutionelle Vermietende (Wohnungsunternehmen). Der Anteil der privaten Vermietenden mit Wohnsitz außerhalb Deutschlands (167 Elemente) war im Vergleich zu anderen Städten ungewöhnlich hoch, für Baden-Baden jedoch nachvollziehbar.

Während der Erhebungsphase meldeten einzelne Wohnungsunternehmen zurück, dass Neubauobjekte nicht Teil der Stichprobe seien. Die Überprüfung ergab, dass der Großteil der genannten Objekte zwar Teil der Grundgesamtheit, aber nicht Teil der Zufallsstichprobe war; einige wenige Neubauobjekte fehlten in den Grundsteuerdaten. Nach Abstimmung mit den Wohnungsunternehmen wurde entschieden, dass diese Daten zu ihren Neubauobjekten in einer Nachstichprobe liefern durften. Diese Datensätze wurden in der Auswertung mit der Gewichtung der institutionellen Vermietenden berücksichtigt.

2.1.2 Erhebungsmethode, Datenschutz, Stichtag und Betrachtungszeitraum

Die Erhebung der Mieten wurde in Form einer online-gestützten Vermietendenbefragung bei den privaten Vermietenden durchgeführt. Die Erhebung begann am 13. Oktober 2025. Die Vermietenden erhielten ein Anschreiben der Stadt Baden-Baden, das über den Hintergrund der Erhebung informierte, das Gebäude bzw. die Wohnung bezeichnete, für die die Angaben erhoben werden sollten, und einen persönlichen Zugangscode enthielt, mit dem auf der Befragungsplattform der Neitzel Consultants GmbH die Daten erfasst werden konnten. Befragungsteilnehmende konnten bei Bedarf einen Papier- oder Excel-Fragebogen anfordern. Am 11. November 2025 wurde eine einmalige Erinnerung an 1.577 private Vermietende versandt, die sich bis dahin nicht zurückgemeldet hatten; die Erinnerung hat die Rückmeldequote nochmals deutlich erhöht.

Während der Befragung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, über eine Telefon- und eine E-Mail-Hotline Kontakt aufzunehmen, Fragen zu stellen oder Ausschlussgründe für nicht mietspiegelrelevante Objekte mitzuteilen. Die größeren institutionellen Vermietenden wurden direkt kontaktiert. Sie erhielten eine Übersicht über die in der Stichprobe enthaltenen Gebäude und eine Excel-Erfassungsmaske, die inhaltlich mit dem Online-Fragebogen identisch war; auf Wunsch der Wohnungsunternehmen wurde die Struktur der Erfassungsmaske gegenüber der vorangegangenen Erhebung weitgehend beibehalten.

Der als Erhebungsinstrument gewählte Fragebogen (vergleiche Kapitel 8 im Anhang) war zuvor mit den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel abgestimmt worden. Er erhebt zu jeder Wohnung die Mietspiegelrelevanz (Filterfragen), das Baujahr des Gebäudes bzw. der Wohnung, die Wohnfläche, Art und Lage der Wohnung im Gebäude, die Ausstattung in den Bereichen Bad und WC, Küche, Fenster und Verdunkelung, Heizung und Warmwasserbereitung, Bodenbeläge, Außenflächen, Barrierefreiheit und sonstige Merkmale, die energetische Ausstattung und Beschaffenheit (Wärmedämmung, Verglasung, Heizungsart), durchgeführte Modernisierungen mit dem Jahr der Durchführung, Denkmalschutz, die Miete und ihre Bestandteile (Betriebskosten, Stellplätze), das Jahr des Vertragsbeginns und der letzten Mietanpassung sowie die Art der Mietanpassung.

Die Befragten wurden auf die Verpflichtung hingewiesen, an der Befragung teilzunehmen (Auskunftspflicht nach Art. 238 § 1 EGBGB). Entsprechend den datenschutzrechtlichen Anforderungen wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und – vollständig pseudonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewertet werden,
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht der Auftraggeberin – zugänglich gemacht werden und
- dass die erhobenen Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht werden.

Die Zuordnung der Zugangscodes zu den Adressen der Stichprobe wurde ausschließlich für die Rücklaufkontrolle verwendet und von den Erhebungsdaten getrennt gehalten. Die Auswertungsdatei enthält keine Namen der Vermietenden; Wohnungsunternehmen werden in der Auswertung nur mit anonymisierten Kennungen (Unternehmen A, B, C …) geführt.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die zum **Stichtag 1. Mai 2025** vereinbart waren und gezahlt wurden. Entsprechend § 558 Abs. 2 BGB wurden nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten sechs Jahren vor dem Stichtag – also im Zeitraum vom 1. Mai 2019 bis zum 30. April 2025 – neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (Betrachtungszeitraum).

Da mittels eines an Vermietende gerichteten Fragebogens oftmals Angaben zu mehr als einer Wohnung gewonnen werden können, ist die Vermietendenbefragung der Mietendenbefragung aus erhebungsökonomischen Gründen vorzuziehen. Im Hinblick auf die Abfrage von Modernisierungsaktivitäten sowie von Merkmalen der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit lassen sich im Rahmen von Vermietendenbefragungen darüber hinaus regelmäßig deutlich detailliertere Informationen gewinnen, da Mietende über diese Fragen oftmals nur geringe Kenntnisse besitzen.

Methodisch handelt es sich bei der Vermietendenbefragung um die Ziehung einer Klumpenstichprobe. Bei Klumpenstichproben ist zu beachten, dass die Varianz der Merkmale unterschätzt werden kann, weil die Wohnungen eines Gebäudes einander ähnlicher sein können als die Wohnungen verschiedener Gebäude (Klumpeneffekt). Der Klumpeneffekt ist umso geringer, je kleiner die Klumpen sind und je ähnlicher sich die Klumpen sind. In Baden-Baden bestand die Stichprobe zu einem großen Teil aus Ein- und Zweifamilienhäusern und einzelnen Eigentumswohnungen, bei denen je Erhebungselement nur eine oder wenige Wohnungen erfasst wurden; angesichts dieser Struktur ist der Klumpeneffekt als gering einzuschätzen. Um diese Annahme über die Plausibilitätsbetrachtung hinaus statistisch zu untermauern, wurde das Regressionsmodell nach Abschluss der Auswertung auf mehrere zufällig gezogene Teilstichproben angewandt (vergleiche Kapitel 3.2.3). Die

Ergebnisse weichen nur geringfügig von denen der gesamten Ergebnisstichprobe ab, sodass Klumpeneffekte die Güte des Mietspiegels nicht beeinträchtigen.

2.1.3 Rücklaufstatistik und Berechnung der Ausschöpfungsquote

Über den Rücklauf wurde detailliert Buch geführt. Zu den 3.071 Elementen der Bruttostichprobe wurden 245 stichprobenneutrale Ausfälle registriert. Häufigster Ausfallgrund war, dass die Befragungsteilnehmenden nicht zu ermitteln waren bzw. die Adresse falsch war (126 Fälle), gefolgt von zwischenzeitlich verkauften Objekten (71 Fälle).

Tabelle 3: Überblick über die Bruttostichprobe und stichprobenneutrale Ausfälle

	Anzahl	Anteil
Bruttostichprobe	3.071	100,00 %
Stichprobenneutrale Ausfälle, darunter	245	7,98 %
Hinweis: Befragungsteilnehmende nicht zu ermitteln, Adresse falsch	126	4,10 %
Hinweis: ist nicht Eigentümer/Vermieter	26	0,85 %
Objekt inzwischen verkauft/Eigentümerwechsel	71	2,31 %
Objekt ist eine Garage, ein Stellplatz oder Ähnliches	10	0,33 %
Objekt ist vollständig gewerblich genutzt	3	0,10 %
Unbebautes Grundstück	3	0,10 %
Objektanschrift nicht zu ermitteln, Objektadresse falsch	1	0,03 %
Sonstiges	5	0,16 %
Bereinigte Bruttostichprobe	2.826	92,02 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung auf der Grundlage der Rücklaufstatistik.

Die bereinigte Bruttostichprobe enthielt 2.826 Erhebungselemente. Im Laufe der Befragung wurden 1.075 stichprobensystematische Ausfälle registriert. Zu 1.017 Erhebungselementen (35,99 Prozent) lag keine Rückmeldung vor; zu 58 Fällen konnten Gründe registriert werden, am häufigsten (18 Fälle), dass der Empfänger verstorben war.

Tabelle 4: Überblick über Nettostichprobe, Ausschöpfungsquote und stichprobensystematische Ausfälle

	Anzahl	Anteil
Bereinigte Bruttostichprobe	2.826	100,00 %
Stichprobensystematische Ausfälle, darunter	1.075	38,04 %
Verweigerung: Empfänger verstorben	18	0,64 %
Verweigerung: krank, gesundheitlich eingeschränkt	11	0,39 %
Verweigerung: Nießbrauch	13	0,46 %
Verweigerung: Urlaub bzw. verreist	6	0,21 %
Verweigerung: zu alt	10	0,35 %
Keine Antwort	1.017	35,99 %
Nettostichprobe (Ausschöpfungsquote)	1.751	61,96 %
Rückmeldequote (Reaktionen aus der bereinigten Bruttostichprobe)	1.809	64,01 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung auf der Grundlage der Rücklaufstatistik.

Die Nettostichprobe setzte sich aus 1.751 Erhebungselementen zusammen. Dies entspricht einer Ausschöpfungsquote von 61,96 Prozent. Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen über die E-Mail- und Telefon-Hotline, die keine Angaben zu Wohnungen enthielten, ergibt sich eine Rückmeldequote von 64,01 Prozent. Die erzielten Quoten liegen am unteren Rand der bei vergleichbaren Mietspiegelerhebungen erreichten Werte, aber deutlich oberhalb der in den Handlungsempfehlungen genannten Mindestanforderungen. Nach Objektkategorien betrug der Rücklauf bei Ein- und Zweifamilienhäusern 69,4 Prozent, bei Eigentumswohnungen 64,5 Prozent und bei Mehrfamilienhäusern ohne Eigentumswohnungen 68,8 Prozent (jeweils bezogen auf die Bruttostichprobe); eine

kategoriespezifische Verzerrung des Rücklaufs ist damit nicht erkennbar. Nach Vermietertypen antworteten institutionelle Vermietende häufiger als private Vermietende; dieser Unterschied wird durch die Response-Gewichtung ausgeglichen (Kapitel 2.4).

Aufgrund des Rücklaufs und der Verteilung der Datensätze über die Objektkategorien, die Baualtersklassen und das Stadtgebiet haben sich keine Anhaltspunkte für eine Verzerrung der Ergebnisse durch einen unvollständigen oder selektiven Rücklauf ergeben (§ 10 Abs. 2 MsV).

2.2 Zur Mietspiegelerstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Für die Erstellung eines Mietspiegels können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen, die sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 549, 558 BGB) und aus § 17 MsV ergeben. Der Mietspiegel erfasst Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern (Kapitel 4.2).

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Stadtgebietes von Baden-Baden befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahreszeitraums vor dem Stichtag entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. Mai 2019 nicht neu vereinbart oder geändert wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die ganz oder teilweise von der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer oder deren Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden (Gefälligkeitsmiete);
- die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurden;
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden (ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen);
- die nicht abgeschlossen waren oder einzelzimmerweise vermietet wurden;
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z. B. aufgrund mietmindernder Vorleistungen der Mietenden oder bei Dienst- und Werkswohnungen;
- die zu einem Heim oder Wohnheim gehörten (Studierenden-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen);
- die zum Stichtag 1. Mai 2025 nicht vermietet waren (Leerstand);
- die möbliert vermietet wurden, d. h. mit mehr Mobiliar als einer einfachen Küchenausstattung, einer ausgestatteten Kochnische oder einer Einbauküche;
- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (öffentlich geförderte Wohnungen und Wohnungen mit anderen Mietpreisbindungen).

Um über die bereits vor der Stichprobenziehung vorgenommene Bereinigung hinaus sicherzustellen, dass nur mietspiegelrelevante Wohnungen berücksichtigt werden, enthielt der Fragebogen entsprechende Filterfragen.

2.2.1 Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente

Während der Erhebungsphase hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, über die Telefon- und E-Mail-Hotline häufig vorkommende Ausschlussgründe mitzuteilen; sie mussten dann den Fragebogen nicht ausfüllen. Von den 1.751 Stichprobenelementen der Nettostichprobe schieden auf diese Weise 196 Elemente (11,2 Prozent) als nicht mietspiegelrelevant aus. Hauptgrund war in 114 Fällen die Selbstnutzung des Objektes durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer oder deren Angehörige. Zu 40 Elementen (2,3 Prozent der Nettostichprobe) wurde Leerstand gemeldet; die geringe Häufigkeit dieses Ausschlussgrundes deutet auf einen angespannten Mietwohnungsmarkt hin.

Tabelle 5: Mietspiegelrelevanz auf Ebene der Stichprobenelemente

	Anzahl	Anteil
Nettostichprobe	1.751	100,0 %
Mietspiegelspezifische Ausfallgründe (Objektebene), darunter	196	11,2 %
Ausschluss: selbstnutzende Eigentümerin/selbstnutzender Eigentümer	114	6,5 %
Ausschluss: Leerstand	40	2,3 %
Ausschluss: vergünstigte Miete oder keine Miete	22	1,3 %
Ausschluss: gewerbliche Nutzung der Wohnung (ganz oder teilweise)	14	0,8 %
Ausschluss: Heim oder Wohnheim	2	0,1 %
Ausschluss: Möblierung	2	0,1 %
Ausschluss: Vermietung nur für vorübergehende Dauer	1	0,1 %
Ausschluss: Sonderkonditionen	1	0,1 %
Erhebungselemente mit Angaben im Datensatz	1.555	88,8 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung auf der Grundlage der Rücklaufstatistik.

2.2.2 Betrachtung auf Wohnungsebene

Die 1.555 erfassten Fragebögen enthielten Angaben zu 4.826 Wohnungen. Davon konnten 2.727 Wohnungen (56,5 %) aufgrund fehlender Relevanz für die Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Übrig blieben 2.099 mietspiegelrelevante Wohnungen (43,5 % der erhobenen Wohnungen). Die folgende Tabelle stellt die Ausschlussgründe dar.

Tabelle 6: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen

	Anzahl	Anteil
Erfasste Wohnungen	4.826	100,0 %
Ausschlusskriterien (keine Mietspiegelrelevanz), darunter	2.727	56,5 %
Selbstnutzung durch Eigentümer/-in oder Angehörige	39	0,8 %
Leerstand zum Stichtag	18	0,4 %
Sonderkonditionen (z. B. Hausmeister-, Dienstwohnung)	3	0,1 %
Gefälligkeitsmiete	16	0,3 %
Möblierte Vermietung	58	1,2 %
Gewerbliche Nutzung (ganz oder teilweise)	37	0,8 %
Heim, Wohnheim, Betreutes Wohnen	1	0,0 %
Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch	3	0,1 %
Nicht abgeschlossene Wohnung/einzelzimmerweise Vermietung	5	0,1 %
Mietpreisbindung (öffentlich geförderte Wohnung)	33	0,7 %
Mietvereinbarung oder letzte Mietänderung außerhalb des Betrachtungszeitraums (vor dem 1. Mai 2019)	2.514	52,1 %
Mietspiegelrelevante Wohnungen	2.099	43,5 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung. Die Ausschlussgründe sind mit Kurztexten belegt; maßgeblich sind die Fragestellungen des Fragebogens (Anhang, Kapitel 8).

