



Methodenbericht zum Mietspiegel 2017

Oktober 2017



**ANALYSE &
KONZEPTE**

Beratungsgesellschaft für Wohnen,
Immobilien, Stadtentwicklung mbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

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

Inhalt

1	Einleitung	2
2	Wohnwertmerkmale des Mietrechts	3
2.1	Art des Mietobjekts	3
2.2	Größe	4
2.3	Ausstattung	4
2.4	Beschaffenheit	5
2.5	Lage des Mietobjekts	5
3	Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	7
3.1	Vorgaben	7
3.2	Ablauf	7
4	Methodische Vorgehensweise	8
4.1	Grundgesamtheit	8
4.2	Stichprobe	9
4.3	Tabellenaufbau	9
5	Datenerhebungen	9
5.1	Datenschutz	10
6	Datenauswertungen	11
6.1	Plausibilitätskontrollen	11
6.2	Extremwertbereinigung	12
6.3	Feldbesetzung	13
6.4	Mietspiegeltabelle	14
6.5	Mietentwicklung	15
7	Statistische Zusatzanalysen	16
7.1	Ausstattungsmerkmale	16
8	Hinweise zur Spanneneinordnung (Navigationskatalog)	17
8.1	Regeln der Spanneneinordnung	17
8.2	Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale	19
9	Mietspiegelbroschüre	20

Anlagen

- Anschreiben an Mieterhaushalte
- Anschreiben an Vermieter
- Fragebogen für Mieterhaushalte
- Fragebogen für Vermieter

1 Einleitung

Für die Stadt Jena wurde 2017 wieder ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in Jena im April 2017 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Nach den gesetzlichen Vorschriften werden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen (Betriebskostenerhöhungen), geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden als "ortsübliche Vergleichsmiete" bezeichnet.

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

Da in der Stadt Jena seit dem 31.03.2016 eine Mietpreisbremse besteht, wird der Mietspiegel auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen als Orientierungshilfe herangezogen.

Der vorliegende Mietspiegel Jena 2017 wurde von Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung, im Auftrag der Stadt Jena erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand.

Im Arbeitskreis Mietspiegel unter Leitung der Stadtverwaltung waren folgende Mitglieder beteiligt:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Jena e.V.
- DMB Mieterverein Jena e.V.
- jenawohnen GmbH
- Wohnungsgenossenschaft „Carl Zeiss“ eG
- Heimstätten-Genossenschaft Jena eG
- Stadt Jena
- Fraktionen im Stadtrat der Stadt Jena

Beim Mietspiegel ist zu beachten, dass durch eine Extremwertbereinigung und die Ausweisung von unteren und oberen Spannenwerten eine Kappung der Mieten erfolgt. Erhobene Mieten außerhalb der ausgewiesenen Spannenwerte sind zwar in die Mietspiegel-Erhebungen eingeflossen, werden jedoch innerhalb der Mietspiegeltabelle nicht dargestellt. Dies kann sowohl deutlich überdurchschnittlich als auch deutlich unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen betreffen. Im Einzelfall kann es daher bei derartigen Wohnungen angezeigt sein, die ortsübliche Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

Der Stichtag, auf den sich die erhobenen Daten beziehen, ist der 01.04.2017.

Neben der Erstellung des neuen Mietspiegels erfolgte auch eine Aktualisierung Wohnlageneinstufung. Diese wurde vom Arbeitskreis-Mietspiegel der Stadt Jena durchgeführt.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte und -ergebnisse der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Jena 2017.

2 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

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

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

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

Im Mietspiegel der Stadt Jena wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt.

2.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel Jena gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten. Darunter fallen sowohl normale Etagenwohnungen als auch Dachgeschoss-Wohnungen. Er gilt für Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z.B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

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

2.2 Größe

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

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Balkone, Loggien, Terrassen oder gedeckte Freisitze können – je nach ihrer Nutzbarkeit – bis höchstens zur Hälfte ihrer Fläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße eingerechnet werden.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete u. a. von der Wohnungsgröße abhängt, wurden im Mietspiegel Jena drei Größenklassen gebildet:

- bis 50 m²
- 50 bis 80 m²
- über 80 m².

2.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Die Einstufung der Ausstattung einer Wohnung richtet sich nach den beiden nachfolgend aufgeführten Ausstattungsmerkmalen:

▪ **Sammelheizung**

Eine Sammelheizung ist jede Heizungsart, bei der alle Heizkörper einer Wohnung von einer zentralen Brennstelle aus versorgt werden. Gleichzusetzen sind alle Etagen- und Wohnungsheizungen, die automatisch, also ohne Brennstoffnachfüllung von Hand, sämtliche Wohnräume sowie Küche und Bad angemessen erwärmen.

▪ **Bad**

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt durch einen Durchlauferhitzer oder durch eine zentrale Anlage.

Für Wohnungen, die nicht diesem Ausstattungsstandard entsprechen, sondern nur über eine einfachste Ausstattung ohne Bad und ohne Sammelheizung verfügen (sog. Substandardwohnungen), werden in diesem Mietspiegel keine Mietwerte ausgewiesen.

Weitere Merkmale der Ausstattung finden im Mietspiegel Jena über die Mietenspanne Berücksichtigung. Hierzu ist eine Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (Navigationskatalog) im Mietspiegel erstellt worden (siehe Abschnitt 8).

2.4 Beschaffenheit

In diesem Mietspiegel wird das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit über den Indikator "Baualter" abgebildet. Grundsätzlich sind mit diesem Merkmal gemeint

- der Zuschnitt der Wohnung einschließlich der mitvermieteten Hausteile
- die Art und Gestaltung der Umgebung sowie
- die Bauweise und auch der Instandhaltungsgrad.

Eine Reihe von Untersuchungen hat gezeigt, dass der Einfluss dieses mietspreisdifferenzierenden Merkmals aufgrund der zunehmenden Modernisierung geringer geworden ist. Dies betrifft hauptsächlich den Altbauwohnungsbestand. Nachträglich errichtete bzw. ausgebaute Dachgeschosswohnungen werden entsprechend dem Baujahr eingeordnet, in dem sie bezugsfertig geworden sind.

Grundlegend modernisierte Wohnungen können in das Baujahr eingeordnet werden, in dem die Wohnung wieder bezugsfertig wurde. Eine grundlegende Modernisierung ist dann gegeben, wenn ein Umbau im Sinne des § 16 Wohnraumförderungsgesetz mit wesentlichem Aufwand durchgeführt wurde. Ein wesentlicher Bauaufwand bedeutet laut Rechtsprechung, dass mindestens ein Drittel der Kosten aufgewandt wurde, die für die Erstellung einer vergleichbaren Neubauwohnung dieses Jahrgangs hätten aufgewandt werden müssen.

Es wird im Mietspiegel Jena 2017 für Wohnungen nach sechs Baualterklassen differenziert:

- bis 1949
- 1950 bis 1967
- 1968 bis 1973
- 1974 bis 1991
- 1992 bis 2001
- ab 2002.

2.5 Lage des Mietobjekts

Mit der Lage des Mietobjekts ist nach herrschender Meinung sowohl die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch die Lage des Gebäudes im Stadtgebiet gemeint. In Mietspiegeln wird zumeist mit dem Lagemerkmale die Wohnlage in der Gemeinde erfasst, die Lage im Haus wird - wenn überhaupt - nur für bestimmte Sondergruppen, wie Souterrainwohnungen oder Dachgeschosswohnungen, berücksichtigt. Der Mietspiegel repräsentiert daher grundsätzlich eine durchschnittliche Lage im Gebäude.

Im Rahmen der Erstellung des neuen Mietspiegels wurde die Wohnlageneinstufung in Jena aktualisiert. Das Wohnwertkriterium „Lage“ wird im Jenaer Mietspiegel durch eine Einteilung in drei Wohnlagenstufen abgebildet, wobei die Untersuchung der Mieten gezeigt hat, dass sich gegenwärtig nur zwei Wohnlagengruppen in der Miethöhe wesentlich unterscheiden.