Die Kennzeichnung der Wohnungen mit den Ausschlusskriterien erfolgte sukzessive in der Reihenfolge der Filterfragen; trafen mehrere Kriterien zu, wurde das zuletzt zutreffende Kriterium verzeichnet. Häufigster Ausschlussgrund waren mit Abstand Mietverhältnisse, deren Mietvereinbarung oder letzte Mietänderung vor dem 1. Mai 2019 und damit außerhalb des sechsjährigen Betrachtungszeitraums lag (2.514 Wohnungen oder 52,1 Prozent der erfassten Wohnungen). Der hohe Anteil wurde im Arbeitskreis erörtert und von den Mitgliedern bestätigt: Viele private Vermietende in Baden-Baden nehmen nur selten Mieterhöhungen vor, während die Wohnungsgenossenschaften ihre Mieten regelmäßig anpassen. Weitere Ausschlussgründe waren möblierte Vermietung (58 Wohnungen), Selbstnutzung (39), gewerbliche Nutzung (37) und Mietpreisbindung (33). Die 33 preisgebundenen Wohnungen wurden ausschließlich für das schlüssige Konzept verwendet.

2.2.3 Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen, sonstige Ausschlüsse

Die 2.099 mietspiegelrelevanten Wohnungen wurden anschließend einer Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung unterzogen (§ 10 Abs. 1, § 12 MsV). Geprüft wurden das Vorliegen und die Plausibilität der Angaben zum Baujahr, zur Wohnfläche und zur Miete, die Konsistenz der Angaben zu Vertragsbeginn und Mietanpassung sowie die Angaben zu Betriebskosten und Stellplätzen. Es kam zu weiteren Ausschlüssen und zu einer Reduzierung des verwendbaren Datensatzes.

Tabelle 7: Bereinigung um fehlerhafte, unvollständige oder unplausible Angaben

	Anzahl	Anteil
Mietspiegelrelevante Wohnungen	2.099	100,0 %
Ausschluss wegen fehlerhafter oder fehlender Angaben, darunter	159	7,6 %
Baujahr fehlt oder unvollständig	51	2,4 %
Wohnfläche fehlt, unplausibel klein oder größer als 220 m²	7	0,3 %
Nettokaltmiete fehlt	90	4,3 %
Nettokaltmiete unter 3,23 €/m² (Ausreißer, Kapitel 2.2.4)	8	0,4 %
Nettokaltmiete über 25,00 €/m² (Ausreißer, Kapitel 2.2.4)	3	0,1 %
Uneingeschränkt verwendbare Datensätze (Ergebnisstichprobe)	1.940	92,4 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Bei 90 Wohnungen fehlte die Angabe zur Miete, bei 51 Wohnungen das Baujahr. Bei sieben Wohnungen war die Wohnfläche nicht angegeben, unplausibel klein oder lag oberhalb von 220 m²; für Wohnungen über 220 m² Wohnfläche liegen nicht genügend Fälle vor, um verlässliche Aussagen treffen zu können. Nach diesem Prüfschritt konnten 1.940 Datensätze uneingeschränkt weiterverwendet werden.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gesondert geprüft (vergleiche Kapitel 4.2). Für sie konnte auch in der Nachprüfung kein signifikanter Zu- oder Abschlag ermittelt werden; der Mietspiegel ist auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser daher nicht anwendbar und kann für sie lediglich als Orientierungshilfe dienen. Die 31 in der Ergebnisstichprobe enthaltenen freistehenden Einfamilienhäuser sind ohne eigenes Merkmal im Datensatz verblieben; sie weisen – nach Berücksichtigung der übrigen Merkmale – keine von den Mehrfamilienhauswohnungen signifikant abweichende Miete auf und beeinflussen die Schätzung der Basismiete nicht messbar.

2.2.4 Ausreißerbereinigung

Im Zusammenhang mit der Plausibilitätsprüfung fand auch eine Prüfung auf Ausreißer und Schlichtwohnungen statt. Ziel ist es, Wohnungen zu identifizieren, die unter

Berücksichtigung von Ausstattung, Beschaffenheit und Lage keine repräsentativen und plausiblen Mieten aufweisen oder nicht den grundlegenden Anforderungen eines einfachen Preissegments entsprechen.

Die Ausreißerbereinigung ist im Zuge der Modellentwicklung ein iteratives Verfahren, da die Güte des Modells fortlaufend kontrolliert wird. Zunächst wurde die Verteilung der Quadratmetermieten betrachtet; anschließend wurden die Residuen des Regressionsmodells, d. h. die um die wohnwertbestimmenden Merkmale bereinigten Mieten, auf extreme Abweichungen geprüft. Als grober Richtwert diente die dreifache Standardabweichung vom bereinigten Mittelwert nach oben und nach unten. Potenzielle Ausreißer wurden einer Einzelfallprüfung unterzogen, bei der die absolute Nettokaltmiete, die Wohnfläche und die weiteren Angaben des Fragebogens berücksichtigt wurden.

Im Ergebnis waren Mieten unter 3,23 €/m² (acht Fälle) und über 25,00 €/m² (drei Fälle) als nicht repräsentativ und unplausibel niedrig bzw. hoch zu klassifizieren und auszuschließen. Bei den besonders niedrigen Mieten handelt es sich voraussichtlich um nicht als solche erkannte Gefälligkeitsmieten oder um Schlichtwohnungen, die nicht zum Segment der Wohnungen einfachen Standards im unteren Preissegment zählen. Wohnungen ohne Bad oder WC innerhalb der Wohnung waren im Datensatz nicht enthalten. Die Residuenprüfung des finalen Modells ergab keine weiteren Fälle, die auszuschließen waren.

2.3 Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Nettokaltmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung ohne Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung, § 4 MsV). Sie wird je Quadratmeter Wohnfläche und Monat ausgewiesen.

2.3.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

Soweit die Mietvertragsparteien eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Nettokaltmiete kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinklusivmiete), wurden die Mieten dieser Wohnungen auf den einheitlichen Mietbegriff „Nettokaltmiete“ umgerechnet. Die Vermietenden wurden gebeten anzugeben, welche Betriebskostenarten in der Miete enthalten sind, und die Höhe der auf die Wohnung entfallenden kalten Betriebskosten je Betriebskostenart anzugeben oder eine Betriebskostenabrechnung zu übermitteln. Viele Teilnehmende haben ihre Betriebskostenabrechnungen hochgeladen oder postalisch übersandt; die Angaben wurden nacherfasst.

Aus den Angaben wurden für die Korrektur von Teilinklusivmieten die folgenden durchschnittlichen Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat ermittelt. Ausreißer wurden zuvor bereinigt.

Tabelle 8: Überblick über die erhobenen durchschnittlichen kalten Betriebskosten für die Korrektur von Teilinklusivmieten

Betriebskostenart	Betrag in €/m² und Monat
Grundsteuer	0,19
Wasserversorgung und Entwässerung	0,34
Straßenreinigung	0,05
Müllbeseitigung	0,19
Allgemeinstrom	0,06
Schornsteinreinigung	0,04
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,23
Summe der für die Korrektur verwendeten Betriebskostenarten	1,10

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung auf der Grundlage der Angaben der Vermietenden; Mittelwerte der Fälle mit Angaben, nach Ausreißerbereinigung.

Die gesamten kalten Betriebskosten (einschließlich der nicht für die Korrektur verwendeten Arten wie Hausmeister, Gebäudereinigung, Gartenpflege und Aufzug) lagen im Durchschnitt der Fälle mit Angaben bei 1,16 €/m² und Monat; die Zweidrittel-Obergrenze betrug 1,68 €/m². Diese Werte wurden im Arbeitskreis als vergleichsweise niedrig, aufgrund der großen Zahl der Angaben aber als grundsätzlich belastbar eingeschätzt. Für die Mietspiegelerstellung sind die Betriebskosten ausschließlich für die Korrektur von Teilinklusivmieten von Bedeutung; die kalten Betriebskosten werden im schlüssigen Konzept für die Kosten der Unterkunft gesondert betrachtet.

In der Ergebnisstichprobe wurde nur in vier Fällen (0,2 Prozent) eine Miete vereinbart, die zusätzlich zur Nettokaltmiete kalte Betriebskosten enthielt. In diesen Fällen waren – mit Ausnahme der Straßenreinigung – sämtliche abgefragten Betriebskostenarten enthalten; es wurde jeweils ein Betrag von 1,05 €/m² abgezogen. Durch die Korrektur verringerte sich die gewichtete durchschnittliche Nettokaltmiete der Ergebnisstichprobe von 8,9065 auf 8,9051 €/m², also nur marginal.

2.3.2 Garagen und Stellplätze

Über die Ergebnisstichprobe wurde den Angaben zufolge in 985 Fällen ein Kfz-Stellplatz zusammen mit der Wohnung vermietet. Darunter befanden sich 393 Vermietungen, bei denen kein gesondertes Entgelt zusätzlich zur Nettokaltmiete erhoben wurde; bei diesen Mietverhältnissen ist die Miete für den Stellplatz in die Wohnungsmiete eingerechnet. In diesen Fällen wurde die angegebene Miete anhand der aus der Erhebung gewonnenen durchschnittlichen Stellplatzentgelte korrigiert. Die Entgelte wurden aus den Angaben derjenigen Mietverhältnisse ermittelt, in denen ein Stellplatz mit gesondertem Entgelt vermietet war (je Stellplatztyp rund 250 Fälle).

Tabelle 9: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Kfz-Stellflächen

Art der Kfz-Stellfläche	Miete in €/Monat (Mittelwert Gesamtstadt)	Anzahl Korrekturen (von Fällen mit Stellfläche)
Stellplatz im Freien	24,70	182 (von 343)
Garage/Carport	48,58	111 (von 297)
Tiefgarage/Parkhaus	51,60	100 (von 345)

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Die Höhe der angesetzten Korrekturwerte wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises geprüft und als angemessen und üblich bestätigt; lediglich für Stellplätze in der Innenstadt wurden höhere Entgelte vermutet. Eine Prüfung ergab, dass die Fallzahlen für eine nach Stadtteilen differenzierte Korrektur nicht ausreichen; die Abweichungen sind zudem gering. Die Korrektur der Stellplatzmieten verringerte die gewichtete durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,9051 auf 8,7953 €/m² (rund 11 Cent); die Korrekturbeträge lagen je Wohnung zwischen 0,13 und 1,72 €/m² Wohnfläche und Monat.

Im Mietspiegel werden Zu- oder Abschläge für Stellplätze nicht ausgewiesen. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragenplätze sind in der Regel Gegenstand gesonderter Mietvereinbarungen; ein mitvermieteter Stellplatz ohne gesondertes Entgelt kann bei der Anwendung des Mietspiegels mit den in der Tabelle genannten Durchschnittswerten berücksichtigt werden.

2.4 Gewichtung der Datensätze

Durch die nach Objektkategorien disproportional gezogene Zufallsstichprobe wurde die ursprüngliche Verteilung der Grundgesamtheit gezielt verändert, um aus allen Kategorien eine ausreichende Anzahl an Wohnungen für die Auswertung zu erhalten. Um die Repräsentativität des Datensatzes zu gewährleisten, wurden die Anteilsverhältnisse der Grundgesamtheit in der Ergebnisstichprobe durch Designgewichte wiederhergestellt (Rückgewichtung nach § 9 Abs. 2 MsV). Die Designgewichte der drei Objektkategorien betragen 1,187 (Ein- und Zweifamilienhäuser), 0,891 (Eigentumswohnungen) und 0,712 (Mehrfamilienhäuser ohne Eigentumswohnungen).

Neben der Korrektur des Stichprobendesigns wies die Analyse des Rücklaufs auf die Notwendigkeit einer zusätzlichen Response-Gewichtung nach dem Vermietertyp hin: Institutionelle Vermietende (Wohnungsunternehmen, Erfassung über die Excel-Maske) haben mit einem Anteil von 6,8 Prozent am Rücklauf gegenüber 4,8 Prozent an der Stichprobe systematisch häufiger geantwortet als private Vermietende. Die Response-Gewichte wurden als Quotient aus dem Anteil des Vermietertyps an der Stichprobe und seinem Anteil am Rücklauf berechnet; sie betragen 1,022 für private und 0,698 für institutionelle Vermietende. Die Response-Gewichtung ist damit unmittelbar aus den Daten der Erhebung rechnerisch ableitbar.

Beim sogenannten Redressment werden Verzerrungen der Stichprobe gegenüber bekannten Verteilungen der Grundgesamtheit (z. B. nach Baualter oder Stadtteil) ausgeglichen. Für den Mietspiegel Baden-Baden wurde kein Redressment vorgenommen, weil sich dafür keine Anhaltspunkte ergeben haben: Die Verteilung der Ergebnisstichprobe über die Baualtersklassen und das Stadtgebiet entspricht der Struktur des Mietwohnungsbestandes (vergleiche Kapitel 2.5).

Das Gesamtgewicht eines Datensatzes ergibt sich als Produkt aus Design- und Response-Gewicht. Es nimmt sechs Werte zwischen 0,486 (Mehrfamilienhäuser ohne Eigentumswohnungen, institutionelle Vermietende) und 1,187 (Ein- und Zweifamilienhäuser, private Vermietende) an. Die Gewichte wurden nicht auf die Fallzahl normiert; durch die Gewichtung verringert sich die Fallzahl von 1.940 ungewichteten auf 1.526,4 gewichtete Fälle. Die Nachstichprobe der Wohnungsunternehmen zu Neubauobjekten wurde mit dem Gewicht der institutionellen Vermietenden der jeweiligen Objektkategorie einbezogen.

2.5 Darstellung der Ergebnisstichprobe

Nach Anwendung sämtlicher Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz, der Ausschlüsse bezüglich Vollständigkeit, Plausibilität und Ausreißern, der Korrekturen für Teilinklusivmieten und Stellplätze sowie der Gewichtung ergibt sich für die Ergebnisstichprobe ein gewichteter Median von 8,48 €/m² und ein gewichtetes arithmetisches Mittel von 8,7953 €/m² (ungewichtet: 8,6682 €/m²). Die Verteilung der Mieten ist leicht rechtsschief: Der Median liegt unter dem arithmetischen Mittel, Werte unterhalb des Mittelwertes sind häufiger als Werte oberhalb.

Tabelle 10: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe (korrigierte Nettokaltmiete in €/m² und Monat)

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl (ungewichtet)	1.940
Anzahl (gewichtet)	1.526,4
Median	8,48 €/m²
Arithmetisches Mittel	8,7953 €/m²
Minimum	3,44 €/m²
Maximum	24,29 €/m²
Standardfehler des Mittelwertes	0,0595 €/m²
Standardabweichung	2,3232 €/m²

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Gegenüber der Haupterhebung 2021 (durchschnittliche Nettokaltmiete 7,60 €/m²) und der Fortschreibung 2023 (8,72 €/m²) ist die durchschnittliche Miete auf 8,80 €/m² gestiegen. Das entspricht einem Anstieg um 2,1 Prozent gegenüber der Fortschreibung und um 15,8 Prozent bzw. 3,7 Prozent pro Jahr (geometrisches Mittel) gegenüber der letzten Haupterhebung. Die Höhe der ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises als plausibel eingestuft.

Die bereinigte Nettostichprobe umfasst 1.940 Wohnungen und erfüllt damit die Anforderungen des § 11 MsV an den Stichprobenumfang: Sie übersteigt den Mindestumfang von 500 Wohnungen deutlich und entspricht mehr als einem Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels, da der gesamte Wohnungsbestand der Stadt Baden-Baden weit unter 100.000 Wohnungen liegt.

Für die Repräsentativität der Ergebnisstichprobe spricht die Verteilung nach Baujahren auf Wohnungsebene: Sämtliche Baualtersbereiche sind in ausreichendem Umfang vertreten. Rund 30 Prozent der Wohnungen wurden in den 1950er- und 1960er-Jahren errichtet, rund 20 Prozent vor 1930; das Neubausegment ab 2010 ist mit rund 14 Prozent gut abgedeckt.

Vergleichsweise schwach besetzt sind – wie in den meisten Städten – die Baujahre der Nachkriegszeit und der 2000er-Jahre.

Tabelle 11: Verteilung der Wohnungen der Ergebnisstichprobe über Baualtersklassen

Baujahr	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
bis unter 1900	128	6,6 %	114	7,5 %
1900 bis unter 1920	125	6,4 %	117	7,7 %
1920 bis unter 1930	140	7,2 %	117	7,6 %
1930 bis unter 1940	71	3,7 %	57	3,8 %
1940 bis unter 1950	14	0,7 %	9	0,6 %
1950 bis unter 1960	294	15,2 %	196	12,9 %
1960 bis unter 1970	306	15,8 %	224	14,7 %
1970 bis unter 1980	197	10,2 %	164	10,7 %
1980 bis unter 1990	146	7,5 %	135	8,8 %
1990 bis unter 2000	216	11,1 %	191	12,5 %
2000 bis unter 2010	35	1,8 %	33	2,2 %
2010 bis unter 2020	109	5,6 %	73	4,8 %
2020 und jünger	159	8,2 %	98	6,4 %
Gesamt	1.940	100,0 %	1.526	100,0 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Auch die Wohnflächen der in der Ergebnisstichprobe vertretenen Wohnungen zeigen, dass über die gesamte Bandbreite hinweg die Klassen ausreichend besetzt sind. Der Größenschwerpunkt liegt zwischen 50 und 100 m². Für Wohnungen unter 20 m² liegen nur vereinzelte Fälle vor; der Mietspiegel ist auf sie nicht anwendbar.

Tabelle 12: Verteilung der Wohnungen der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen

Wohnfläche	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
unter 20 m²	1	0,1 %	1	0,0 %
20 bis unter 30 m²	9	0,5 %	9	0,6 %
30 bis unter 40 m²	73	3,8 %	53	3,5 %
40 bis unter 50 m²	153	7,9 %	106	7,0 %
50 bis unter 60 m²	257	13,2 %	191	12,5 %
60 bis unter 70 m²	338	17,4 %	246	16,1 %
70 bis unter 80 m²	343	17,7 %	257	16,9 %
80 bis unter 90 m²	276	14,2 %	230	15,1 %
90 bis unter 100 m²	154	7,9 %	125	8,2 %
100 bis unter 110 m²	134	6,9 %	117	7,6 %
110 bis unter 120 m²	67	3,5 %	57	3,7 %
120 bis unter 130 m²	52	2,7 %	47	3,1 %
130 m² und größer	83	4,3 %	87	5,7 %
Gesamt	1.940	100,0 %	1.526	100,0 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Die Verteilung über die Wohnlagen entspricht der Struktur des Stadtgebietes; rund 70 Prozent der Wohnungen liegen in der mittleren Wohnlage.

Tabelle 13: Verteilung der Wohnungen der Ergebnisstichprobe über die Wohnlagen

Wohnlage	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
sehr gute Wohnlage	112	5,8 %	111	7,3 %
gute Wohnlage	222	11,4 %	195	12,7 %
mittlere Wohnlage	1.357	69,9 %	1.048	68,6 %
einfache Wohnlage	249	12,8 %	173	11,4 %
Gesamt	1.940	100,0 %	1.526	100,0 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1 Methodische Vorgehensweise

Der Mietspiegel Baden-Baden 2026 ist ein Regressionsmietspiegel im Sinne des § 7 Abs. 1 und des § 14 MsV. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird mit einem multiplen linearen Regressionsmodell geschätzt, dessen abhängige Variable die korrigierte Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat ist. Die Schätzung erfolgte als gewichtete Kleinste-Quadrate-Schätzung (WLS) mit dem in Kapitel 2.4 beschriebenen Gesamtgewicht; eingesetzt wurde die Statistiksoftware IBM SPSS Statistics.

Es wurde ein zweistufiges Vorgehen gewählt. In der ersten Stufe wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen – gegliedert nach den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) und Lage – ermittelt. Zunächst wurden Baualtersklassen als Variablen in das Modell eingefügt, anschließend folgte die Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche; von beiden Merkmalen geht ein besonders hoher Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Danach wurden die weiteren Wohnwertmerkmale untersucht.

Das Baualter wurde als mehrkategoriale Variable (Dummy-Variablen) modelliert. Die Wohnfläche wurde nach Prüfung verschiedener funktionaler Formen (Klassen, lineare und logarithmische Funktion, Kehrwert) als Kehrwert der Wohnfläche in das Modell aufgenommen: Die Quadratmetermiete sinkt mit zunehmender Wohnfläche degressiv, d. h. der Mietunterschied zwischen kleinen Wohnungen ist deutlich größer als zwischen großen Wohnungen. Die Kehrwertfunktion bildet diesen Verlauf mit einem einzigen Koeffizienten ab und ermöglicht die Berechnung der Basismiete für jede beliebige Wohnfläche. Für die übrigen Wohnwertmerkmale wurden dichotome Variablen (Merkmal vorhanden/nicht vorhanden) verwendet; komplexere Zusammenhänge – etwa die Abhängigkeit des Wertes einer Modernisierung vom Baujahr des Gebäudes und vom Jahr der Durchführung – wurden durch Interaktionsvariablen abgebildet.

Bei jeder Erweiterung des Modells wurden die Robustheit und Stabilität der Ergebnisse untersucht. Zur Erhöhung der Modelleffizienz wurden Variablen in das Modell aufgenommen, die mietpreisbeeinflussend sind, aber nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (Vermietertyp, Dauer des Mietverhältnisses). Sie werden als außergesetzliche Merkmale bezeichnet. Aus den anerkannten Regeln der Statistik ergibt sich dieses Vorgehen unmittelbar: Würden diese Merkmale nicht berücksichtigt, so würde ihr

Wertbeitrag auf die gesetzlichen Merkmale – Wohnungsgröße, Baujahr, Ausstattung – verteilt und deren Zu- und Abschläge verzerrt ausgewiesen. Die außergesetzlichen Merkmale dürfen jedoch im Mietspiegel nicht ausgewiesen werden; das erfordert ein zweistufiges Vorgehen.

In der zweiten Stufe wurden zur Bestimmung der Höhe der Grundmiete (Konstante) für den Regressionsmietspiegel nur diejenigen Variablen verwendet, die den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen. Die Koeffizienten der gesetzlichen Merkmale wurden dabei in der in der ersten Stufe ermittelten Höhe beibehalten und lediglich die Konstante neu geschätzt, sodass der durchschnittliche Wertbeitrag der außergesetzlichen Merkmale in die Konstante einfließt (vergleiche Kapitel 3.3). Dieses Vorgehen entspricht den Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln.

Grundsätzlich wurden nur solche Merkmale berücksichtigt, bei denen die Nullhypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss) mit einer Wahrscheinlichkeit von mindestens 95 Prozent verworfen werden kann. Sofern die geschätzten Koeffizienten plausibel sind, wurden auch Merkmale übernommen, bei denen die Nullhypothese mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau ≤ 0,10). Neben der statistischen Signifikanz waren die Plausibilität der Wirkungsrichtung und der Höhe des Koeffizienten sowie eine ausreichende Fallzahl Voraussetzung für die Aufnahme eines Merkmals. Die Auswahl der Modellvariablen erfordert zusätzlich zu den statistischen Methoden Kenntnisse über die Funktionsweise des lokalen Wohnungsmarktes; sie wurde deshalb in jeder Phase mit dem Arbeitskreis erörtert.

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können Verzerrungen der Schätzwerte (z. B. bei Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen (z. B. bei Heteroskedastizität) auftreten. Die Prüfung dieser Voraussetzungen wird in Kapitel 3.2.3 dokumentiert.

3.2 Regressionsmodell – erste Stufe

3.2.1 Zusammensetzung des Regressionsmodells

In der folgenden Tabelle ist das finale Regressionsmodell der ersten Stufe mit allen Modellvariablen dargestellt. Die Referenzwohnung, auf die sich die Zu- und Abschläge beziehen, ist eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus der Baujahre 1930 bis unter 1950 oder 1960 bis unter 1970 in mittlerer Wohnlage mit Bad oder Dusche und WC, ohne Gäste-WC, ohne vom Vermieter gestellte Einbauküche, ohne elektrische Rollläden, ohne großen Balkon, mit einfachem oder ohne Oberboden, ohne gefangene Räume, ohne Aufzug und ohne Video-Gegensprechanlage, ohne berücksichtigungsfähige Modernisierung, vermietet von einem privaten Vermieter mit einer Vertragsdauer von unter sechs Jahren.

Tabelle 14: Regressionsmodell (erste Stufe) für den Mietspiegel Baden-Baden 2026

Merkmal	Koeffizient B (€/m²)	Standard-fehler	T-Wert	Signifikanz	Signifikanz (HC3)	VIF
(Konstante)	5,614	0,202	27,80	0,000	0,000	
Kehrwert der Wohnfläche (1/Wohnfläche in m²)	141,418	9,329	15,16	0,000	0,000	1,72
Baujahr bis unter 1930	0,375	0,130	2,88	0,004	0,013	1,99
Baujahr 1950 bis unter 1960	0,767	0,154	5,00	0,000	0,000	1,77
Baujahr 1970 bis unter 1995	0,473	0,128	3,70	0,000	0,001	2,13
Baujahr 1995 bis unter 2021	0,615	0,162	3,80	0,000	0,001	2,19
Baujahr 2021 und jünger	2,237	0,252	8,89	0,000	0,000	1,80

Merkmal	Koeffizient B (€/m²)	Standard-fehler	T-Wert	Signifikanz	Signifikanz (HC3)	VIF
Doppelhaushälfte, Reihenend- oder Reihenmittelhaus	1,109	0,222	5,00	0,000	0,000	1,20
Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad/Dusche, WC und ausgestatteter Kochnische)	0,432	0,199	2,17	0,030	0,117	1,27
Zweites WC in der Wohnung (Gäste-WC)	0,202	0,113	1,79	0,074	0,101	1,67
Badewanne und separate Dusche vorhanden	0,331	0,106	3,13	0,002	0,005	1,55
In der Miete enthaltene komplette Einbauküche gehobener Qualität	0,601	0,115	5,22	0,000	0,000	1,13
Elektrisch betriebene Rollläden/Verdunkelung an allen Fenstern der Wohn- und Schlafräume	0,621	0,122	5,07	0,000	0,000	1,57
Großer Balkon/Loggia (mind. 7,5 m² oder mind. 2 m Tiefe)	0,488	0,115	4,27	0,000	0,000	1,09
Mittlerer Bodenbelag	0,180	0,101	1,79	0,074	0,107	1,69
Hochwertiger Bodenbelag	0,650	0,120	5,44	0,000	0,000	1,85
Ein oder mehrere gefangene Wohnräume (bei Wohnung mit Flur/Diele)	-0,391	0,126	-3,10	0,002	0,007	1,27
Gefangener Schlafraum (nur über anderen Schlafraum erreichbar)	-0,555	0,276	-2,01	0,045	0,072	1,07
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	1,010	0,117	8,60	0,000	0,000	1,53
Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	0,274	0,152	1,80	0,072	0,112	1,39
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau ab 2010 (Baujahr vor 1990)	1,164	0,289	4,02	0,000	0,005	1,09
Baderneuerung/-modernisierung ab 2005 (Baujahr vor 1990)	0,242	0,111	2,18	0,030	0,066	1,65
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation ab 2005 (Baujahr vor 1980)	0,278	0,132	2,11	0,035	0,071	1,73
Sehr gute Wohnlage	1,624	0,158	10,27	0,000	0,000	1,13
Gute Wohnlage	0,775	0,128	6,05	0,000	0,000	1,22
Einfache Wohnlage	-0,357	0,129	-2,76	0,006	0,003	1,13
Außergesetzliche Merkmale (zur Verbesserung der Modelleffizienz; nicht im Mietspiegel ausgewiesen)						
Wohnungsunternehmen A	-1,190	0,181	-6,57	0,000	0,000	1,38
Wohnungsunternehmen B	-1,408	0,190	-7,43	0,000	0,000	1,51
Wohnungsunternehmen C	-1,476	0,193	-7,64	0,000	0,000	1,25
Vertragsdauer 6 bis unter 8 Jahre	-0,467	0,179	-2,61	0,009	0,015	1,10
Vertragsdauer 8 bis unter 10 Jahre	-0,503	0,209	-2,40	0,017	0,033	1,04
Vertragsdauer 10 bis unter 15 Jahre	-0,935	0,144	-6,51	0,000	0,000	1,07
Vertragsdauer 15 bis unter 20 Jahre	-1,082	0,175	-6,19	0,000	0,000	1,06
Vertragsdauer 20 bis unter 30 Jahre	-1,298	0,169	-7,70	0,000	0,000	1,12
Vertragsdauer 30 bis unter 40 Jahre	-1,352	0,245	-5,53	0,000	0,000	1,08
Vertragsdauer unbekannt	-1,320	0,301	-4,39	0,000	0,000	1,06

Quelle: Eigene Berechnungen. Gewichtete Kleinste-Quadrate-Schätzung (Gewicht: Gesamtgewicht), abhängige Variable: korrigierte Nettokaltmiete in €/m² und Monat; n = 1.940 ungewichtete bzw. 1.526,4 gewichtete Fälle. Signifikanz (HC3): Irrtumswahrscheinlichkeit auf der Grundlage heteroskedastizitätsrobuster Standardfehler (Schätzer HC3).

Erläuterung zu den Spalten: Der Regressionskoeffizient B gibt den Beitrag eines Merkmals zur Erklärung der Nettokaltmiete in €/m² an. Der Standardfehler ist das Streuungsmaß des geschätzten Koeffizienten; in seiner Spanne schwankt der verlässliche Koeffizient. Der T-Wert ist der Quotient aus Koeffizient und Standardfehler; die Signifikanz gibt die Irrtumswahrscheinlichkeit an, mit der die Nullhypothese (kein Einfluss) verworfen wird. Der Varianzinflationsfaktor (VIF) zeigt an, inwieweit ein Merkmal durch die übrigen Merkmale erklärt wird; Werte über 5 gelten als kritisch, Werte über 10 als nicht mehr akzeptabel.

Die Fallzahlen der einzelnen Merkmale sind in Kapitel 4 bei den jeweiligen Wohnwertmerkmalen ausgewiesen. Alle im Mietspiegel ausgewiesenen Merkmale sind in der herkömmlichen Schätzung auf dem Niveau von 0,10 signifikant; bei vier Merkmalen (Apartment, Gäste-WC, mittlerer Bodenbelag, Video-Gegensprechanlage) liegt die Irrtumswahrscheinlichkeit unter Annahme von Heteroskedastizität knapp oberhalb von 0,10. Der Arbeitskreis

hat sich dafür entschieden, diese schwach signifikanten, inhaltlich plausiblen Merkmale auszuweisen, weil sie die Anwendbarkeit des Mietspiegels erhöhen; andernfalls müssten sich die Mietvertragsparteien auf einen Wert innerhalb der Mietspanne verständigen.