Die Mietspiegeltabelle unterteilt deshalb in die zwei Wohnlagestufen:

- einfache Wohnlage
- mittlere bis gute Wohnlage.

Die persönliche Einschätzung der Wohnlage ist sehr subjektiv und etwa von der individuellen beruflichen und familiären Situation abhängig. Eine zentrale Innenstadtlage ist beispielsweise für einen jungen berufstätigen Haushalt häufig eine gute Wohnlage, während Familien mit Kleinkindern diesen Wohnstandort eher negativ bewerten. Solche subjektiven Faktoren sind jedoch zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ungeeignet. Die Einstufung der Wohnlage wird daher nach objektiveren Kriterien im Rahmen der Mietspiegelerstellung festgelegt.

Die für den Mietspiegel 2017 vorgenommenen Aktualisierungen der Wohnlageneinstufungen erfolgten durch den Arbeitskreis-Mietspiegel der Stadt Jena auf Basis von Experteneinschätzungen.

Zur konkreten Einordnung der Wohnung dient das "Alphabetische Straßenverzeichnis der Stadt Jena", welches in der Mietspiegelbroschüre der Stadt Jena veröffentlicht ist. Hier sind alle Straßen und Straßenabschnitte in der einfachen, mittleren und guten Wohnlage aufgeführt.

Im Einzelfall kann es zu Abweichungen bei der Bewertung von einzelnen Gebäuden/Wohnanlagen oder Wohnungen kommen.

Für die entsprechende Einordnung einzelner Gebäude oder Wohnungen sollten die folgenden oder ähnlichen Kriterien in die Bewertung einbezogen werden:

- umgebende Nutzungen, Straßenbild
- Lage an Straße mit extrem hoher Verkehrsbelastung (überwiegende Zahl der Wohn- und Schlafräume zur Straße hin)
- Beeinträchtigungen durch Staub, Geruch, Lärm (Immissionen)
- Versorgung mit Läden, Schulen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen
- Naherholungsmöglichkeiten

Diese Aufstellung ist nicht abschließend, im Einzelfall müssen weitere Kriterien bewertet werden.

3 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

3.1 Vorgaben

Mit Schreiben vom 18.01.2017 wurde Analyse & Konzepte von der Stadt Jena beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Jenaer Mietspiegel 2017 durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Jenaer Mietspiegels 2017 wurden durch den Auftrag der Stadt Jena definiert.

Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Erstellung einer Gesamtkonzeption für die Erhebung und Abstimmung mit der Auftraggeberin
- Zuarbeit eines Stichprobenplanes durch Analyse & Konzepte für die Ziehung einer disproportional geschichteten Stichprobe auf Basis der Haushaltsdaten aus dem Melderegister der Stadt Jena mit dem Ziel einer statistisch belastbaren Anzahl von mietspiegelrelevanten Datensätzen
- Strengste Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange
- Erhebungstichtag: 01.04.2017
- Organisation der Erhebung der Grundlagendaten im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung
- Datenaufbereitung und Plausibilitätsprüfungen der Erhebungsdaten
- Auswertung der Erhebungsdaten und Berechnung statistisch abgesicherter Kennwerte (Mittelwert, unterer und oberer Wert der 3/4-Spanne, Einordnung der Wohnlage) auf Basis der Originalerhebungsdaten
- Erstellung eines ausführlichen Endberichtes zur Dokumentation der Methoden und Ergebnisse
- Erstellung der Mietspiegelbroschüre

3.2 Ablauf

Im Februar 2017 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Jenaer Mietspiegels 2017 begonnen. Die Abstimmung der Datengrundlagen erfolgte mit der Stadt Jena. Nach einer Datenaufbereitung wurde unter Berücksichtigung aller datenschutzrechtlichen Vorgaben eine Stichprobe gezogen.

Die Datenerhebung führte die Stadt Jena in eigener Regie durch. Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgte die Berechnung der Mietspiegelwerte durch Analyse & Konzepte.

Der Mietspiegel 2017 ist ein „qualifizierter Mietspiegel“ i. S. von § 558 d BGB und wurde vom DMB Mieterverein Jena e.V., als Interessenverband der Mieter und dem Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Jena e.V., als Interessenverband der Vermieter am 20.09.2017 für die Stadt Jena anerkannt. Der Mietspiegel gilt seit dem 02.10.2017.

4 Methodische Vorgehensweise

Eine wesentliche Voraussetzung für einen qualifizierten Mietspiegel ist die zwingend vorgeschriebene Aktualisierung nach zwei Jahren (§ 558d Abs. 2 BGB). Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland angepasst werden. Alle vier Jahre muss eine Aktualisierung auf Basis einer Neuerhebung erfolgen. Der letzte Mietspiegel Jena 2015 wurde auf Basis einer Neuerhebung erstellt. Die Stadt Jena hat sich dazu entschieden auch den Mietspiegel Jena 2017 auf Basis einer kompletten Neuerhebung zu erstellen

4.1 Grundgesamtheit

Grundlage für die Neuerhebung ist die Erstellung einer den rechtlichen Vorgaben entsprechenden Grundgesamtheit der mietspreisrechtlich ungebundenen Wohnungen (§ 558 Abs. 2 BGB). Außerdem werden folgende Teilmarktsegmente grundsätzlich aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels Jena ausgeschlossen:

- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)
- Studenten- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 Nr. 3 BGB)
- Wohnraum, der nicht frei finanziert wurde und einer Preisbindung unterliegt
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

Gemäß der Abstimmung mit der Auftraggeberin ist die Grundgesamtheit für den Mietspiegel Jena weiter eingegrenzt worden. Wohnungen, die folgende Kriterien aufweisen, wurden ebenfalls bei der Erstellung des Mietspiegel Jena 2017 nicht berücksichtigt:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen wie z. B. die Betreuung und Verpflegung abdeckt
- Wohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind (Dienst/Werkwohnungen)
- Untermietverhältnisse
- Ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum
- Wohnungen, für die mehr als ein Mietvertrag besteht
- Wohnungen oder ein Teil der Wohnung, die laut Mietvertrag gewerblich genutzt werden.

Für den Aufbau der Grundgesamtheit wurde von der Stadt Jena eine entsprechende Datengrundlage zur Verfügung gestellt.

4.2 Stichprobe

Beim Mietspiegel Jena 2017 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer Stichprobe. Die Ziehung der Stichprobe zum Mietspiegel Jena 2017 erfolgte durch die Stadt Jena auf der Grundlage einer von der Stadt Jena zur Verfügung gestellten anonymisierten Datei aus dem Einwohner-Melderegister, die rund 45.000 Haushalte umfasste. Analyse & Konzepte hat die Stichprobenziehung durch einen Stichprobenplan unterstützt. Aus dieser Grundgesamtheit wurde eine Stichprobe von rund 19.984 Mietern und 637 Vermietern gezogen. Es handelte sich um eine nach Baualter und Wohnlage disproportional geschichtete Zufallsstichprobe. Durch diese Vorgehensweise wurde erreicht, dass die Tabellenfelder des Mietspiegels möglichst ausreichend und gleichmäßig besetzt werden können.

4.3 Tabellenaufbau

Im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels Jena wurde die Tabellenstruktur überprüft und modifiziert. Aus den vormals fünf Baualtersklassen wurden sechs Klassen gebildet. Die vier mittleren Baualtersklassen wurden dabei neu eingeteilt. Diese Einteilung ermöglicht eine detaillierte Beurteilung der Wohnungen, die zwischen 1950 und 1991 gebaut wurden.

Die Mietspiegeltabelle umfasst nunmehr durch die neue Untergliederung nach sechs Baualters-, drei Wohnungsgrößenklassen sowie zwei Wohnlagen 36 Tabellenfelder.

5 Datenerhebungen

Die Datenerhebung zum Mietspiegel Jena 2017 erfolgte als Neuerhebung auf Basis einer Stichprobe aus dem mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand der Stadt. Die Erhebung erfolgte vollständig über eine freiwillige schriftliche Mieter- und Vermieterbefragung. Als Grundlage für die Erhebung wurde von Analyse & Konzepte ein Fragebogen zur Erhebung der Daten bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen erstellt.