Die außergesetzlichen Merkmale zeigen, dass drei Wohnungsunternehmen (Unternehmen A, B und C) bei sonst gleichen Wohnwertmerkmalen um 1,19 bis 1,48 €/m² niedrigere Mieten verlangen als private Vermietende, und dass die Miete mit zunehmender Vertragsdauer sinkt – bei einer Vertragsdauer von 30 bis 40 Jahren um 1,35 €/m², obwohl die Miete innerhalb der letzten sechs Jahre angepasst worden ist. Eine namentliche Zuordnung der Unternehmen erfolgt aus Datenschutzgründen nicht. Durch die Berücksichtigung dieser Merkmale werden die gesetzlichen Wohnwertmerkmale verzerrungsfrei ausgewiesen.

3.2.2 Güte des Regressionsmodells

Während der Auswertungen wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Modellveränderungen auf die Güte beobachtet. Das finale Regressionsmodell erreicht ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 47,3 Prozent; das korrigierte R-Quadrat beträgt 0,461. Rund 47 Prozent der Variation der Nettokaltmiete werden durch die im Modell enthaltenen Merkmale erklärt. Für eine Vermietendenbefragung mit den gesetzlich vorgegebenen Wohnwertmerkmalen ist dies ein guter Wert; die Erklärungskraft liegt an der Grenze zwischen „befriedigend“ und „gut“ und damit im üblichen Bereich qualifizierter Mietspiegel.

Tabelle 15: Zusammenfassung des Regressionsmodells (erste Stufe)

R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers	Fallzahl (gewichtet)
0,688	0,473	0,461	1,7063 €/m²	1.526,4

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Obligatorisch für das Regressionsmodell ist der F-Test, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer Zusammenhang zwischen den Regressoren und der abhängigen Variablen besteht. Bei 35 Freiheitsgraden für die erklärte Streuung und 1.490 Freiheitsgraden für die Residuen (gewichtete Fallzahl) beläuft sich der empirische F-Wert auf 38,23 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von weniger als 0,001. Der kritische F-Wert liegt bei einem Signifikanzniveau von 0,01 in dieser Konstellation bei etwa 1,6. Die Nullhypothese, dass alle Regressionskoeffizienten gleich Null sind, kann damit eindeutig abgelehnt werden.

Die Regressionskoeffizienten wurden einer laufenden Prüfung unterzogen; hierbei wurden der Standardfehler, die T-Werte und die Konfidenzintervalle auf den Signifikanzniveaus von 0,05 und 0,10 betrachtet. Bei allen Merkmalen mit Ausnahme der vier genannten schwach signifikanten Merkmale lagen die T-Werte oberhalb von 2 bzw. unterhalb von −2; alle Koeffizienten sind von Null verschieden.

3.2.3 Prüfung der Modellannahmen, Robustheit und Validierung

Nichtlinearität

Zwischen der Wohnfläche und der Quadratmetermiete besteht ein ausgeprägt nichtlinearer Zusammenhang. Im Analysestadium wurde die Wohnfläche zunächst in Klassen erfasst; der Verlauf der Klassenkoeffizienten zeigte den für Wohnungsmärkte typischen degressiven Verlauf, der durch die Kehrwertfunktion abgebildet wird. Für das Baujahr ließ sich kein monotoner Zusammenhang feststellen, sodass das Baujahr als klassierte Variable verblieb (Kapitel 4.1).

Heteroskedastizität

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen über die Werte der geschätzten Miete nicht konstant ist. Dadurch werden die Standardfehler der Koeffizienten verfälscht und die Signifikanztests ungenau. Während der gesamten Modellentwicklung wurden deshalb neben den herkömmlichen Standardfehlern robuste Standardfehler nach dem Schätzer HC3 ermittelt, der sowohl unter der Annahme von Heteroskedastizität als auch von Homoskedastizität verwendet werden kann. Die robusten Standardfehler weichen nur geringfügig von den herkömmlichen ab; alle Merkmale mit Ausnahme der vier in Kapitel 3.2.1 genannten bleiben auf dem Niveau von 0,10 signifikant, drei weitere (gefangener Schlafraum, Baderneuerung, Elektroerneuerung) bleiben mit Irrtumswahrscheinlichkeiten zwischen 0,06 und 0,08 signifikant. Weitere Maßnahmen zur Behandlung der vorhandenen leichten Heteroskedastizität sind nicht erforderlich.

Multikollinearität

Das Modell der linearen Regression setzt voraus, dass die Regressoren nicht exakt linear voneinander abhängig sind. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das die Güte des Modells nicht stören muss; hohe Multikollinearität führt jedoch zu steigenden Standardfehlern und ungenauen Schätzungen. Multikollinearität wird durch die Toleranz und ihren Kehrwert, den Varianzinflationsfaktor (VIF), bestimmt. Als Faustregel gilt, dass ernsthafte Multikollinearität ab einem VIF von 10 bzw. einer Toleranz unter 0,1 vorliegt. Die Varianzinflationsfaktoren der in das finale Modell übernommenen Merkmale liegen zwischen 1,04 und 2,37 und damit weit unterhalb der Grenzwerte. Zusätzlich wurden die paarweisen Korrelationen der unabhängigen Variablen beobachtet; Auffälligkeiten ergaben sich nicht. Bei einzelnen in der Modellentwicklung getesteten Merkmalen – insbesondere bei den Verglasungsarten – zeigte sich dagegen ein VIF von über 10, der auf Wechselwirkungen mit den Modernisierungsmerkmalen hinwies; diese Merkmale wurden nicht übernommen (Kapitel 4.4).

Stabilität in Teilstichproben

Zur Prüfung der Stabilität des Modells und zur Abschätzung möglicher Klumpeneffekte wurde das finale Modell auf 50 zufällig gezogene Teilstichproben von jeweils 80 Prozent der Ergebnisstichprobe angewandt. Die mit den Teilstichproben geschätzte durchschnittliche Miete lag zwischen 8,74 und 8,85 €/m² und damit innerhalb von ±0,06 €/m² um den Wert der gesamten Ergebnisstichprobe (8,80 €/m²). Auch die Koeffizienten der Wohnwertmerkmale erwiesen sich als stabil: Der Zuschlag für die sehr gute Wohnlage schwankte beispielsweise zwischen 1,42 und 1,87 €/m², der Zuschlag für einen Aufzug zwischen 0,85 und 1,13 €/m². Die Vorzeichen aller Koeffizienten blieben in sämtlichen Teilstichproben erhalten.

Vergleich von erhobenen und geschätzten Mieten

Als Validierung im Sinne der Handlungsempfehlungen wurden die mit dem Mietspiegelmodell (zweite Stufe, Kapitel 3.3) berechneten Mieten den erhobenen Mieten gegenübergestellt. Die folgende Tabelle zeigt den Vergleich nach Baualtersklassen. Die Abweichungen

zwischen erhobener und berechneter Miete liegen in allen Klassen unter 0,25 €/m²; das Modell bildet das Mietniveau aller Baualtersklassen ohne systematische Verzerrung ab.

Tabelle 16: Vergleich der erhobenen und der mit dem Mietspiegel berechneten Mieten nach Baualtersklassen (gewichtet)

Baujahr	Anzahl ungewichtet	Erhobene Miete €/m²	Berechnete Miete €/m²	Differenz €/m²
bis 1929	393	8,61	8,51	0,10
1930–1949	85	7,54	7,70	-0,16
1950–1959	294	8,52	8,70	-0,18
1960–1969	306	8,11	8,30	-0,19
1970–1994	471	8,86	8,70	0,16
1995–2020	282	9,50	9,47	0,03
ab 2021	109	11,37	11,57	-0,20

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Darüber hinaus haben die Mitglieder des Arbeitskreises mit einem Mietspiegelrechner im Excel-Format Proberechnungen an eigenen Beständen durchgeführt. Die Rückmeldungen ergaben keine Hinweise auf systematische Abweichungen zwischen den berechneten und den tatsächlich vereinbarten Mieten; einzelne Hinweise (gefangene Räume, Außenflächen, Modernisierungen) wurden durch Zusatzauswertungen geprüft und – soweit statistisch belastbar – im Modell berücksichtigt.

Die Prüfschritte haben ergeben, dass die Voraussetzungen für die Anwendung regressionsanalytischer Verfahren vorliegen und das Modell stabil und valide ist.

3.3 Regressionsmodell – zweite Stufe

In der zweiten Stufe wurde die Konstante des Mietspiegelmodells ohne die außergesetzlichen Merkmale neu geschätzt. Die Koeffizienten der gesetzlichen Wohnwertmerkmale wurden dabei in der in der ersten Stufe ermittelten Höhe als feste Parameter vorgegeben; geschätzt wurde allein die Konstante als gewichteter Mittelwert der Differenz zwischen erhobener Miete und der Summe der Merkmalsbeiträge. Die Konstante sinkt dadurch von 5,61 €/m² (erste Stufe) auf **5,04 €/m²** (Standardfehler 0,0418). Die Differenz entspricht dem durchschnittlichen Wertbeitrag der außergesetzlichen Merkmale, der auf diese Weise anteilig allen Wohnungen zugerechnet wird. Der Mittelwert der mit dem Mietspiegelmodell berechneten Mieten stimmt mit dem gewichteten Mittelwert der erhobenen Mieten (8,80 €/m²) überein.

Die Konstante von 5,04 €/m² ist die Basismiete für eine Wohnung der Referenzkategorien, bevor der Einfluss der Wohnfläche berücksichtigt wird. Die Basismiete nach Wohnfläche und Baujahr sowie die Zu- und Abschläge des Mietspiegels werden in Kapitel 6 aus den Parametern des Modells abgeleitet.

4. Auswertungen und Ergebnisse nach Wohnwertmerkmalen

In den folgenden Kapiteln werden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse, gegliedert nach den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen, erläutert. Neben den in den Mietspiegel übernommenen Merkmalen werden die geprüften, aber nicht übernommenen Merkmale dokumentiert (§ 14 Abs. 2 Nr. 2 MsV).

4.1 Beschaffenheit

4.1.1 Bestimmung homogener Baualtersklassen

Das Alter eines Gebäudes bzw. einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Miethöhe; durch die Baualtersklasse wird das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ konkretisiert. Entscheidend ist der Zeitpunkt der Errichtung, der den Baustandard bestimmt hat. Maßgeblich für das Baujahr war die Angabe des Baujahres des Gebäudes im Fragebogen; wurden Wohnungen nach Fertigstellung des Gebäudes geschaffen oder wurde ein Gebäude vergleichbar einem Neubau vollständig saniert, so wurde das Jahr der Fertigstellung bzw. der Baumaßnahme übernommen.

Im Rahmen der Auswertungen wurden unterschiedliche Baualtersbereiche regressionsanalytisch geprüft. Ausgangspunkt war eine Einteilung in Zehnjahresklassen; der Verlauf der Klassenkoeffizienten zeigte einen mit dem Baujahr tendenziell ansteigenden, aber nicht monotonen Verlauf mit erheblichen Schwankungen. Klassen, deren Koeffizienten sich nicht signifikant voneinander unterschieden, wurden schrittweise zusammengefasst. Als Orientierung dienten neben den statistischen Ergebnissen historische Entwicklungen und die Veränderungen der wärmetechnisch relevanten Bauvorschriften (Wärmeschutzverordnungen, Energieeinsparverordnung). Im Ergebnis weisen die Baujahre 1930 bis unter 1950 und 1960 bis unter 1970 das gleiche Mietniveau auf und bilden gemeinsam die Referenzklasse.

Tabelle 17: Einteilung der Wohnungen in Baualtersklassen

Merkmal	B-Wert €/m²	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Baujahr bis unter 1930	0,38	0,004	393	20,3 %	347	22,7 %
Baujahr 1930 bis unter 1950	Referenzklasse		85	4,4 %	66	4,3 %
Baujahr 1950 bis unter 1960	0,77	0,000	294	15,2 %	196	12,8 %
Baujahr 1960 bis unter 1970	Referenzklasse		306	15,8 %	224	14,7 %
Baujahr 1970 bis unter 1995	0,47	0,000	471	24,3 %	403	26,4 %
Baujahr 1995 bis unter 2021	0,61	0,000	282	14,5 %	222	14,5 %
Baujahr 2021 und jünger	2,24	0,000	109	5,6 %	68	4,5 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Alle Baualtersklassen unterscheiden sich signifikant von der Referenzklasse. Die Wohnungen der Baujahre bis 1930 – in Baden-Baden ein großer, überwiegend gründerzeitlicher Bestand – erzielen gegenüber der Referenzklasse einen Zuschlag von 0,37 €/m², die Wohnungen der 1950er-Jahre einen Zuschlag von 0,77 €/m². Bei den jüngeren Baujahren zeigt sich eine ansteigende Staffel bis zu einem Zuschlag von 2,24 €/m² für Wohnungen, die ab 2021 errichtet wurden. Die vergleichsweise niedrigen Mieten einzelner Baujahre der 2010er-Jahre wurden gesondert betrachtet; sie beruhen auf einzelnen größeren Neubauvorhaben mit unterdurchschnittlichen Mieten und rechtfertigen keine eigene Klasse.

Anders als bei vielen anderen Mietspiegeln wurden die jüngsten Baujahre nicht gekappt: Die Wohnungen der Baujahre 2021 bis 2025 sind mit 109 Fällen ausreichend besetzt, und ihr Mietniveau wird durch eine eigene Baualtersklasse abgebildet. Der Mietspiegel ist damit auch für Neubauwohnungen anwendbar. Die im Rahmen der Regressionsanalyse ermittelte Baualtersabgrenzung wurde bei der Aufstellung der Basistabelle übernommen.

4.1.2 Berücksichtigung und Einfluss von Modernisierungen

Neben dem Baualter haben Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis. Mit steigendem Alter verliert das Baujahr an Bedeutung, während der Zustand der Wohnung – modernisiert oder unmodernisiert – wichtiger wird. Im Fragebogen wurden folgende Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit dem Jahr ihrer Durchführung erhoben:

- erstmaliger Heizungseinbau,
- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizkessel, Rohrleitungen und Heizkörper),
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen),
- erstmaliger Dusch- oder Badeinbau,
- Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung aller Sanitärteile),
- Erneuerung/Modernisierung aller Fenster,
- vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch vorhandener Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte),
- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke,
- Dämmung der Kellerdecke und
- Dämmung aller Außenwände (Wärmedämmmaßnahmen nur, wenn sie entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung bzw. EnEV-Stufe vorgenommen wurden).

Mit verschiedenen Regressionsmodellen wurde der Einfluss der einzelnen Maßnahmen und von Kombinationen von Maßnahmen geprüft. Getestet wurde jeweils durch Variation des Anwendungsbereichs (Baujahr des Gebäudes) und des Jahres der Durchführung, um einen stabilen und signifikanten Zuschlag herauszuarbeiten. Auf Anregung des Arbeitskreises wurden erweiterte Zeiträume, gestaffelte Zuschläge nach mehreren Zeitstufen sowie ein additiver Index mehrerer Maßnahmen geprüft. Es bestätigte sich die hohe Relevanz des Zeitpunkts, zu dem eine Maßnahme durchgeführt wurde.

Tabelle 18: Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit vom Baujahr des Gebäudes und vom Jahr der Durchführung

Merkmal	B-Wert €/m²	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau im Jahr 2010 oder später bei Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden	1,16	0,000	34	1,8 %	30	2,0 %
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung aller Sanitärteile) im Jahr 2005 oder später bei Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden	0,24	0,030	535	27,6 %	417	27,3 %
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation im Jahr 2005 oder später bei Gebäuden, die vor 1980 errichtet wurden	0,28	0,035	364	18,8 %	276	18,1 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Für die Erneuerung der Elektroinstallation ergab sich bei Durchführung ab 2005 ein Zuschlag von 0,33 €/m² und bei Durchführung ab 2010 ein Zuschlag von 0,29 €/m²; gewählt wurde die Abgrenzung ab 2005, um einen möglichst großen Anwendungsbereich abzudecken. Im finalen Modell beträgt der Zuschlag 0,28 €/m². Der erstmalige Einbau eines Bades oder einer Dusche beruht auf 34 Fällen; der Zuschlag ist hochsignifikant und stabil. Erstmaliger Badeinbau und Baderneuerung schließen einander aus: Für eine Wohnung kann nur einer der beiden Zuschläge angesetzt werden.

Für die übrigen Maßnahmen konnte kein signifikanter Einfluss nachgewiesen werden. Dies gilt insbesondere für die Wärmedämmmaßnahmen: Für die Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Daches, der Außenwände und der Kellerdecke bei Gebäuden mit Baujahr vor 1990 wurden sowohl die Einzelmaßnahmen als auch ein additiver Index (eine, zwei oder alle drei Maßnahmen) gestuft nach Durchführung ab 2010, 2015 und 2020 getestet. Keine Kombination war signifikant; die Fallzahlen reichten von 403 Wohnungen (mindestens eine Maßnahme) bis 174 Wohnungen (alle drei Maßnahmen). Für die Wärmedämmung ist damit im Zusammenspiel sämtlicher übriger Merkmale keine höhere Nettokaltmiete nachweisbar (vergleiche Kapitel 4.4). Für die Erneuerung aller Fenster ergab sich in den Arbeitsmodellen ein nicht plausibler Abschlag, der auf Überschneidungen mit anderen Modernisierungs- und Ausstattungsmerkmalen zurückzuführen ist; das Merkmal wurde nicht übernommen. Der erstmalige Heizungseinbau war in den Arbeitsmodellen zunächst signifikant, verlor seine Signifikanz jedoch nach Bereinigung des Modells.

Von dieser Beobachtung unberührt bleibt, dass einzelne, nicht im Mietspiegel ausgewiesene Modernisierungsmaßnahmen ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Mietspanne rechtfertigen können (Kapitel 6.5). Modernisierungen, die von den Mietenden auf eigene Kosten durchgeführt wurden, bleiben bei der Anwendung des Mietspiegels unberücksichtigt.

4.2 Wohnungsgröße, Gebäude- und Wohnungstypen

Die Wohnungsgröße übt einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der Quadratmetermiete aus. Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 20 bis einschließlich 220 m². Der Einfluss der Wohnfläche wird im Modell durch den Kehrwert der Wohnfläche abgebildet: Die Basismiete beträgt 5,04 €/m² zuzüglich 141,42 €/m² geteilt durch die Wohnfläche in Quadratmetern. Für eine Wohnung mit 50 m² ergibt sich daraus ein Wohnflächenbeitrag von 2,83 €/m², für eine Wohnung mit 100 m² von 1,41 €/m² und für eine Wohnung mit 200 m² von 0,71 €/m². Der Koeffizient ist hochsignifikant (Signifikanz 0,000). Die Kehrwertfunktion wurde mit einer Klassenlösung verglichen; sie erreicht die gleiche Erklärungskraft mit einem einzigen Parameter und vermeidet Sprünge an den Klassengrenzen.

Neben der Wohnungsgröße wurden der Gebäudetyp (Ein- und Zweifamilienhäuser nach Bauform) sowie die Wohnungstypen Apartment, Dachgeschoss-, Souterrain-, Maisonette- und Penthousewohnung untersucht.

Tabelle 19: Einteilung der Wohnungen nach Gebäude- und Wohnungstypen

Merkmal	B-Wert €/m²	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Doppelhaushälfte, Reihenend- oder Reihenmittelhaus	1,11	0,000	56	2,9 %	58	3,8 %
Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	0,43	0,030	84	4,3 %	77	5,0 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Für Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäusern konnte ein Zuschlag von 1,11 €/m² ermittelt werden. In den Arbeitsmodellen wurde zunächst ein gemeinsames Merkmal für alle Einfamilienhausformen sowie ein eigenes Merkmal für freistehende Einfamilienhäuser geprüft; der Zuschlag für freistehende Einfamilienhäuser war nicht signifikant, und Reihenmittelhäuser waren einzeln nur mit geringer Fallzahl vertreten. Der Arbeitskreis hat sich dafür entschieden, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Geltungsbereich des Mietspiegels

herauszunehmen und für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser einen gemeinsamen Zuschlag auszuweisen. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe dienen.

Apartments erzielen einen Zuschlag von 0,43 €/m²; das Merkmal ist unter Annahme von Heteroskedastizität knapp nicht mehr signifikant (0,117), inhaltlich aber plausibel und wurde auf Beschluss des Arbeitskreises ausgewiesen. Für die Lage der Wohnung im Souterrain und für Maisonettewohnungen konnte kein signifikanter Einfluss festgestellt werden; für Penthouse- und Staffelgeschosswohnungen reichte die Fallzahl nicht aus. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden. Für die Lage der Wohnung im Dachgeschoss ergab sich kein Einfluss.

4.3 Ausstattung

4.3.1 Grund- und Sonderausstattungsmerkmale

Im Rahmen des Regressionsmodells wurde analysiert, ob und in welchem Umfang das Vorhandensein oder Fehlen einzelner Ausstattungsmerkmale Einfluss auf die Höhe der Miete hat. Zur Ausstattung der Referenzwohnung gehören eine Zentralheizung (bzw. eine gleichwertige Beheizung), ein Bad mit Badewanne oder Dusche, ein WC in der Wohnung, eine Warmwasserversorgung über die Zentralheizung, eine Küche ohne vom Vermieter gestellte Einbauküche, Isolier- oder Wärmeschutzverglasung, ein einfacher Bodenbelag (oder Vermietung ohne Oberboden) und kein großer Balkon. Zur Erfassung der Ausstattung wurden im Fragebogen folgende Merkmale abgefragt (vergleiche Kapitel 8):

- Beheizung (Frage 5): Fernwärme, Blockheizkraftwerk, Zentral-/Etagenheizung, Wärmepumpe, Kachelofenmehrraumheizung, Nachtstromspeicher, Einzelöfen, Wohnung nur teilweise beheizt, Heizung nicht vom Vermieter gestellt, Fußbodenheizung;
- Sanitärräume (Frage 6): WC in der Wohnung, zweites WC, nur Badewanne oder Dusche, Badewanne und separate Dusche, Dusche in zweitem Badezimmer; Warmwasserbereitung im Bad über die Heizung, Durchlauferhitzer, Boiler oder solarunterstützt;
- Küche (Frage 7): Kochnische, Kochküche als separater Raum, Wohnküche, in der Miete enthaltene komplette Einbauküche gehobener Qualität, integrierte (offene) Küche; Warmwasserbereitung in der Küche;
- Fenster (Frage 8): Einfach-, Isolier- und Wärmeschutzverglasung; Verdunkelung/Sonnenschutz von außen an allen Fenstern der Wohn- und Schlafräume, manuell oder elektrisch betrieben;
- Außenflächen (Frage 9): kein Balkon oder nur Austritt, Standardbalkon (mindestens 5 m²), großer Balkon (mindestens 7,5 m² oder 2 m Tiefe), Terrasse oder sehr großer Balkon (mindestens 10 m²), Dachterrasse, Garten zur alleinigen Nutzung, Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien;
- Bodenbeläge (Frage 10): ohne Bodenbelag vermietet, einfacher, mittlerer und hochwertiger Bodenbelag;
- Barrierefreiheit (Frage 11): Wohnung und Zuwegung barrierefrei erreichbar, barrierearm erstellt bzw. modernisiert, barrierefrei nach DIN 18040-2;
- Weitere Merkmale (Frage 12): gefangene Wohnräume, gefangener Schlafraum, Wohnung über einen Aufzug erreichbar, videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner, Keller oder außerhalb der Wohnung gelegener Abstellraum; daneben Denkmalschutz des Gebäudes (Frage 2.8) und die Wohnungsarten Apartment, Maisonette, Penthouse sowie die Lage im Gebäude (Frage 2.6, 4.4).

4.3.2 Relevanz der Ausstattungsmerkmale für die Mietpreisbildung

Mit dem Regressionsmodell wurden die einzelnen Merkmale hinsichtlich ihrer Relevanz und der Stärke ihres Einflusses auf den Mietpreis untersucht. Für die folgenden Ausstattungsmerkmale ergaben sich signifikante Zu- und Abschläge:

Tabelle 20: Signifikante Einflussmerkmale der Ausstattung

Merkmal	B-Wert €/m²	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Bad- und Sanitärausstattung						
Zweites WC in der Wohnung (z. B. zusätzliche Gästetoilette)	0,20	0,074	445	22,9 %	407	26,7 %
Badewanne und separate Dusche vorhanden	0,33	0,002	507	26,1 %	445	29,2 %
Küchenausstattung						
In der Miete enthaltene komplette Einbauküche gehobener Qualität (inkl. hochwertiger Elektrogeräte)	0,60	0,000	243	12,5 %	230	15,1 %
Fenster und Verdunkelung						
Verdunkelung/Sonnenschutz von außen (Rollläden, Fensterläden, Jalousien) an allen Fenstern von Wohn- und Schlafräumen, elektrisch betrieben	0,62	0,000	404	20,8 %	296	19,4 %
Nutzbare Außenflächen						
Großer Balkon/Loggia (mindestens 7,5 m² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 m Tiefe)	0,49	0,000	289	14,9 %	222	14,5 %
Bodenbeläge						
Mittlerer Bodenbelag (z. B. Teppich, Linoleum, Fliesen oder Dielen mittleren Standards)	0,18	0,074	920	47,4 %	687	45,0 %
Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	0,65	0,000	482	24,8 %	401	26,3 %
Weitere Merkmale der Wohnung						
Ein oder mehrere gefangene Wohnräume (nur, wenn sich in der Wohnung ein Flur/eine Diele befindet)	-0,39	0,002	297	15,3 %	211	13,8 %
Gefangener Schlafraum, der nur über einen anderen Schlafraum erreichbar ist	-0,56	0,045	38	2,0 %	33	2,2 %
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	1,01	0,000	458	23,6 %	320	21,0 %
Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	0,27	0,072	192	9,9 %	153	10,0 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Bad- und Küchenausstattung

Referenzwohnungen sind mit einem Bad (Badewanne oder Dusche) und WC ausgestattet. Für ein zweites WC ergibt sich ein Zuschlag von 0,20 €/m², für Badewanne und separate Dusche ein Zuschlag von 0,33 €/m². Eine Dusche in einem zweiten Badezimmer war nicht signifikant. Für eine vom Vermieter gestellte komplette Einbauküche gehobener Qualität wurde ein Zuschlag von 0,60 €/m² ermittelt; Wohnküche, offene Küche und Kochnische zeigten keinen signifikanten bzw. keinen plausiblen Einfluss.

Bodenbeläge

Zwischen Wohnungen ohne Oberboden und Wohnungen mit einfachem Bodenbelag war kein Mietunterschied feststellbar; beide bilden die Referenz. Mittlere Bodenbeläge erzielen einen Zuschlag von 0,18 €/m², hochwertige Bodenbeläge (in der Regel Parkett und Vergleichbares) einen Zuschlag von 0,65 €/m².

Fenster, Verdunkelung, Heizung und Warmwasser

Für elektrisch betriebene Rollläden bzw. Verdunkelung an allen Fenstern der Wohn- und Schlafräume ergibt sich ein Zuschlag von 0,62 €/m²; manuell betriebene Rollläden zeigten keinen Einfluss. Die Verglasungsarten ergaben keinen verwertbaren Mietunterschied (Kapitel 4.4). Referenz für die Beheizung ist die Zentralheizung. Für Fernwärme, Etagenheizung und Einzelöfen waren die Unterschiede nicht signifikant, für Blockheizkraftwerk, Nachtstromspeicher, Kachelofenmehrraumheizung, nur teilweise beheizte Wohnungen und nicht vom Vermieter gestellte Heizungen reichten die Fallzahlen nicht aus. Der in den Arbeitsmodellen ausgewiesene Abschlag für Wärmepumpen war nicht plausibel; er beruhte auf wenigen Neubauobjekten mit unterdurchschnittlichen Mieten und wurde nicht übernommen. Für eine Fußbodenheizung zeigte sich ein Zuschlag, der nach Bereinigung des Modells nicht mehr signifikant war. Bei der Warmwasserbereitung ist die Versorgung über die Zentralheizung die Referenz; Durchlauferhitzer, Boiler und solare Unterstützung in Bad und Küche waren entweder nicht signifikant oder wiesen nicht plausible, auf Korrelationen mit dem Altbaubestand zurückzuführende Vorzeichen auf. Diese Merkmale werden nicht ausgewiesen und können im Einzelfall innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden.

Nutzbare Außenflächen

Die Außenflächen wurden auf Anregung des Arbeitskreises mehrfach geprüft. Signifikant ist allein der große Balkon bzw. die große Loggia (mindestens 7,5 m² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 m Tiefe) mit einem Zuschlag von 0,49 €/m². Für einen Standardbalkon besteht keine Signifikanz. Terrasse, sehr großer Balkon (mindestens 10 m²) und Dachterrasse zeigten in den Arbeitsmodellen Zuschläge, die der Heteroskedastizitätsprüfung nicht standhielten; sie sind nicht verlässlich und können innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden. Ein Garten zur alleinigen Nutzung war nicht signifikant (Signifikanz 0,917); von den 203 denkmalgeschützten Wohnungen der Ergebnisstichprobe verfügen 42 über eine alleinige Gartennutzung, auch für diese Teilgruppe war kein Zuschlag nachweisbar.

Barrierefreiheit, Aufzug und weitere Merkmale

Die Merkmale „Wohnung barrierefrei erreichbar“ und „Wohnung nach DIN 18040-2 errichtet bzw. angepasst“ wiesen in den Arbeitsmodellen Abschläge auf, die weder plausibel noch signifikant waren, und wurden aus dem Modell entfernt. Der Zuschlag für eine barrierearm erstellte oder modernisierte Wohnung war im Arbeitsmodell erkennbar, verlor jedoch seine Signifikanz, sobald die beiden übrigen Merkmale entfielen. Merkmale der Barrierefreiheit können daher nicht ausgewiesen werden. Stabil im Modell enthalten ist dagegen die Erreichbarkeit der Wohnung über einen Aufzug mit einem Zuschlag von 1,01 €/m²; aus Sicht des Arbeitskreises stellt die Erschließung über die Etage die wesentliche Barriere dar. Für eine videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner ergibt sich ein Zuschlag von 0,27 €/m².