Die Befragungen wurden auf der Basis einer Bruttostichprobe in Höhe von 25.451 Mietwohnungen durchgeführt. Der Erhebungszeitraum der Mieterbefragung betrug zwei Monate vom 1. April bis zum 31. Mai 2017.

Zur Unterstützung der Erhebung wurde von der Stadt Jena eine Presseerklärung erstellt, mit der die Jenaer Bürger über den Beginn der Erhebung und den Zweck und die Bedeutung des Mietspiegels informiert und um eine Unterstützung der Erhebung gebeten wurden.

Die Erhebungsinstrumente wurden mit der Auftraggeberin abgestimmt.

5.1 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel Jena 2017 und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Mit der Datenschutzbeauftragten der Stadt Jena wurde die Erhebung abgestimmt. Alle Unterlagen wurden im Vorfeld der Erhebung zur Verfügung gestellt.

Zusätzlich verfügt Analyse & Konzepte über ein betriebliches Datenschutzkonzept, das den gesetzlichen Anforderungen des Thüringer Datenschutzgesetz (ThürDSG) und dem Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) Rechnung trägt.

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

- Im Anschreiben an die Haushalte im Rahmen der Erhebung wurde auf die Freiwilligkeit hingewiesen.
- Die Fragebögen wurden ohne Name und Adresse der Befragten zurückgesandt.

Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt im Mietspiegel Jena 2017 nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei am Tabellenraster. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist nicht möglich.

6 Datenauswertungen

6.1 Plausibilitätskontrollen

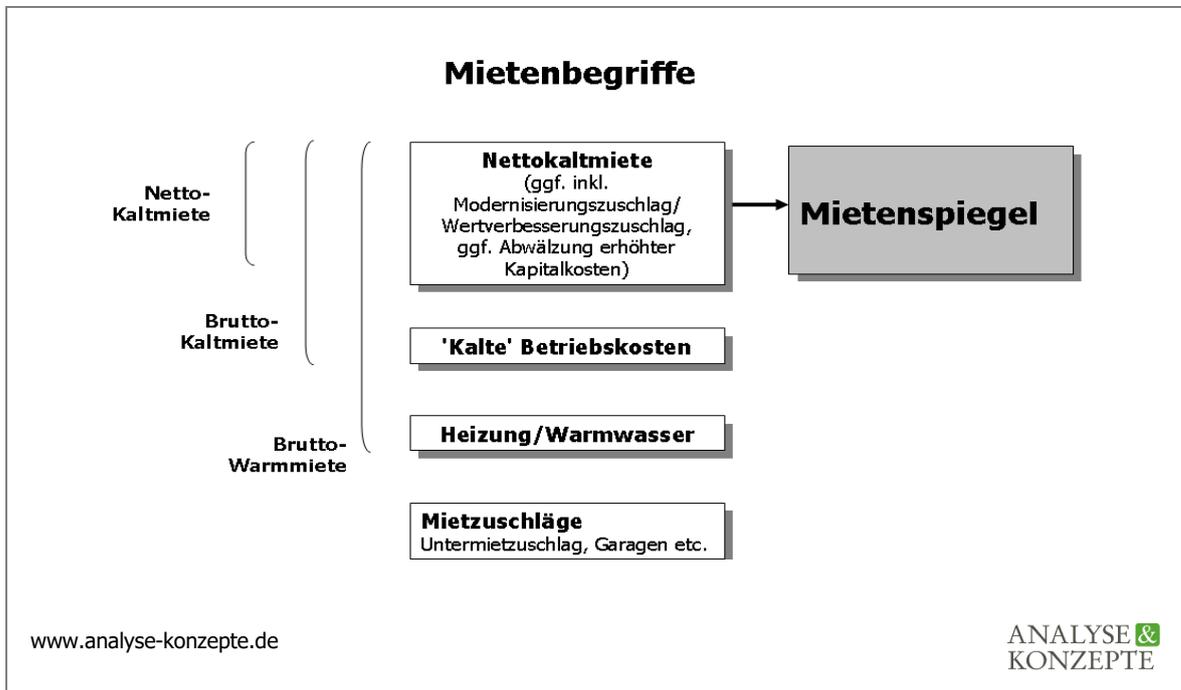
Nach Durchführung der Felderhebung wurden die erhobenen Daten in einer Auswertungsdatenbank zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen. Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen standen für die Auswertung zum Mietspiegel Jena 2017 noch 3.318 relevante Mietverhältnisse zur Verfügung. Damit konnten 71,7 % der auswertbaren Mietverhältnisse für die Mietspiegeltabelle berücksichtigt werden (vgl. Tab. 1).

Tab. 1 Ergebnisse der Datenerhebung				
Ausschöpfung	2017			
	Mieter	Vermieter	absolut	in %
Bruttostichprobe Mietwohnungen	19.984	3.572	25.451	100,00
./. nicht zurück erhalten	17.635	249	19.779	77,7
Erhobene Mietverhältnisse insgesamt	2.349	3.323	5.672	100,0
./. unvollständige Fragebögen	277	102	379	6,7
./. nicht mietspiegelrelevant (z.B. möblierte Wohnung, Untervermietung)	582	85	667	11,8
Auswertbare Mietverhältnisse insgesamt	1.490	3.136	4.626	100,0
./. nicht mietspiegelrelevant aufgrund 4-Jahres-Regelung	500	628	1.128	24,4
./. Extremwerte	92	88	180	3,9
Tabellenrelevante Mietdaten	898	2.420	3.318	71,7
Quelle: Mietspiegel Stadt Jena 2017				ANALYSE & KONZEPTE

Im qualifizierten Mietspiegel Jena 2017 handelt es sich bei den ausgewiesenen Beträgen um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB bzw. der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (siehe Abb. 1).

Konnte bei der Datenerhebung die Netto-Kaltmiete nicht eindeutig identifiziert werden, so wurden diese Datensätze in der weiteren Auswertung nicht mehr berücksichtigt. Der größte Ausfall durch die Plausibilitätskontrollen ergab sich durch unvollständig ausgefüllte Fragebögen (N=379) und das Überschreiten der 4-Jahres-Regel. Insgesamt enthielt die Nettostichprobe einen großen Anteil an Wohnungen (N=1.128), die nicht in den letzten vier Jahren neu vermietet wurden oder in denen keine Mietänderung stattgefunden hat.

Abb. 1 **Mietenbegriffe**



6.2 Extremwertbereinigung

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegeltabelle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte eine tabellenfeldbezogene Bereinigung um sogenannte Extremwerte, d. h. Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind.

Wie auch bei anderen qualifizierten Mietspiegeln, die auf einer Datenerhebung beruhen, erfolgt im Mietspiegel Jena 2017 die Datenbereinigung über ein statistisches Verfahren, das die wissenschaftlichen Ansprüche bei der Erstellung eines Mietspiegels berücksichtigt. Hierbei wird anhand der statistischen Verteilung der erhobenen Mietwerte und des Mittelwertes in jedem Tabellenfeld die Wahrscheinlichkeit berechnet, in der sich ein bestimmtes Intervall (Wertebereich) um den Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes befindet. Dieses sogenannte Konfidenzintervall wird über die Standardabweichung für jedes Tabellenfeld ermittelt.

In Abstimmung mit der Auftraggeberin erfolgte die Extremwertkappung über das 95 %-Konfidenzintervall. Die Verwendung des 95 %-Konfidenzintervalls bedeutet nicht, dass pro Feld pauschal 5 % der Mietwerte aus der weiteren Auswertung eliminiert werden. Ob ein erhobener Wert als ein Extremwert bezeichnet wird, ist abhängig davon, wie weit der Wert von dem arithmetischen Mittel des Tabellenfeldes entfernt ist. Ist die Abweichung bei allen Werten gering, so kann es dazu kommen, dass es keine oder kaum Extremwerte gibt.

Beim Jenaer Mietspiegel 2017 blieben insgesamt 180 Mietwerte (3,9 % der mietspiegelrelevanten Fälle) aufgrund der Extremwertkappung für weitere Berechnungen unberücksichtigt.

6.3 Feldbesetzung

Nach den Plausibilitätskontrollen, der Bereinigung der Daten um die Substandardwohnungen und der Extremwertbereinigung verblieben 3.318 Datensätze für die weiteren Auswertungen.

In Abstimmung mit der Stadt Jena wurde festgelegt, dass die Felder, die eine Feldbesetzung von unter 10 Mietdaten aufweisen, im Mietspiegel Jena 2017 nicht ausgewiesen werden sollen. Dies entspricht der gängigen Praxis bei der Auswertung von qualifizierten Mietspiegeln.

In 32 Feldern der Tabelle für Wohnungen konnte eine ausreichende Fallzahl von mindestens 10 Datensätzen nach Datenbereinigung und Extremwertbereinigung erzielt werden. Von diesen liegen in sieben Tabellenfeldern Fallzahlen zwischen 10 und 29 Datensätzen vor. Auch hierfür werden Mietkennwerte im Mietspiegel Jena 2017 ausgewiesen. Für diese Felder ist die Aussage jedoch eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

Vier Tabellenfelder weisen eine Fallzahl von weniger als 10 auf, sodass keine Mietkennwerte ausgewiesen werden. Es handelt sich hierbei zum einen um Wohnungen der Baualtersklasse 1992 bis 2001 in der einfachen Wohnlage. In diesem Zeitraum wurden kaum Wohnungen in dieser Wohnlage freifinanziert als Mietwohnungen neu gebaut. Dieses Phänomen hatte sich auch schon beim Jenaer Mietspiegel im Jahr 2015 gezeigt. Weiterhin können für zwei Tabellenfelder in der Baualtersklasse 1968 bis 1973 in der guten Wohnlage keine Werte ausgewiesen werden. Dies resultiert aus der weiteren Ausdifferenzierung der Baualtersklassen zwischen 1950 und 1991.

Tab. 2 Mietspiegel Jena 2017: Feldbesetzung							
Wohnlage	Größenklasse	Baualtersklassen					
		Bis 1949	1950 bis 1967	1968 bis 1973	1974 bis 1991	1992 bis 2001	Ab 2002
Einfach	Unter 50 m ²	30	111	38	84	0	11
	50 bis 80 m ²	106	80	370	154	14	44
	Über 80 m ²	28	30	26	48	6	47
Mittel/gut	Unter 50 m ²	53	101	3	206	27	19
	50 bis 80 m ²	125	413	43	467	76	115
	Über 80 m ²	73	47	0	64	26	233

Quelle: Mietspiegel Stadt Jena 2017

6.4 Mietspiegeltabelle

Gemäß den abgestimmten Auswertungsvorgaben sowie den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurden die in der bereinigten Datenbasis zur Verfügung stehenden Mietverhältnisse in Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet und für jedes Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle statistisch ausgewertet. Es wurden dabei, folgende Kennwerte ermittelt:

- Mittelwert
- unterer Wert der 3/4-Spanne
- oberer Wert der 3/4-Spanne

Im Rahmen der Datenerhebung und nach den durchgeführten Bereinigungen sind 3.318 Datenwerte für Wohnungen in die Erstellung des Mietspiegels Jena 2017 eingeflossen. Ausgewiesen werden der Mittelwert und die 3/4-Spanne.

Tab. 3 Mietspiegel Jena 2017							
Netto-Kaltmiete (in €/m ² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau							
		Baualtersklasse					
Wohnlage	Größenklasse	Bis 1949	1950 bis 1967	1968 bis 1973	1974 bis 1991	1992 bis 2001	Ab 2002
Einfach	Unter 50 m ²	7,56 6,37 – 9,10	6,18 5,80 – 6,62	5,38 4,68 – 6,00	5,28 4,78 – 5,96		8,05* 7,59 – 8,44
	50 bis 80 m ²	7,43 6,19 – 9,00	5,94 5,48 – 6,29	5,33 4,78 – 5,87	5,28 4,85 – 5,96	6,36* 5,96 – 7,25	7,80 5,98 – 9,40
	Über 80 m ²	7,18* 6,26 – 8,59	5,83 5,23 – 6,88	5,25* 4,98 – 5,61	5,20 4,96 – 5,61		8,59 8,28 – 9,00
Mittel/gut	Unter 50 m ²	7,93 6,19 – 9,53	6,49 5,90 – 7,06		5,65 5,14 – 6,10	8,49* 7,55 – 9,61	9,76* 8,16 – 11,09
	50 bis 80 m ²	7,63 6,50 – 8,90	6,55 5,86 – 7,10	6,17 5,80 – 6,60	5,31 4,79 – 6,00	7,80 6,93 – 8,74	8,82 7,39 – 10,39
	Über 80 m ²	7,65 6,44 – 9,04	7,25 6,44 – 8,01		5,02 4,24 – 5,75	8,21* 7,38 – 9,21	9,01 7,50 – 10,01
Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden. * Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.							
Quelle: Mietspiegel Stadt Jena 2017							

Die Spannweite der Mittelwerte reicht

- von 4,24 €/m² für große Wohnungen der Baualtersklasse "1974-1991"
- bis zu 11,09 €/m² für kleine Wohnungen der Baualtersklasse "Ab 2002".

Damit liegt die Spannweite der ortsüblichen Vergleichsmieten bei 6,85 €/m².

6.5 Mietentwicklung

Die Mieten sind seit dem Mietspiegel 2015 in fast allen Feldern angestiegen. Besonders hohe Steigerungsraten sind bei den Wohnungen der Baujahre vor 1949 und ab 1992 in der guten Wohnlage zu verzeichnen. Dieses dürfte zum einen darauf zurückzuführen sein, dass es sich hierbei um die Bestände des Altbaus vor 1949 handelt, die bei stärkerer Nachfrage besonders von Mietsteigerungen betroffen sind. Hier machen sich auch Modernisierungsmaßnahmen bemerkbar, die insbesondere bei älteren Beständen durchgeführt werden. Zum anderen ist die Nachfrage in den moderneren Beständen aufgrund der besseren Ausstattung und energetischen Zustände der Gebäude ebenfalls hoch zu bewerten.

Tab. 4 Mietspiegel Jena 2017 - Veränderungen gegenüber 2015							
Netto-Kaltmiete (in €/m ² pro Monat) im freifinanzierten Wohnungsbau							
		Baualtersklasse					
Wohnlage	Größenklasse	Bis 1949	1950 bis 1967**	1968 bis 1973**	1974 bis 1991**	1992 bis 2001**	Ab 2002
Einfach	Unter 50 m ²	-0,07 -0,9%	-0,01 -0,2%	0,36 7,1%	0,26 5,2%		0,04* 0,5%
	50 bis 80 m ²	0,28 3,9%	0,30 5,4%	0,25 4,9%	0,20 4,0%		0,24 3,1%
	Über 80 m ²	0,07* 1,0%		0,22 4,3%	0,17 3,4%		
Mittel/gut	Unter 50 m ²	0,65 9,0%	0,01 0,1%	0,39 7,0%	0,15 2,7%	0,43* 5,4%	0,92* 10,4%
	50 bis 80 m ²	0,52 7,3%	0,21 3,2%	0,94 17,9%	0,08 1,5%	0,37 5,0%	0,13 1,4%
	Über 80 m ²	0,45 6,2%	0,67 10,2%		0,14 2,8%	0,84 11,4%	0,71 8,6%
<p>Bei Leerfeldern können aufgrund einer zu geringen Datenbasis beim Mietspiegel 2015 oder 2017 keine statistisch belastbaren Aussagen getroffen werden.</p> <p>* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen beim Mietspiegel 2015 oder 2017 ist die Aussage eingeschränkt, hier sind auch die Veränderungen in ähnlichen Wohnungstypen zu beachten.</p> <p>** Für die Baualtersklassen von 1950 bis 2001 ist die Aussage ebenfalls eingeschränkt. Die Baualtersklassen wurden 2017 geändert und sind mit den Baualtersklassen des Mietspiegels 2015 nur eingeschränkt vergleichbar.</p>							
<p>Quelle: Mietspiegel Stadt Jena 2017</p>							

7 Statistische Zusatzanalysen

Neben der Berechnung der Mietkennwerte der Mietspiegeltabellen erfolgten zusätzliche Analysen der Ausstattungsmerkmale der Jenaer Wohnungen.