Für gefangene Räume wurden im Fragebogen zwei Definitionen erhoben: ein Wohnraum, der nur über vorgelagerte Wohnräume erreichbar ist, und ein Schlafraum, der nur über einen anderen Schlafraum erreichbar ist. Beide Merkmale wurden sauber voneinander getrennt. Der Abschlag für einen gefangenen Schlafraum (0,56 €/m²) wurde vom Arbeitskreis bestätigt. Der Abschlag für gefangene Wohnräume (0,39 €/m²) wird nur angewendet, wenn in der Wohnung gleichzeitig ein Flur bzw. eine Diele vorhanden ist; zeitgemäße Neubaugrundrisse ohne Flur, bei denen das Wohnzimmer als Verteiler dient und die Räume dadurch größer ausfallen, bleiben damit unberücksichtigt. Die Ergänzung ist eine zulässige Präzisierung der Fragebogendefinition. Für einen Keller oder außerhalb der Wohnung

gelegenen Abstellraum und für den Denkmalschutz des Gebäudes ergab sich kein signifikanter Einfluss.

4.4 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Nach § 558 Abs. 2 BGB umfasst die ortsübliche Vergleichsmiete auch die energetische Ausstattung und Beschaffenheit; nach § 18 MsV soll im Mietspiegel dargestellt werden, welche Auswirkung die energetische Ausstattung und Beschaffenheit auf die Höhe der Miete hat. Im Fragebogen wurden die Beheizungsart, die Art der Verglasung, die Wärmedämmung von Dach bzw. oberster Geschossdecke, Außenwänden und Kellerdecke mit dem Jahr der Durchführung sowie die Erneuerung der Fenster erhoben. Kennwerte aus Energieausweisen wurden nicht erhoben.

Die Prüfung ergab, dass sich in Baden-Baden für die energetischen Merkmale kein eigenständiger, statistisch belastbarer Einfluss auf die Nettokaltmiete nachweisen lässt:

- Für die Einfachverglasung ergab sich ein Zuschlag von 0,71 €/m², der nicht nachvollziehbar ist und auf eine Korrelation mit Modernisierungsmerkmalen hindeutet; die betroffenen Wohnungen sind nicht ausschließlich denkmalgeschützte Bestände. Isolier- und Wärmeschutzverglasung waren nicht signifikant; ein VIF von 10,5 belegte Wechselwirkungen zwischen den Ausstattungsmerkmalen. Die Verglasung kann im Mietspiegel daher nicht berücksichtigt werden.
- Für die Wärmedämmmaßnahmen war – einzeln und in Kombination, gestuft nach Durchführungsjahr – keine höhere Nettokaltmiete nachweisbar (Kapitel 4.1.2). Eine Verzerrung durch die Preispolitik einzelner Unternehmen scheidet als Erklärung aus, da die außergesetzlichen Merkmale im Modell berücksichtigt sind.
- Die Beheizungsarten unterscheiden sich im Mietniveau nicht signifikant von der Zentralheizung (Kapitel 4.3.2).

Die energetische Beschaffenheit wird im Mietspiegel Baden-Baden 2026 damit mittelbar über die Baualtersklassen abgebildet, die sich an den Veränderungen der wärmetechnischen Bauvorschriften orientieren (insbesondere die Klassengrenzen 1970, 1995 und 2021). Eine über den Baujahresstandard hinausgehende energetische Ausstattung kann nach den Umständen des Einzelfalles innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden (Kapitel 6.5).

5. Wohnlageneinteilung für das Gebiet der Stadt Baden-Baden

Ein wesentliches Merkmal der Mietpreisbildung ist die Wohnlage. Für den Mietspiegel Baden-Baden 2026 wurde – wie bereits für die Mietspiegel 2021 und 2023 – auf die vom Gutachterausschuss der Stadt Baden-Baden entwickelte Lageklassenkarte zurückgegriffen. Die Lageklassen beruhen auf den Boden- und Immobilienwerten der Bodenrichtwertzonen und treffen eine Aussage über die allgemeine Lagequalität im Stadtgebiet und innerhalb der Stadtteile; sie fassen gleiche Qualitäten über Stadtteilgrenzen hinweg zusammen und erlauben zugleich eine Differenzierung innerhalb der Stadtteile. Die Lageklassen sind damit ein objektiviertes, von den Einschätzungen einzelner Personen unabhängiges Bewertungssystem im Sinne des § 19 Abs. 2 MsV.

Der Arbeitskreis hat in seiner zweiten Sitzung die beiden Optionen erörtert, die Wohnlageneinteilung datengestützt vollständig neu zu erstellen oder die bestehende Einteilung zu aktualisieren und anzupassen. Er hat sich für die Aktualisierung der bestehenden Einteilung entschieden, da diese den Anforderungen der MsV genügt, in der Anwendungspraxis eingeführt ist und die Vergleichbarkeit mit den vorangegangenen Mietspiegeln wahrt. Die Fortschreibung erfolgte in folgenden Schritten:

- Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat die Wohnlageneinstufung auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwertzonen überprüft. Neue Baugebiete und Straßen, die seit der letzten Erstellung hinzugekommen sind, wurden den Wohnlagen zugeordnet; Gewerbegebiete wurden – wie bisher – keiner Wohnlage zugeordnet.
- Der Arbeitskreis hat die Einteilung anhand einer Karte diskutiert. Angeregte Änderungen für einzelne Teilräume (neu ausgewiesene, teilweise noch nicht bebaute Baugebiete, realisierte Neubaugebiete, Wohngebiete mit besonderer Lagequalität) wurden geprüft; dabei wurde eine kleinteilige Differenzierung vermieden, um eine konsistente Systematik für das gesamte Stadtgebiet zu wahren. Geplante, aber noch nicht realisierte Bauflächen stellen keine belastbare Grundlage für eine Lagebewertung dar.
- Zwei konkret beantragte Höherstufungen – der Bereich um die Europastraße in Oos/Balg (bisher einfache Wohnlage) und Teile der Weststadt (bisher mittlere Wohnlage, angrenzend an eine gute Wohnlage) – wurden anhand der erhobenen Mietdaten geprüft. Die Fallzahlen reichten nicht aus, um die Bereiche einzeln im Regressionsmodell zu testen; überdurchschnittliche Mieten waren nicht feststellbar. Der Vertreter des Gutachterausschusses hat dargelegt, dass die Bodenwerte in diesen Bereichen eindeutig unter denen der guten Wohnlagen liegen und der Gutachterausschuss keine Zwischenstufen führt. Die Interessenvertretung der Mietenden hat die Änderungen nicht mitgetragen. Es blieb daher bei der bestehenden Einteilung.
- Die Wohnlageneinteilung wurde im Regressionsmodell auf ihren Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete geprüft (§ 19 Abs. 5 MsV).

Tabelle 21: Signifikante Einflussmerkmale: Wohnlage

Merkmal	B-Wert €/m²	Signifikanz	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Sehr gute Wohnlage	1,62	0,000	112	5,8 %	111	7,3 %
Gute Wohnlage	0,78	0,000	222	11,4 %	195	12,8 %
Mittlere Wohnlage	Referenzklasse		1.357	69,9 %	1.048	68,7 %
Einfache Wohnlage	-0,36	0,006	249	12,8 %	173	11,3 %

Quelle: Eigene Berechnungen und Darstellung.

Alle Wohnlagen unterscheiden sich hochsignifikant von der mittleren Wohnlage als Referenz: Die sehr gute Wohnlage erzielt einen Zuschlag von 1,62 €/m², die gute Wohnlage von 0,77 €/m², die einfache Wohnlage einen Abschlag von 0,36 €/m². Die Abstufung ist monoton und plausibel; sie bestätigt, dass die Lageklassen des Gutachterausschusses die Wertverhältnisse des Mietwohnungsmarktes gut wiedergeben. Im Vergleich zum Mietspiegel 2021 (einfache Wohnlage −0,92 €/m², gute Wohnlage +1,22 €/m², sehr gute Wohnlage +1,55 €/m²) haben sich die Abstände zwischen den Wohnlagen etwas verringert, was auf die differenziertere Abbildung der Ausstattung (Aufzug, Einbauküche, Bodenbeläge) und der Baualtersklassen im neuen Modell zurückzuführen ist.

Die Zuordnung der Wohnlagen wird im Mietspiegel durch ein Straßen- und Wohnlagenverzeichnis dargestellt, das – geordnet nach Stadtteilen, Straßen und

Hausnummernbereichen – jede Adresse eindeutig einer Wohnlage zuordnet (§ 19 Abs. 3 MsV). Das Verzeichnis wurde aus der Lageklassenkarte und der amtlichen Hausnummerndatei der Stadt Baden-Baden (Stand 18. Mai 2026) abgeleitet. Adressen, die keiner Bodenrichtwertzone mit Lageklasse zugeordnet sind (insbesondere neu vergebene Hausnummern), werden der mittleren Wohnlage zugeordnet; der Online-Rechner weist für diese Adressen darauf hin, dass keine Lageeinstufung vorliegt. Der Online-Rechner ordnet die Wohnlage nach Eingabe von Straße und Hausnummer automatisch zu.

6. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Basierend auf den Ergebnissen des Regressionsmodells (Kapitel 3) wird die ortsübliche Vergleichsmiete abgeleitet. Sie setzt sich zusammen aus der durch Wohnfläche und Baujahr bestimmten Basis-Nettokaltmiete und den Zu- und Abschlägen für die weiteren Wohnwertmerkmale einschließlich der Wohnlage. Alle im Mietspiegel ausgewiesenen Beträge sind kaufmännisch auf zwei Nachkommastellen gerundete Koeffizienten des Modells; Basistabelle, Zu- und Abschläge und Online-Rechner sind damit betragsgleich.

6.1 Teil 1: Berechnung der Basis-Nettokaltmiete

Die Basis-Nettokaltmiete einer Wohnung ergibt sich aus der Konstanten der zweiten Stufe, dem Wohnflächenbeitrag und dem Zuschlag der Baualtersklasse:

Basis-Nettokaltmiete (€/m²) = 5,04 + 141,42 / Wohnfläche (m²) + Zuschlag Baualtersklasse (€/m²)

Die Zuschläge der Baualtersklassen betragen 0,37 €/m² (bis unter 1930), 0,00 €/m² (1930 bis unter 1950 und 1960 bis unter 1970), 0,77 €/m² (1950 bis unter 1960), 0,47 €/m² (1970 bis unter 1995), 0,62 €/m² (1995 bis unter 2021) und 2,24 €/m² (2021 und jünger). Im Mietspiegel ist die Basis-Nettokaltmiete in einer Tabelle für Wohnflächen von 20 bis 220 m² in Schritten von 5 m² ausgewiesen; Zwischenwerte können durch lineare Interpolation ermittelt werden, der Online-Rechner berechnet sie anhand der Funktion exakt. Die folgende Tabelle zeigt einen Auszug der Basistabelle.

Tabelle 22: Basis-Nettokaltmiete in €/m² und Monat nach Wohnfläche und Baualtersklasse (Auszug)

Wohnfläche	bis unter 1930	1930 bis unter 1950	1950 bis unter 1960	1960 bis unter 1970	1970 bis unter 1995	1995 bis unter 2021	2021 und jünger
20 m²	12,48	12,11	12,88	12,11	12,58	12,73	14,35
30 m²	10,12	9,75	10,52	9,75	10,22	10,37	11,99
40 m²	8,95	8,58	9,35	8,58	9,05	9,20	10,82
50 m²	8,24	7,87	8,64	7,87	8,34	8,49	10,11
60 m²	7,77	7,40	8,17	7,40	7,87	8,02	9,64
70 m²	7,43	7,06	7,83	7,06	7,53	7,68	9,30
80 m²	7,18	6,81	7,58	6,81	7,28	7,43	9,05
100 m²	6,82	6,45	7,22	6,45	6,92	7,07	8,69
120 m²	6,59	6,22	6,99	6,22	6,69	6,84	8,46
150 m²	6,35	5,98	6,75	5,98	6,45	6,60	8,22
200 m²	6,12	5,75	6,52	5,75	6,22	6,37	7,99
220 m²	6,05	5,68	6,45	5,68	6,15	6,30	7,92

Quelle: Eigene Berechnungen; vollständige Tabelle im Mietspiegel Baden-Baden 2026, Tabelle 1.

6.2 Teil 2: Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Für die geprüften und als signifikant ermittelten Wohnwertmerkmale ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten absoluten Zu- und Abschläge zur Basis-Nettokaltmiete. Sie entsprechen Tabelle 2 des Mietspiegels.

Tabelle 23: Zu- und Abschlagsmerkmale für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Merkmal	Zu-/Abschlag €/m²
Wohnungs- und Gebäudeart	
Doppelhaushälfte, Reihenend- oder Reihenmittelhaus	+ 1,11
Apartment (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+ 0,43
Bad- und Sanitärausstattung	
Zweites WC in der Wohnung (z. B. zusätzliche Gästetoilette)	+ 0,20
Badewanne und separate Dusche vorhanden	+ 0,33
Küchenausstattung	
In der Miete enthaltene komplette Einbauküche gehobener Qualität (inkl. hochwertiger Elektrogeräte)	+ 0,60
Fenster und Verdunkelung	
Verdunkelung/Sonnenschutz durch bauliche Maßnahmen von außen (z. B. Rollläden, Fensterläden, Jalousien) an allen Fenstern von Wohn- und Schlafräumen, elektrisch betrieben	+ 0,62
Nutzbare Außenflächen	
Großer Balkon/Loggia (mind. 7,5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe)	+ 0,49
Bodenbeläge	
Mittlerer Bodenbelag (z. B. Teppich, Linoleum, Fliesen oder Dielen mittleren Standards)	+ 0,18
Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	+ 0,65
Weitere Merkmale der Wohnung	
Ein oder mehrere „gefangene“ Wohnräume (Wohnraum nur direkt über vorgelagerte Wohnräume erreichbar); der Abschlag gilt nur, wenn sich in der Wohnung ein Flur/eine Diele befindet	− 0,39
„Gefangener“ Schlafraum, der nur über einen anderen Schlafraum erreicht werden kann	− 0,56
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 1,01
Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	+ 0,27
Modernisierung (jeweils nur, wenn vom Vermietenden durchgeführt; erstmaliger Badeinbau und Baderneuerung schließen einander aus)	
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau im Jahr 2010 oder später bei Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden	+ 1,16
Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung aller Sanitärteile) im Jahr 2005 oder später bei Gebäuden, die vor 1990 errichtet wurden	+ 0,24
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch vorhandener Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) im Jahr 2005 oder später bei Gebäuden, die vor 1980 errichtet wurden	+ 0,28
Wohnlage	
Sehr gute Wohnlage	+ 1,62
Gute Wohnlage	+ 0,77
Mittlere Wohnlage	± 0,00
Einfache Wohnlage	− 0,36

Quelle: Eigene Berechnungen; Tabelle 2 des Mietspiegels Baden-Baden 2026.

6.3 Teil 3: Abschließende Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert) einer Wohnung je Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich als Summe aus der Basis-Nettokaltmiete (Teil 1) und den zutreffenden Zu- und Abschlägen (Teil 2). Die monatliche ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung ergibt sich durch Multiplikation mit der Wohnfläche.