7.1 Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen der Erhebungen waren auch zahlreiche Ausstattungsmerkmale erfasst worden. Dadurch ist es möglich, Erkenntnisse darüber zu gewinnen, welche Ausstattungsmerkmale aktuell zur Standardausstattung eines Gebäude bzw. einer Wohnung gehören und bei welchen es sich tendenziell um wohnwerterhöhende Merkmale handelt. Als Standard für eine Baualtersklasse werden Merkmale dann betrachtet, wenn mindestens zwei Drittel der entsprechenden Wohnungen über das Merkmal verfügen.

Tab. 6 Vermieterseitige Ausstattung (Anteile in Prozent)						
	Bis 1949	1950 bis 1967	1968 bis 1973	1974 bis 1991	1992 bis 2001	Ab 2002
Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder Wintergarten	46 %	58 %	94 %	92 %	74 %	88 %
Fahrstuhl/Aufzug im Haus	2 %	4 %	64 %	35 %	28 %	52 %
Kabelanschluss	68 %	91 %	93 %	94 %	73 %	85 %
Isolierverglasung / Doppelfenster in allen Räumen	81 %	94 %	92 %	94 %	77 %	91 %
Einbauküche (Einbauherd u. -spüle, Ober- u. Unterschränke, Kacheln und Fliesen)	25 %	5 %	7 %	6 %	26 %	11 %
Modernes Bad (Einbauwanne oder -dusche, Bodenfliesen, Einhebelmischbatterie, Spülkasten mit Bedarfstaste)	87 %	94 %	94 %	89 %	83 %	91 %
Mieterkeller oder Bodenraum	86 %	95 %	95 %	97 %	81 %	87 %
Gegensprechanlage	83 %	94 %	96 %	95 %	84 %	92 %
Fußbodenheizung	3 %	0 %	2 %	0 %	6 %	38 %
Anzahl Standardmerkmale	5	5	6	6	6	6
Quelle: Mietspiegel Stadt Jena 2017						ANALYSE & KONZEPTE

Wie Tabelle 6 zeigt, verfügen die Wohnungen in Jena je nach Baualtersklasse über unterschiedliche Ausstattungsstandards:

- Wohnungen der Baujahre bis 1967 weisen durchschnittlich 5 Merkmale auf.
- Wohnungen der Baujahre ab 1968 weisen durchschnittlich 6 Merkmale auf.

8 Hinweise zur Spanneneinordnung (Navigationskatalog)

Die Hinweise zur Spanneneinordnung gehört nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels Jena 2017, da es sich hierbei nicht um die Ergebnisse einer statistischen Analyse auf Basis einer repräsentativen empirischen Erhebung handelt. Die Aufstellung basiert auf den Erfahrungen von Wohnungsmarktextperten in Jena und einzelnen Hinweisen, die sich aus der Zusatzanalyse der erhobenen Ausstattungsmerkmale ergeben. Die Orientierungshilfe entspricht dem Standard eines Mietspiegels nach § 558c BGB (einfacher Mietspiegel).

In den Hinweisen zur praktischen Anwendung des Mietspiegels sind die speziellen Charakteristika des Jenaer Wohnungsbestandes berücksichtigt worden. Die Übersicht soll Mietern und Vermietern einen Anhaltspunkt geben, welche Merkmale von Wohnung und Wohnumfeld in der Regel einen Wohnwert erhöhenden oder Wohnwert mindernden Einfluss haben.

Die im Abschnitt 8.2 dargestellte Übersicht von Wohnwertmerkmalen (Navigationskatalog) soll die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der ausgewiesenen Mietpreisspanne erleichtern. Diese Aufzählung der Merkmale ist nicht abschließend, sondern muss im konkreten Einzelfall gegebenenfalls um weitere Merkmale ergänzt werden.

8.1 Regeln der Spanneneinordnung

Mit Hilfe dieser Wohnwertsumme ist die Wohnung anschließend innerhalb der Mietenspanne des maßgeblichen Mietspiegelfeldes nach folgenden Regeln einzuordnen:

1. Für eine Wohnwertsumme zwischen -5 und +5 Wohnwertpunkten gibt der Mittelwert des Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
2. Bei einer Wohnwertsumme zwischen -6 und -11 ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Unterwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig höhere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
3. Bei einer Wohnwertsumme von -12 und kleiner ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Unterwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig niedrigere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
4. Bei einer Wohnwertsumme zwischen +6 und +11 ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Oberwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig niedrigere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.
5. Bei einer Wohnwertsumme zwischen +12 und höher ist die Spanne zwischen Mittelwert und dem Oberwert der im Mietspiegelfeld angegebenen Mietenspanne zu halbieren. Für die konkrete Wohnung gibt die wertmäßig höhere Spannenhälfte die ortsübliche Vergleichsmiete wieder.

Dieses Verfahren wird an folgendem Beispiel erläutert:

Beispiel:

Die Wohnung liegt in mittlerer/guter Wohnlage, sie wurde 1905 erbaut und ist 75 m² groß. Damit gilt für sie das Mietspiegelfeld mittlere/ gute Wohnlage, Baujahr bis 1949, Größenklasse 50 bis 80 m² mit folgenden Eckwerten: Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt im Mittel 7,63 €/m², die Mietenspanne liegt zwischen 6,50 und 8,90 €/m². Die weitere Navigation innerhalb dieser Eckwerte erfolgt anhand der Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale.

Seit 1997 wurde die Fassade des Wohngebäudes umfassend saniert und die oberste Geschossdecke bzw. das Dach gedämmt. Dafür erhält die Wohnung 3 positive Wohnwertpunkte.

In die Wohnung wurde im Jahr 2004 eine moderne Heizungsanlage eingebaut. Dafür gibt es 2 positive Wohnwertpunkte.

Außerdem hat die Wohnung einen Balkon mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m. Dafür erhält sie einen positiven Wohnwertpunkt.

Sie hat Parkett in den Wohnräumen. Auch dafür erhält sie einen positiven Wohnwertpunkt.

Zusammen hat die Wohnung sieben positive Wohnwertpunkte und keinen negativen, in der Summe ergibt sich also ein Wohnwert von 7 Positivpunkten. Gemäß Regel 4 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete dieser Wohnung somit in der unteren Hälfte der Spanne zwischen dem Mittelwert des Mietspiegelfeldes und dem Oberwert.

Der Mittelwert des Mietspiegelfeldes beträgt 7,63, der Oberwert 8,90. Die Hälfte der Spanne zwischen 7,63 und 8,90 beträgt 0,64. Damit liegt die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung zwischen 7,63 €/m² (dem Mittelwert des Feldes) und $7,63+0,64=8,27$ €/m² (der Mitte der oberen Mietenspanne).