Beispiel: Für eine 78 m² große Wohnung des Baujahres 1962 in guter Wohnlage mit Badewanne und separater Dusche, mittlerem Bodenbelag und Aufzug ergibt sich eine Basis-Nettokaltmiete von 5,04 + 141,42 / 78 = 6,85 €/m², zuzüglich 0,77 €/m² (gute Wohnlage),

0,33 €/m² (Wanne und Dusche), 0,18 €/m² (mittlerer Bodenbelag) und 1,01 €/m² (Aufzug), insgesamt 9,14 €/m² bzw. 712,92 € je Monat.

6.4 Mietspanne

Der Wohnungsmarkt wird durch eine Vielzahl mietpreisbeeinflussender Merkmale bestimmt. Auch für nahezu identische Wohnungen werden unterschiedliche Mieten vereinbart. Bei einer repräsentativen Mietdatenerhebung können diese Merkmale nicht alle ermittelt werden. In der Praxis führt dies dazu, dass durch die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete nicht alle Mieteinflüsse erklärt werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist daher kein punktgenauer Einzelwert, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte, der als Mietspanne angegeben wird (§ 16 Abs. 3 MsV).

Die Spanne wurde gebildet, indem die Residuen des Mietspiegelmodells der zweiten Stufe – die Abweichungen der erhobenen Mieten von den mit dem Modell berechneten Mieten – der Größe nach geordnet und das 16,667. und das 83,333. Perzentil ermittelt wurden (Zweidrittelspanne; nach § 16 Abs. 3 MsV bleibt am oberen und unteren Ende je ein Sechstel der Abweichungen unberücksichtigt). Das untere Perzentil beträgt -1,61 €/m², das obere 1,50 €/m². Bezogen auf die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 8,80 €/m² entspricht dies einem unteren Spannenwert von **minus 18,40 Prozent** und einem oberen Spannenwert von **plus 17,00 Prozent**. Zwei Drittel der erhobenen Mieten liegen innerhalb dieser Spanne um den jeweils berechneten Mittelwert. Der Spannenzu- oder -abschlag, der sich im Einzelfall zusätzlich zu den Zu- und Abschlägen aus Tabelle 2 ergibt, darf insgesamt minus 18,4 und plus 17,0 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht unter- bzw. überschreiten.

Die Spanne ist in Prozent und nicht als absoluter Betrag ausgewiesen, weil die Streuung der Residuen mit dem Mietniveau zunimmt (leichte Heteroskedastizität, Kapitel 3.2.3); eine prozentuale Spanne bildet diese Eigenschaft sachgerecht ab. Im Mietspiegel sind die Spannengrenzen als prozentuale Abweichungen vom Mittelwert dargestellt; der Online-Rechner weist Mittelwert, Unter- und Obergrenze aus.

6.5 Anwendung der Mietspanne und nicht ausgewiesene Merkmale

Mögliche Gründe für eine Abweichung vom Mittelwert innerhalb der Mietspanne sind:

- erhebliche Abweichungen von dem jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale,
- ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung unter Berücksichtigung des Baualters,
- der Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren, nicht abgefragt wurden oder zu denen kein statistisch belastbarer Einfluss ermittelt werden konnte, sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikrolage) ergeben und vom Mietspiegel nicht erfasst werden.

Für die folgenden geprüften Merkmale konnte ein Einfluss festgestellt werden, der jedoch nicht den statistischen Mindestanforderungen genügt hat, oder die Fallzahl reichte nicht aus; sie können nach den Umständen des Einzelfalles innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden:

- Terrasse, Dachterrasse oder sehr großer Balkon (mindestens 10 m²) (Tendenz zum Zuschlag),
- Garten zur alleinigen Nutzung,
- Fußbodenheizung in den Wohn- und Schlafräumen (Tendenz zum Zuschlag),
- Penthouse- oder Staffelgeschosswohnung, Maisonettewohnung,
- barrierearm erstellte oder modernisierte Wohnung,
- Dusche in zweitem Badezimmer, Wohnküche oder integrierte Küche,
- Beheizung über Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Nachtstromspeicher, Einzelöfen oder Kachelofenmehrraumheizung,
- Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer oder Boiler,
- Wärmedämmung des Daches, der Außenwände oder der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster und Wärmeschutzverglasung,
- sonstige Modernisierungsmaßnahmen außerhalb der in Tabelle 2 genannten Zeiträume und Baujahre.

Für die Lage der Wohnung im Souterrain oder im Dachgeschoss, für einfache gegenüber Isolierverglasung sowie für einen Keller oder Abstellraum außerhalb der Wohnung konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden; auch diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles in der Spanne berücksichtigt werden. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Wohnungen unter 20 m² und über 220 m² Wohnfläche sowie für möblierten Wohnraum ist der Mietspiegel nicht anwendbar; er kann als Orientierungshilfe herangezogen werden.

7. Veröffentlichung, Online-Rechner, Datenschutz und Aufbewahrung

Der Mietspiegel Baden-Baden 2026 wird von der Stadt Baden-Baden als Broschüre (barrierefreie PDF-Fassung und Druckfassung) veröffentlicht. Er enthält die Vorbemerkungen mit den Angaben zur Erstellung, den Anwendungsbereich, den Mietbegriff, die Basistabelle, die Zu- und Abschläge, die Mietspanne, ein Berechnungsbeispiel sowie das Straßen- und Wohnlagenverzeichnis. Ergänzend stellt die Stadt einen Online-Rechner bereit, der nach Eingabe von Straße, Hausnummer, Wohnfläche und Baujahr sowie Auswahl der zutreffenden Wohnwertmerkmale die ortsübliche Vergleichsmiete mit Mittelwert und Spanne berechnet und als Ausdruck für ein Mieterhöhungsverlangen zur Verfügung stellt. Der Online-Rechner verwendet dieselben Parameter wie die Broschüre; Modernisierungsmerkmale sind nur bei zutreffendem Baujahr wählbar, erstmaliger Badeinbau und Baderneuerung schließen einander aus.

Der Mietspiegel enthält die für seine Anwendung notwendigen Angaben einschließlich des Stichtags (§ 20 Abs. 1 MsV). Diese Dokumentation wird gemeinsam mit dem Mietspiegel kostenfrei im Internet veröffentlicht (§ 21 Abs. 1 MsV). Sie enthält die nach § 20 Abs. 2 und 4 MsV erforderlichen Angaben zur Datengrundlage, zur Erhebung, zur Datenaufbereitung und -bereinigung, zur Gewichtung, zum Auswertungsverfahren, zur Prüfung der Modellannahmen, zur Wohnlageneinteilung und zur Bildung der Mietspannen. Der Fragebogen ist als Anhang beigefügt.

Die Erhebung und Auswertung der Daten erfolgte auf der Grundlage des Art. 238 EGBGB in Verbindung mit der MsV und der Datenschutz-Grundverordnung. Nach § 20 Abs. 3 MsV ist darzustellen, welche ursprünglich für andere Zwecke erhobenen personenbezogenen Daten der Mietspiegelersteller erhalten hat: Die Stadt Baden-Baden hat der Neitzel

Consultants GmbH Auszüge aus der Grundsteuerdatei (Objektanschrift, Objektart, Name und Anschrift der Eigentümerinnen und Eigentümer) und aus dem Einwohnermelderegister (Meldeanschrift zur Prüfung der Selbstnutzung) übermittelt. Diese Daten wurden ausschließlich für den Aufbau der Erhebungsgrundgesamtheit, die Stichprobenziehung, den Versand der Anschreiben und die Rücklaufkontrolle verwendet. Die Zuordnung der Zugangscodes zu den Adressen der Stichprobe wurde ausschließlich für die Rücklaufkontrolle verwendet und von den Erhebungsdaten getrennt gehalten; die Auswertungsdatei enthält keine personenbezogenen Daten der Vermietenden. Die erhobenen Daten werden in pseudonymisierter Form für die Dauer der Gültigkeit des Mietspiegels und einer etwaigen Fortschreibung nach § 558d Abs. 2 BGB aufbewahrt, um eine Überprüfung der Ergebnisse und die Anpassung des Mietspiegels an die Marktentwicklung zu ermöglichen; anschließend werden sie gelöscht. Die Adressdaten der Stichprobe werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

Für die Anpassung des Mietspiegels an die Marktentwicklung nach zwei Jahren empfehlen wir, die Fortschreibung auf die Parameter des Regressionsmodells (Konstante, Wohnflächenkoeffizient, Zuschläge der Baualtersklassen und Zu- und Abschläge) anzuwenden und die veröffentlichten Tabellen additiv aus den fortgeschriebenen Parametern abzuleiten. Broschüre und Online-Rechner bleiben auf diese Weise ohne Nachschlagetabelle betragsgleich.

8. Anhang: Fragebogen der Vermietendenbefragung

Im Folgenden ist der für die Online-Befragung und die Excel-Erfassungsmaske verwendete Fragebogen in der Fassung der Papierversion abgedruckt.

BADEN BADEN

Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Baden-Baden 2025/26

Fragebogennummer:

_____

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

_____

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag **1. Mai 2025**!

Liebe Eigentümerin, lieber Eigentümer!

Der neue Mietspiegel 2025/26 für die Stadt Baden-Baden soll dem aktuellen Mietpreisgefüge und den Ansprüchen an einen „qualifizierten" Mietspiegel entsprechen. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels liegt insbesondere auch im Interesse der 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 o.g. Gebäude. Sie können sich die Arbeit erleichtern, indem 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.

Hinweis zur verpflichtenden Teilnahme:
Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, über die für die Erstellung des Mietspiegels erforderlichen Angaben Auskunft zu geben (Auskunftspflicht nach Artikel 238 § 1 Abs. 1, 2 und 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch EGBGB). Nehmen Sie nicht an der Befragung teil, ist dies eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Datenschutzrechtlicher Hinweis:
Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig pseudonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten von der Neitzel Consultants GmbH im Auftrag des Arbeitskreises Mietspiegel Baden-Baden ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie vorzugsweise den **Service**, Ihre **Daten online zu übermitteln**. Der Fragebogen steht Ihnen unter dem Link www.neitzel-consultants.de/mietspiegel/baden-baden digital zur Verfügung.

   Geben Sie bitte den folgenden persönlichen Zugangscode ein: [Token].

2. Haben Sie **mehrere Fragebögen** zu **verschiedenen Gebäuden** erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebögen – vorzugsweise Online - auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen **(Excel-)Fragebogen** zugesandt (Kontakt siehe Rückseite).

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. Verfügt das Gebäude über **mehr als 8 Wohneinheiten** in Ihrem Besitz, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen selbstständig zu kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (9. Whg. usw.) einzutragen.

Hinweise zur Befragung:

Neitzel Consultants bittet rund 3.100 zufällig ausgewählte Vermieter/-innen von Wohnungen innerhalb des Stadtkreises Baden-Baden um Ihre Teilnahme an der Befragung.

Ergebnisse liefern Ihre Antworten auch zu der Frage, welche Wohnung in Baden-Baden in welcher Größe, Beschaffenheit und Ausstattung für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II und XII angemessen ist und wie viel sie kosten darf. Von verlässlichen Maßstäben für die „angemessenen Kosten der Unterkunft" profitieren auch die Vermieter: Denn Streit zwischen bedürftigen Mietern und den Trägern sozialer Leistungen über die Höhe der Zahlungen kann auch das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter belasten.

- Nicht alle Fragen sind für Sie relevant. Sie erhalten im Fragebogen Hinweise zu den Fragestellungen.
- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) eigene(n) Wohnung(en) aus. Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen. Gehört Ihnen bspw. innerhalb eines Gebäudes nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte Angaben nur für 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 Eigentümer des oben genannten Gebäudes oder einer vermieteten Eigentumswohnung unter der genannten Adresse, bitten wir Sie dennoch um eine kurze Mitteilung unter Angabe der Fragebogennummer.
- Senden Sie den vollständig ausgefüllten Fragebogen bitte bis **zum 10. November 2025** digital oder mit dem beigefügten Rückumschlag an Neitzel Consultants zurück. Das Porto zahlt der Empfänger.

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zu dem Fragebogen oder der Befragung an sich wünschen, können Sie sich telefonisch oder per E-Mail an Neitzel Consultants wenden:

Telefon-Hotline zur Befragung: +49 800 5 885 550
(für Anrufer kostenlos, erreichbar von Montag bis Freitag, 8 bis 18 Uhr)
oder
E-Mail: mietspiegel.baden-baden@neitzel-consultants.de
(Jederzeit. Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an.)

Fragebogennummer: _____

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.**
I. Werden Wohnungen ganz oder teilweise vom **Eigentümer selbst** oder dessen **Familienangehörigen** genutzt?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
II. Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, die am Stichtag 01.05.2025 **nicht vermietet** waren?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
III. Gibt es **Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen**, wie z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern oder Dienstverhältnisse mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei **werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen**?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
IV. Werden Wohnungen mit verbilligter Miete oder **ohne Miete** überlassen (Gefälligkeitsmiete)?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
V. Werden Wohnungen **möbliert** vermietet? Möbliert heißt: Mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Kühlschrank, Spüle, Herd), eine ausgestattete Kochnische oder Einbauküche.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
VI. Werden Wohnungen ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag **gewerblich genutzt**?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
VII. Gehören die Wohnungen zu einem **Heim** oder **Wohnheim**? (Studenten-, Jugendwohnheim, Betreutes Wohnen etc.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
VIII. Werden für Wohnungen Pflege bzw. **Betreuungsangebote** oder andere Servicedienstleistungen bereitgestellt?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
IX. Sind Wohnungen nur **kurzfristig** - maximal sechs Monate - vermietet (z.B. Ferienwohnung)?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
X. Sind Wohnungen **nicht abgeschlossen**, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogennummer: _____

1.2 Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen, für die Angaben im Fragebogen vorzunehmen sind *Tragen Sie die Wohnungen ein, für die Sie keine der unter 1.1. genannten Fragen angekreuzt haben. Nur Wohnungen, bei denen keine der unter 1.1 genannten Punkte zutreffen, sind relevant.*								
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**1. Whg.**	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
Für den Mietspiegel relevante Wohnungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Falls keine Wohnung relevant ist, ist die Befragung an dieser Stelle beendet – bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beigelegten Rückumschlag zurück! Ist mindestens 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.								

2. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen und zum Gebäude								
2.1 In welchem Jahr wurde das **Gebäude fertiggestellt**? (Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus des Gebäudes)						**Baujahr**		
2.2 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?	☐ Ja				☐ Nein (weiter mit 2.4)			
2.3 Um welche Art von Einfamilienhaus handelt es sich?								
☐ Freistehendes Einfamilienhaus	☐ Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus				☐ Reihenmittelhaus			
2.4 Wie viele **bewohnbare Geschosse** hat das Gebäude (einschl. Leerstand, Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss)?						**Anzahl**		
2.5 Wie viele **Wohnungen** befinden sich insgesamt in dem Gebäude? (Bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus tragen Sie bitte eine „1" ein.)						**Anzahl**		
2.6 Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen Wohnungen im Gebäude liegen, 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 oder Souterrain	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Erdgeschoss	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Stockwerkzahl bei Obergeschoss (z. B. 1., 2., 3.)	⌊_⌋	⌊_⌋	⌊_⌋	⌊_⌋	⌊_⌋	⌊_⌋	⌊_⌋	⌊_⌋
Dachgeschoss	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2.7 Falls eine **Kernsanierung** des Gebäudes stattgefunden hat (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), tragen Sie bitte das Jahr der Vollendung der Sanierung ein.						**Jahr der Sanierung**		
2.8 Steht das Gebäude unter Denkmalschutz?							☐	

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

Fragebogennummer: _____

3. Allgemeine Angaben zum Mietpreis und zu den Mietnebenkosten

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Für eine verlässliche Ermittlung dieser ist es wichtig, die nachfolgenden Angaben zur **monatlichen Miete** Ihrer Wohnung(en) und zum **Zeitpunkt des Mietbeginns** sowie der letzten **Mietänderung** zu beantworten.
Ohne diese Angaben ist die Ermittlung der ortsüblichen Mieten nicht möglich.