8.2 Übersicht wohnwertmindernder und wohnwerterhöhender Merkmale

Nachteile		Vorteile	
Sanierung des Gebäudes			
Unsanierete Fassade und fehlende Dämmung oberste Geschossdecke bzw. Dach seit 1997	-- --	Umfassende Sanierung der Fassade und Dämmung oberste Geschossdecke bzw. Dach seit 1997	+ + +
Treppenhaus/ Eingangsbereich vermitteln keinen verkehrssicheren und gepflegten Eindruck oder die Sanierung liegt länger als 15 Jahre zurück	-- --	Treppenhaus/Eingangsbereich vermitteln einen verkehrssicheren und gepflegten Eindruck	+ +
Außenanlagen vermitteln keinen verkehrssicheren und gepflegten Eindruck	--	Außenanlagen vermitteln einen verkehrssicheren und gepflegten Eindruck	+
		Dämmung Kellerdecke	+
Energetische Kriterien			
Warmwasser- und Heizungsrohre nicht isoliert (Stränge außerhalb des Warmbereiches)	-- --	Einbau/Installation einer modernen Heizungsanlage ab dem Jahr 2003 (wenn Bezugsfertigkeit der Wohnung vor 2003)	+ +
		Flächenheizung (z. B.: Fußbodenheizung, Wandheizung)	+ +
Schallschutz			
Einfachfenster mit Normalverglasung	-- --	Fenster ab der Schallschutzklasse 3 Schalldämmlüfter	+
Wohnkomfort			
Kein Balkon/Terrasse/Loggia	--	Balkon/Terrasse/Loggia mit Tiefe > 1,5 m	+
Keine Modernisierung des Bades seit 1991	--	Badewanne und zusätzliche Dusche	+
Kein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung und kein Waschkeller	--	Zweites WC vom Bad getrennt	+
Wäschetrocknungsmöglichkeit nur innerhalb der Wohnung	--	Barriere armer Duscheinstieg < 5 cm	+
Kein Badfenster (außer Bautypen WBS70 und P2)	--	Bad mit Fenster (nur Bautyp WBS70 und P2)	+
Küche ohne Fenster (außer Bautypen WBS70 und P2)	--	Der Wohnung zugeordnete Nebenräume außerhalb der Wohnung mit 8 m ² oder mehr Nutzfläche	+
Keine der Wohnung zugeordneten Nebenräume außerhalb der Wohnung	-- --	Gartenanteil zur Wohnung	+
Gefangene Wohnräume	-- --	Aufzug an Gebäuden, bis Baualtersklasse 1991 mit weniger als 7 Vollgeschossen, ab Baualtersklasse 1992 mit weniger als 5 Vollgeschossen	+
Küche nicht beheizbar (außer Bautyp WBS70 und P2)	--	Barriere armer Aufzug inkl. Barriere armer Zugang zum Haus	+
Bad nicht beheizbar (außer Bautyp WBS70 und P2)	-- --	Parkett oder gleichwertige Materialien (z. B. Parkettböden, keramische Bodenfliesen/-platten oder Natursteine) in den Wohnräumen	+
Elektroleitungen in der Wohnung sichtbar (nicht im Kabelkanal) verlegt	--		
Beschränkte Nutzbarkeit der Elektroleitungen (Absicherung Küche oder Bad < 16 A)	-- --	Einbruchhemmende WE-Tür oder Fenster ab WK 2, auch Fensterläden/Außenjalousien	+
Keine Gegensprechanlage	--	Wintergarten/Balkonverglasung	+
Keine Abstellmöglichkeit für Fahrräder (weder im Haus noch auf dem Grundstück)	--	Maisonette Wohnung	+
Keine räumlich abgeschlossene gegen Witterung geschützte Abstellmöglichkeit für Kinderwagen oder Rollator (z. B. Fahrradkeller, Hausflur, individuelle Boxen)	--		

9 Mietspiegelbroschüre

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

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle
- die Anwendung des Mietspiegels, inklusive der Orientierungshilfe.

Die Mietspiegelbroschüre des Mietspiegels Jena 2017 wurde durch Analyse & Konzepte neu erstellt. Hierbei wurden die neu erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt Jena abgestimmt.

Anlagen



Stadt Jena • Postfach 10 03 38 • 07703 Jena

Besucheradresse: Lutherplatz 3
07743 Jena
Telefon: 03641 494301
Telefax: 03641 492704
E-Mail: wbf@jena.de
Internet: www.jena.de
Datum: 03.04.17

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

seit 2013 gibt es in Jena einen qualifizierten Mietspiegel. Entsprechend § 558 d BGB ist der qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen. Dies soll im Jahr 2017 auf Basis einer Datenerhebung erfolgen.

Der Mietspiegel stellt ein wissenschaftlich abgesichertes, differenziertes Bild der aktuell auf dem Jenaer Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise und damit eine repräsentative, rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung dar. Er dient Mietern und Vermietern gleichermaßen als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Miethöhe bei Mietpreisverhandlungen. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Mieterinnen und Mieter können sich einfacher darüber informieren, ob eine Mietforderung gerechtfertigt ist.

Die Teilnahme an dieser Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Ich bitte Sie dennoch um Ihre Mitwirkung, weil nur bei Bereitschaft aller angesprochenen Mieter und Vermieter eine repräsentative Übersicht der Mietpreisdaten erstellt werden kann. Ihre Adressdaten wurden vom Fachdienst Bürger- und Familienservice als verantwortliche Stelle im Sinne des Thüringer Datenschutzgesetzes ausschließlich für die Mietwerterhebung zur Verfügung gestellt.

Im Anhang finden Sie einen Fragebogen. Bitte füllen Sie ihn aus und schicken Sie ihn dann in dem beiliegenden frankierten Rückumschlag an die Analyse & Konzepte GmbH zur Auswertung. **Es entstehen Ihnen dabei keine Kosten.**

Die Fragebögen sind mit einer Fallnummer versehen. Hinter dieser Fallnummer verbergen sich lediglich Baualter und Wohnlage. Diese Angaben werden für die Datenauswertung und die Mietspiegelerstellung benötigt. Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift) verbleiben bei der Stadt Jena. Sie werden **nicht** an Dritte weitergegeben.

Die Datenerhebung wird durch den Mieterverein Jena und Umgebung e. V. und durch den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Jena e. V. unterstützt. Beide Verbände bitten Sie auch um Ihre Mitarbeit.

Bei allgemeinen Rückfragen können Sie sich an das Team Wohnen des Fachdienst Soziales der Stadtverwaltung Jena, Tel. 03641 494301 oder per E-Mail an wbf@jena.de, wenden.

Zu Fragen des Datenschutzes steht Ihnen die Datenschutzbeauftragte der Stadt Jena, Frau Pesch, Tel. 03641 492113 oder per E-Mail an datenschutz@jena.de, zur Verfügung.

Ich danke Ihnen schon jetzt für Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Schenker



Stadt Jena • Postfach 10 03 38 • 07703 Jena

Besucheradresse: Lutherplatz 3
07743 Jena
Telefon: 03641 494301
Telefax: 03641 492704
E-Mail: wbf@jena.de
Internet: www.jena.de
Datum: 03.04.17

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit 2013 gibt es in Jena einen qualifizierten Mietspiegel. Entsprechend § 558 d BGB muss dieser nach vier Jahren neu erstellt werden, dieses geschieht im Jahr 2017 auf Basis einer komplett neuen Datenerhebung.

Der Mietspiegel bietet ein wissenschaftlich abgesichertes, differenziertes Bild der aktuell auf dem Jenaer Wohnungsmarkt bestehenden Mietpreise und stellt damit eine repräsentative, rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung dar. Er dient Mietern und Vermietern gleichermaßen als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Miethöhe bei Mietpreisverhandlungen. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen.

Die Teilnahme an dieser Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Ich bitte Sie dennoch um Ihre Mitwirkung, weil nur bei Bereitschaft aller angesprochenen Mieter und Vermieter eine repräsentative Übersicht der Mietpreisdaten erstellt werden kann. Ihre Adresdaten wurden vom Fachdienst Haushalt, Controlling und Organisationsentwicklung, Team Gemeindesteuern als verantwortliche Stelle im Sinne des Thüringer Datenschutzgesetzes ausschließlich für diese Mietwerterhebung zur Verfügung gestellt.

Im Anhang finden Sie den Fragebogen und eine Liste der betreffenden Haushalte. Ich bitte Sie, die benötigten Informationen ausschließlich zu diesen aufgelisteten Haushalten zur Verfügung zu stellen.

Die betreffenden Haushalte in der Liste sind mit einer Fallnummer versehen. Bitte übermitteln Sie ausschließlich diese Fallnummer an die Analyse & Konzepte GmbH. Hinter dieser Fallnummer verbergen sich lediglich Baualter und Wohnlage. Diese werden für die Datenauswertung und Mietspiegelerstellung benötigt. Die Adressen Ihrer Objekte und die Namen Ihrer Mieter verbleiben bei der Stadt Jena. Sie werden nicht an Dritte weitergegeben. Senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bitte an die Analyse & Konzepte GmbH für die Fragebogenauswertung. **Diesem Schreiben liegt auch ein frankierter Rückumschlag bei, sodass Ihnen keine Kosten entstehen.**

Die Datenerhebung wird durch den Mieterverein Jena und Umgebung e. V. und durch den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Jena e. V. unterstützt. Beide Verbände bitten Sie auch um Ihre Mitarbeit.

Bei allgemeinen Rückfragen können Sie sich an das Team Wohnen des Fachdienst Soziales der Stadtverwaltung Jena, Tel. 03641 494301 oder per E-Mail an wbf@jena.de, wenden.

Zu Fragen des Datenschutzes steht Ihnen die Datenschutzbeauftragte der Stadt Jena, Frau Pesch, Tel. 03641 492113 oder per E-Mail an datenschutz@jena.de, zur Verfügung.

Ich danke Ihnen bereits jetzt für Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Schenker

Dezernat Familie, Bildung und
Soziales, Lutherplatz 3
Herr Thomas Friedel
INFO-Telefon: 03641/ 49 43 01

Sehr geehrte Damen und Herren,

Analyse & Konzepte wurde von der Stadt Jena beauftragt, die Erhebungen für den neuen Mietspiegel 2017 durchzuführen.

Der Mietspiegel stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietspiegel in den vergangenen Jahren bewährt.

Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2017 erfolgt auf Basis von Mietwerten von mehr als 3.000 Wohnungen. Daher ist es sehr wichtig, dass Sie an der Erhebung teilnehmen.

Ihr Haushalt wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Der Fragebogen soll vom Haushaltsvorstand ausgefüllt werden oder von einer Person, die zuverlässig die erforderlichen Angaben zum Mietverhältnis machen kann.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten. Analyse & Konzepte erhebt oder erhält zu keinem Zeitpunkt Informationen zu Ihrer Adresse oder Person. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Die Daten werden nicht mit anderen eventuell vorhandenen Unterlagen in Verbindung gebracht. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 31.05.2017 an uns zurück.

Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann kein Porto zu bezahlen!

Bitte füllen Sie den Fragebogen weiter aus, auch wenn Sie eine Frage nicht beantworten können. Wenn Sie Rückfragen zum Fragebogen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Friedel, Info-Telefon: 03641/ 49 43 01

Wir bitten Sie, die Mietspiegelerhebung zu unterstützen und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

In die Erhebungen werden nicht alle Wohnungen einbezogen. Nicht dazu gehören zum Beispiel selbst genutzte Eigentumswohnungen oder möblierte Wohnungen. Wenn Sie daher bei den Fragen 1-7 eine Antwort ankreuzen, hinter der "Ende" steht, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen und ihn auch nicht an uns zurück zu senden.

- | | | | |
|----|---|--------------------------------------|-----------|
| 1. | Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 2 |
| 2. | Sind Sie Hauptmieter, Untermieter oder Eigentümer? | <input type="checkbox"/> Hauptmieter | → Frage 3 |
| | | <input type="checkbox"/> Untermieter | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Eigentümer | → Ende |
| 3. | Ist der Eigentümer der Wohnung oder des Gebäudes ein Angehöriger oder näherer Verwandter von Ihnen? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 4 |
| 4. | Handelt es sich um eine Werks- oder Dienstwohnung (auch Hausmeisterwohnung), die preisreduziert vermietet wird? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 5 |
| 5. | Werden Küche, Bad oder sonstige Teile der Wohnung auch von anderen Mietern mitbenutzt? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 6 |
| 6. | Wurde eine gewerbliche Nutzung der Wohnung oder eines Teils davon im Mietvertrag vereinbart? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 7 |

<ID>

7. Wurde die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet?

- Ja → Ende
- Nein → Frage 8

HINWEIS

Die folgenden Fragen bitte möglichst anhand von Belegen beantworten!

Dazu zählen z.B. Mietvertrag, letztes Mieterhöhungsverlangen, letzte Mietquittung bzw. letzter Abbuchungsbeleg, letzte Betriebskostenabrechnung, letzte Heizkostenabrechnung, sonstige Belege, aus denen die Daten hervorgehen.

8. Handelt es sich bei der Wohnung um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung? (Sozialwohnung; Wohnberechtigungsschein erforderlich)

- Ja
- Nein
- Weiß nicht

9. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräumen, anrechenbarer Balkon- oder Freiflächen und untervermieteter Räume? Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben!

			,		m ²
--	--	--	---	--	----------------

10. Wie viele Wohn- und Schlafräume – ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume – hat die Wohnung?

		Zimmer
--	--	--------

11. Verfügt die Wohnung über ein WC?

- Ja
- Nein

12. Verfügt die Wohnung über ein Bad/Duschbad?

- Ja
- Nein

13. Wird die Wohnung mit einer Zentral-, Fernwärme-, Block- oder Etagenheizung beheizt, die alle Wohnräume erwärmt (auch Nachtspeicherheizung)?

- Ja
- Nein

14. Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt im Haus oder haben den gleichen Hauseingang?

			Wohnungen
--	--	--	-----------

15. Wie viele Etagen hat das Gebäude insgesamt?

Sou-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 und
terrain										mehr
	<input type="checkbox"/>									

Das Erdgeschoss zählt als erste Etage.

16. In welcher Etage liegt Ihre Wohnung?

Das Erdgeschoss zählt als erste Etage.

Sou-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 und
terrain										mehr
	<input type="checkbox"/>									

<ID>

17. Handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung? Ja Nein

18. Wann haben Sie bzw. Ihre Familie oder Ihr Haushalt den Mietvertrag für diese Wohnung abgeschlossen? Monat Jahr

19. Wann wurde die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zum letzten Mal erhöht (einschließlich Modernisierungszuschlägen und Kapitalkostenerhöhungen, ausgenommen sind jedoch Erhöhungen der Betriebs- und Heizkosten)? Monat Jahr

20. Bitte tragen Sie hier nun die für den Monat April 2017 gezahlte Netto-Kaltmiete ein. Gemeint ist die Miete einschließlich eventueller Modernisierungszuschläge, aber ohne Betriebskosten und ohne Heizkosten. , €

21. Wie hoch ist die monatliche Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten (ohne Heizkosten und Warmwasser laut Mietvertrag)? , €

22. Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten? Ja Nein Weiß nicht

23. Bezahlen Sie an Ihren Vermieter auch eine regelmäßige Pauschale für Heizung und Warmwasser? Wenn ja, in welcher Höhe? Bitte keine Zahlungen eintragen, die Sie direkt an ein Versorgungsunternehmen entrichten. Heizung , € Warmwasser , € Heizung und Warmwasser , € hier bitte nur ausfüllen, wenn keine Einzelbeträge bekannt

24. Bitte tragen Sie hier nun die für den Monat April 2017 insgesamt gezahlte Miete ein, einschließlich Heizungs- und Nebenkosten. (Fällige außergewöhnliche Zahlungen bzw. Rückzahlungen z.B. von der Jahresabrechnung, ziehen Sie bitte ab bzw. rechnen Sie bitte dazu.) , €

Enthält die monatliche Mietzahlung an Ihren Vermieter weitere Zu- oder Abschläge? Bitte notieren Sie die Einzelbeträge, wenn diese nicht bereits in den Betriebskosten enthalten sind.

Garagen- oder Stellplatzmiete , €

Kabelanschluss , €

Untermietzuschlag , €

<ID>

Ermäßigungen durch Mietvorauszahlungen,
Mietdarlehen oder Kürzungen, z.B. wegen
Mietminderung

					,			€
--	--	--	--	--	---	--	--	---

Sonstiges: _____

					,			€
--	--	--	--	--	---	--	--	---

Sonstiges: _____

					,			€
--	--	--	--	--	---	--	--	---

25. Welche der folgenden Ausstattungsmerkmale hat
die Wohnung?

Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder
Wintergarten?

- Ja
 Nein

Fahrstuhl/Aufzug im Haus?

- Ja
 Nein

Kabelanschluss?