3.1 Wie hoch war die **monatliche Grundmiete/Nettokaltmiete** ohne Nebenkosten (Betriebskosten), Garagen- und Stellplatzmiete **am 01.05.2025**? (Angaben in Euro pro Monat)

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.

3.2 Wie hoch waren die **monatlichen Vorauszahlungen für die Nebenkosten** (Betriebskosten), **ohne** die Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser **am 01.05.2025**? (Angaben in Euro pro Monat)

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.

3.3 Wie hoch waren die **monatlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser am 01.05.2025**? (Angaben in Euro pro Monat)

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.

3.4 Für welche Betriebskosten werden **keine Vorauszahlungen** erhoben, also **nicht** enthalten in den in Frage 3.2 angegebenen Vorauszahlungen?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
3.4.1 Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.4.2 Stromkosten (Allgemeinstrom)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.4.3 Straßenreinigung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.4.4 Müllbeseitigung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.4.5 Sach- und Haftpflichtversicherung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.4.6 Grundsteuer	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.4.7 Schornsteinreinigung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

3.5 Wann wurde der **Mietvertrag** mit dem jetzigen Mieter geschlossen? Monat und Jahr des Vertragsabschlusses (z. B. 10/22 für Oktober 2022)

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__

3.6 Wann wurde die Höhe der **Miete 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 der Neufestlegung

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__	__/__

Fragebogennummer: _____

4. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen

4.1 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.
⌊⌊⌊⌊	⌊⌊⌊⌊	⌊⌊⌊⌊	⌊⌊⌊⌊	⌊⌊⌊⌊	⌊⌊⌊⌊	⌊⌊⌊⌊	⌊⌊⌊⌊

4.2 Wie viele Quadratmeter **Wohnfläche** hat die Wohnung? Angabe in Quadratmetern

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
⌊⌊⌊⌊ m²	⌊⌊⌊⌊ m²	⌊⌊⌊⌊ m²	⌊⌊⌊⌊ m²	⌊⌊⌊⌊ m²	⌊⌊⌊⌊ m²	⌊⌊⌊⌊ m²	⌊⌊⌊⌊ m²

4.3 Wie viele **Wohnräume** hat die Wohnung (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)?
Hinweis: „Halbe Zimmer" werden abgerundet. Bspw. wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer Wohnung

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
⌊⌊	⌊⌊	⌊⌊	⌊⌊	⌊⌊	⌊⌊	⌊⌊	⌊⌊

4.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden **besonderen Wohnungsarten**? (Erläuterungen s. Seite 11)

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
4.4.1 **Apartment (**abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4.4.2 **Maisonette- oder Galerie-Wohnung** (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4.4.3 **Penthouse** (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) oder **Studio- bzw. Loft-Wohnung**?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4.4.4 **Souterrain-Wohnung (**teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

4.5 Welche **Besonderheiten** liegen bei den Wohnungen vor?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
4.5.1 Gibt es Wohnungen**, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang** mit einer Förderzusage **festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte sog. „Sozialwohnungen" oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4.5.2 Unterliegt eine Wohnung einer Belegungsbindung **ohne Mietpreisbindung?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogennummer: _____

Hinweis: Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte nur **vermieterseitige** Einbauten bzw. die gesamte Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme **nur vom Vermieter** berücksichtigen. **Eigenleistungen** durch den **Mieter** gehören nicht dazu.

5. Angaben zur Beheizung der Wohnungen

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

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
5.1 Fernwärme	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.2 Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.3 Zentral-/ Etagenheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.4 Wärmepumpe	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.5 Kachelofenmehrraumheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.6 Nachtstromspeicher	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.7 Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.8 Wohnung nur teilweise beheizt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.9 Heizung nicht vom Vermieter gestellt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.10 Fußbodenheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume

6.1 Gibt es mindestens ein **WC in der Wohnung** (auch im Badezimmer gelegen)?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
6.1.1 Ja	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6.1.2 Nein	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6.2 **Zweites WC** in der Wohnung (z. B. zusätzliche Gästetoilette)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6.3 Wie ist das Badezimmer der Wohnung ausgestattet?									
6.3.1 Nur Badewanne **oder** Dusche vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6.3.2 Badewanne **und** separate Dusche vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6.3.3 Dusche in **zweitem** Badezimmer vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogennummer: _____

6.4 Wie erfolgt die Warmwasseraufbereitung im Badezimmer?									
6.4.1 über die Heizung (also zentral)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6.4.2 über einen Durchlauferhitzer	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6.4.3 über einen Boiler (elektrisch oder Gas)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6.4.4 Solarunterstützt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche									
7.1 **Kochnische oder Kochgelegenheit** (zum Wohnraum hin offen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.2 **Kochküche** als separater abgeschlossener Raum (zu klein für Sitzmöglichkeit und Esstisch)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.3 **Wohnküche**, separater abgeschlossener Raum (groß genug für Sitzmöglichkeit und Esstisch)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.4 in Miete enthaltene **komplette Einbauküche** gehobener Qualität (inkl. hochwertiger Elektrogeräte)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.5 **Integrierte Küche** (zum Wohnraum hin offene oder amerikanische Küche, keine Kochnische)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.6 Wie erfolgt die Warmwasseraufbereitung in der Küche?									
7.6.1 über die Heizung (also zentral)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.6.2 über einen Durchlauferhitzer	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.6.3 über einen Boiler (elektrisch oder Gas)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.6.4 Solarunterstützt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen									
Mit welcher **Verglasung** sind **sämtliche** Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) der Wohnung versehen? (Erläuterung s. Seite 11)									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Wohnungen**	**Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…**							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
8.1 Einfachverglasung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8.2 Isolierverglasung (Zwei-Scheiben-Verglasung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8.3 Wärmeschutzverglasung (Drei-Scheiben-Verglasung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8.4 Verdunkelung/Sonnenschutz durch bauliche Maßnahmen von außen, z.B. **Rollläden/Fensterläden/Jalousien** an allen Fenstern von Wohn- und Schlafräumen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8.5.1 manuell	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8.5.2 elektrisch	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogennummer: _____

9. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)									
Welche Beschaffenheit weisen zu der Wohnung gehörende, nutzbare **Außenflächen** auf?									
9.1 **Kein** Balkon/Loggia oder nur Austritt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.2 **Standard**-Balkon/Loggia: mind. 5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 m Tiefe	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.3 **Großer** Balkon/Loggia: mind. 7,5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.4 **Terrasse** oder **sehr großer Balkon:** mind. 10 m² tatsächliche Fläche	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.5 **Dachterrasse:** mind. 10 m² tatsächliche Fläche	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.6 Garten zur **alleinigen Nutzung** durch die Mietpartei	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.7 Garten zur Nutzung **durch mehrere Mietparteien**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.8 Allgemeine **Grünfläche** (z. B. Vorgarten, Abstandsgrün)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge									
Welcher Bodenbelag wurde **von Seiten des Vermieters** in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung verwendet? (Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.)									
10.1 **Ohne** Bodenbelag vermietet	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10.2 **Einfacher** Bodenbelag (z. B. Laminat oder PVC einfachen Standards)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10.3 **Mittlerer** Bodenbelag (z. B. Teppich, Linoleum, Fliesen oder Dielen mittleren Standards)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10.4 **Hochwertiger** Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
11. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Wohnungen**	**Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…**							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
11.1 Ist die Wohnung mit einem Rollstuhl/Rollator **barrierefrei erreichbar**?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hinweis zu Frage 11.2: Barrierearme Erstellung bzw. Modernisierung oder Anpassung Eine Wohnung ist barrierearm, wenn Barrieren reduziert oder vermieden werden: z.B. durch den Einbau einer möglichst bodengleichen Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.									
11.2 Wurde die Wohnung **barrierearm erstellt bzw. modernisiert** oder **angepasst?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

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*.

11.3 Wurde die Wohnung **insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt** oder **modernisiert?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
12. Weitere Merkmale der Wohnung (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)									
12.1 Ein oder mehrere **"gefangene" Räume** (Wohnraum nur direkt über vorgelagerte Wohnräume erreichbar)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
12.2 "Gefangener" Raum, bei dem ein **Schlafraum nur** über einen **anderen Schlafraum** erreicht werden kann	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
12.3 Wohnung über einen **Aufzug** erreichbar	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
12.4 **Videounterstützte Gegensprechanlage** mit Türöffner	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
12.5 **Keller** oder außerhalb der Wohnung gelegener **Abstellraum**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

13. Angaben zu PKW-Stellplätzen, die zusammen mit der Wohnung vermietet werden

Fragen zu Stellplätzen für Kfz richten sich nur an private Vermietende (es sei denn, dass der Sachverhalt auch auf Wohnungsgesellschaften und andere institutionelle Vermieter anwendbar ist)

13.1 Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?

Zutreffendes bitte ankreuzen!		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	Stellplatz	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Garage/ Carport	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Tiefgarage/ Parkhaus	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Nein – bitte weiter mit Frage 14		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

13.2 Wurde ein zusätzlicher, monatlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag für einen PKW-Stellplatz oder Garagenplatz vereinbart? Wenn „Ja" – wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete für den Platz am 01.05.2025?

Angaben in EUR pro Monat		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...							
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	Stellplatz									
	Garage/ Carport									
	Tiefgarage/ Parkhaus									
Nein		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogennummer: _____

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

Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden **nach 1990** 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-Stufe** vorgenommen wurden.

Am Gebäude oder in der Wohnung	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
14.1 **Erstmaliger** Heizungseinbau	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋
14.2 Erneuerung/Austausch der **gesamten Heizungsanlage** (Heizkessel, Rohrleitungen und Heizkörper)	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋
14.3 Erneuerung/Austausch des **Heizungskessels** bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen)	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋
14.4 **Erstmaliger** Dusch- oder Badeinbau	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋
14.5 **Baderneuerung/-modernisierung** (Neuverfliesung und Erneuerung aller Sanitärteile)	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋
14.6 Erneuerung/Modernisierung aller **Fenster**	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋
14.7 Vollständige Erneuerung der **Elektroinstallationen** (Austausch vorhandener Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋	⌊⌋⌊⌋
Am Gebäude									
14.8 **Dämmung** des **Daches** oder der obersten Geschossdecke									⌊⌋⌊⌋
14.9 **Dämmung** der **Kellerdecke**									⌊⌋⌊⌋
14.10 Dämmung **aller Außenwände**									⌊⌋⌊⌋

Fragebogennummer: _____

15. Allgemeine Angaben zu Betriebs- und Heizkosten (Die Angaben werden für die Korrektur von Teilinklusivmieten und die Ermittlung angemessener kalter Betriebskosten für das Schlüssige Konzept benötigt)	
(Gesamt-)**Wohnfläche des Gebäudes** (bei **Eigentumswohnungen: der Wohnung**), auf die sich die Gesamtkosten jeweils beziehen. Falls sich die Gesamtkosten auf eine Wirtschaftseinheit bezieht, die aus mehreren Gebäuden besteht, so tragen Sie die korrespondierende Fläche der Wirtschaftseinheit ein.	m^2

Bitte tragen Sie die Gesamtkosten für das Gebäude (oder die Eigentumswohnung bzw. die Wirtschaftseinheit) ein.

Alternativ zu den Eintragungen können Sie dem Fragebogen auch eine Kopie der letzten Nebenkostenabrechnung beilegen!

Kalte Betriebskosten	**Gesamtkosten pro Jahr**
Abrechnungszeitraum, auf den sich die Angaben zu kalten Betriebskosten beziehen: **_____._____.20_____ bis _____._____.20_____**	
Grundsteuer	€
Wasserversorgung/Entwässerung	€
Personen- oder Lastenaufzug	€
Straßenreinigung	€
Müllbeseitigung	€
Gartenpflege	€
Stromkosten (Allgemeinstrom)	€
Schornsteinreinigung	€
Sach- und Haftpflichtversicherungen (des Gebäudes)	€
Hausmeister/Hauswart	€
Kabel/Antenne/Sat-/Breitbandanschluss	€
Hausreinigung (inkl. Winterdienst und Ungezieferbekämpfung)	€
Sonstige Betriebskosten	€

Warme Betriebskosten	**Gesamtkosten pro Jahr**
Abrechnungszeitraum, auf den sich die folgenden Angaben zu warmen Betriebskosten beziehen: **_____._____.20_____ bis _____._____.20_____**	
Warmwasser (gesamt)	€
Heizung (gesamt)	€

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie den Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag an Neitzel Consultants bis zum **10. November 2025** zurück.

Fragebogennummer: _____

Erläuterung von Begriffen

Im Folgenden werden einige der im Fragebogen verwendeten Begriffe erläutert. Damit erhalten Sie eine Entscheidungshilfe, um beurteilen zu können, ob Ihr Gebäude bestimmte, im Fragebogen genannte Merkmale aufweist.

Frage 4.4: Wohnungsart

Ein **Appartement** wird als abgeschlossene maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische verstanden.
Ein **Penthouse** wird als eine exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses verstanden. Das Penthouse tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht. Die Dachterrasse ist vom Penthouse aus zugänglich und Bestandteil der zugehörigen Wohnung. Das Penthouse besitzt, ebenso wie das darunterliegende Gebäude, meistens ein Flachdach. Es kann auch als eine Sonderform des Staffelgeschosses eingeordnet werden, da es ein Obergeschoss mit geringerer Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse ist.

Frage 8: Verglasung von Fenstern und Außentüren

Fenster und verglaste Außentüren sind in vielen Gebäuden die Bauteile, die den geringsten Wärmeschutz bieten. Das Maß zur Beurteilung der wärmeschutztechnischen Qualität eines Bauteiles - wie z.B. eines Fensters – ist der so genannte "U-Wert", auch Wärmedurchgangskoeffizient genannt. Mit dem U-Wert kann die Wärmemenge berechnet werden, die bspw. durch ein Fenster verloren geht. Je kleiner der U-Wert ist, desto besser ist der Wärmeschutz und desto weniger Wärme geht verloren.
Die Einstufung der Fenster und Außentüren des Gebäudes in die vorgegebenen Antwort-Kategorien wird Ihnen erleichtert, falls Ihnen der U-Wert (jeweils einschl. Rahmen) vorliegt. Bei Neubauten oder nachträglichen Einbauten in den letzten Jahren können Sie diesen Wert i.d.R. der Handwerker-Rechnung entnehmen.
Die **herkömmliche (Zweischeiben-)Isolierverglasung** mit luftgefülltem Zwischenraum (U-Wert von 1,9 bis 3,0) wird überwiegend seit den 70er Jahren eingebaut. **Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9)** wird von der Wärmeschutzverordnung 1995 vorgeschrieben und hat daher erst danach eine größere Bedeutung erlangt. Wärmeschutzverglasung und höherwertige **Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)** bestehen aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-)gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum, häufig kombiniert mit einer reflektierenden Wärmeschutzschicht.