- Ja
 Nein

Isolierverglasung/Doppelfenster in allen Räumen?

- Ja
 Nein

Einbauküche (Einbauherd u. -spüle, Ober- u.
Unterschränke, Kacheln und Fliesen)?

- Ja
 Nein

Modernes Bad (Einbauwanne oder -dusche,
Bodenfliesen, Einhebelmischbatterie, Spülkasten
mit Bedarfstaste)?

- Ja
 Nein

Mieterkeller oder Bodenraum?

- Ja
 Nein

Gegensprechanlage?

- Ja
 Nein

Fußbodenheizung?

- Ja
 Nein

26. Sind Sie einverstanden, in 2 Jahren wieder befragt
zu werden unter der Bedingung, dass Ihre Adresse
den datenschutzrechtlichen Bestimmungen
entsprechend verwahrt wird?

- Ja
 Nein

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 31.05.2017 an uns zurück.

Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann kein Porto zu bezahlen!

<ID>

Dezernat Familie, Bildung und
Soziales, Lutherplatz 3
Herr Thomas Friedel
INFO-Telefon: 03641/ 49 43 01

Sehr geehrte Damen und Herren,

Analyse & Konzepte wurde von der Stadt Jena beauftragt, die Erhebungen für den neuen Mietspiegel 2017 durchzuführen.

Der Mietspiegel stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietspiegel in den vergangenen Jahren bewährt.

Die Stadt Jena hat für die Vermieterbefragung zufällig Haushalte ausgewählt. Für einen oder mehrere dieser Haushalte sind Sie als Vermieter ermittelt worden. Daher bitten wir Sie, uns für den oder die Mietverhältnisse Informationen zur Verfügung zu stellen. In Ihren Befragungsunterlagen finden Sie die Liste der ausgewählten Haushalte. Der Mieterhaushalt ist mit einer Fallnummer verknüpft. Bitte tragen Sie im Fragebogen unbedingt die Fallnummer (aber keine Namen und keine Adresse) ein. Mit der Fallnummer kann die Stadt Jena die Wohnlage und das Baujahr zuordnen.

Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens eingehalten. Analyse & Konzepte erhebt oder erhält zu keinem Zeitpunkt personenbezogene Informationen zu Ihnen als Vermieter oder zu Ihren Mietern. Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt. Die Daten werden nicht mit anderen eventuell vorhandenen Unterlagen in Verbindung gebracht. Eine Weitergabe von Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 31.05.2017 an uns zurück.

Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann kein Porto zu bezahlen! Wenn Sie von der Stadt Jena gebeten wurden, zu mehr als einem Mietverhältnis Angaben zu machen, kopieren Sie diesen Fragebogen oder laden sich unter <https://dl.analyse-konzepte.de/j/> den Fragebogen als Excel-Datei herunter.

Bitte füllen Sie den Fragebogen weiter aus, auch wenn Sie eine Frage nicht beantworten können. Wenn Sie Rückfragen zum Fragebogen haben oder weitere Informationen zur Befragung erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an Herrn Thomas Friedel, Info-Telefon: 03641/ 49 43 01

Wir bitten Sie, die Mietspiegelerhebung zu unterstützen und bedanken uns herzlich für Ihre Mithilfe!

In die Erhebungen werden nicht alle Wohnungen einbezogen. Nicht dazu gehören zum Beispiel selbst genutzte Eigentumswohnungen oder möblierte Wohnungen. Wenn Sie daher bei den Fragen 1-6 eine Antwort ankreuzen, hinter der "Ende" steht, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen und ihn auch nicht an uns zurück zu senden.

Fallnummer (zwingend erforderlich)

<ID>

- | | | | |
|----|---|-------------------------------|-----------|
| 1. | Liegt die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 2 |
| 2. | Ist der Mieter der Wohnung ein Angehöriger oder näherer Verwandter von Ihnen? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 3 |
| 3. | Handelt es sich um eine Werks- oder Dienstwohnung (auch Hausmeisterwohnung), die preisreduziert vermietet wird? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 4 |
| 4. | Werden Küche, Bad oder sonstige Teile der Wohnung auch von anderen Mietern mitbenutzt? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 5 |
| 5. | Wurde eine gewerbliche Nutzung der Wohnung oder eines Teils davon im Mietvertrag vereinbart? | <input type="checkbox"/> Ja | → Ende |
| | | <input type="checkbox"/> Nein | → Frage 6 |

6. Wurde die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet?? Ja **→ Ende**
 Nein **→ Frage 7**

HINWEIS

Die folgenden Fragen bitte möglichst anhand von Belegen beantworten!

Dazu zählen z.B. Mietvertrag, letztes Mieterhöhungsverlangen, letzte Mietquittung bzw. letzter Abbuchungsbeleg, letzte Betriebskostenabrechnung, letzte Heizkostenabrechnung, sonstige Belege, aus denen die Daten hervorgehen.

7. Handelt es sich bei der Wohnung um eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung? (Sozialwohnung; Wohnberechtigungsschein erforderlich) Ja
 Nein
 Weiß nicht

8. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräumen, anrechenbarer Balkon- oder Freiflächen und untervermieteter Räume? Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben!
- , m²

9. Wie viele Wohn- und Schlafräume – ohne Flur, Küche, Bad, WC und Abstellräume – hat die Wohnung?
- Zimmer

10. Verfügt die Wohnung über ein WC? Ja
 Nein

11. Verfügt die Wohnung über ein Bad/Duschbad? Ja
 Nein

12. Wird die Wohnung mit einer Zentral-, Fernwärme-, Block- oder Etagenheizung beheizt, die alle Wohnräume erwärmt (auch Nachtspeicherheizung)? Ja
 Nein

13. Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt im Haus oder haben den gleichen Hauseingang?
- Wohnungen

14. Wie viele Etagen hat das Gebäude insgesamt?

Sou-terrain	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 und mehr
<input type="checkbox"/>										

Das Erdgeschoss zählt als erste Etage.

15. In welcher Etage liegt die vermietete Wohnung?

Das Erdgeschoss zählt als erste Etage.

Sou-terrain	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 und mehr
<input type="checkbox"/>										

16. Handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung? Ja Nein

17. Wann haben Sie den Mietvertrag für diese Wohnung abgeschlossen? Monat Jahr

18. Wann wurde die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zum letzten Mal erhöht (einschließlich Modernisierungszuschlägen und Kapitalkostenerhöhungen, ausgenommen sind jedoch Erhöhungen der Betriebs- und Heizkosten)? Monat Jahr

19. Bitte tragen Sie hier nun die für den Monat April 2017 fällige Netto-Kaltmiete ein. Gemeint ist die Miete einschließlich eventueller Modernisierungszuschläge, aber ohne Betriebskosten und ohne Heizkosten. , €

20. Wie hoch ist die monatliche Vorauszahlung für die kalten Betriebskosten (ohne Heizkosten und Warmwasser laut Mietvertrag)? , €

21. Enthalten die kalten Betriebskosten die Wasser- und Abwasserkosten? Ja Nein Weiß nicht

22. Wie hoch ist die monatliche Vorauszahlung für die warmen Betriebskosten? (Bitte keine Zahlungen eintragen, wenn der Mieter mit den Versorgungsunternehmen direkt abrechnet.)

Heizung	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €
Warmwasser	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €
Heizung und Warmwasser	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> €

hier bitte nur ausfüllen, wenn keine Einzelbeträge bekannt

23. Bitte tragen Sie hier nun die für den Monat April 2017 insgesamt fällige Miete ein, einschließlich Heizungs- und Nebenkosten. (Außergewöhnliche Zahlungen bzw. Rückzahlungen z.B. von der Jahresabrechnung, ziehen Sie bitte ab bzw. rechnen Sie bitte dazu.) , €

Enthält die monatliche Miete weitere Zu- oder Abschläge? Bitte notieren Sie die Einzelbeträge, wenn diese nicht bereits in den Betriebskosten enthalten sind.

Garagen- oder Stellplatzmiete , €

Kabelanschluss , €

Untermietzuschlag , €

