

STADT HALLE (SAALE)

METHODIK ZUR ERSTELLUNG DES
QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGELS 2024

INHALT

- 1 Methodik**
- 2 Konzeption & Ablauf**
- 3 Ermittlung Wohnlage**
- 4 Datenerhebung**
- 5 Deskriptive Statistik**
- 6 Regressionsanalyse**
- 7 Ergebnis Mietspiegel 2024**
- 8 Beispielrechnungen**

1 **METHODIK**

TABELLE ODER REGRESSION?

- Festlegung der Methodik zum Projektstart, weil:
- A) Erstellungsmethode hat Einfluss auf Stichprobenziehung:
 - Regression: Zufallsstichprobe ohne Schichtung
 - Tabelle: Zufallsstichprobe disproportional geschichtet nach Baujahr und ggf. Wohnlage
 - Wohnlage zum Zeitpunkt der Stichprobenziehung noch nicht erstellt
- B) Fragebogenkonzeption:
 - Fragebogen bei Regressionsmietspiegeln umfangreicher

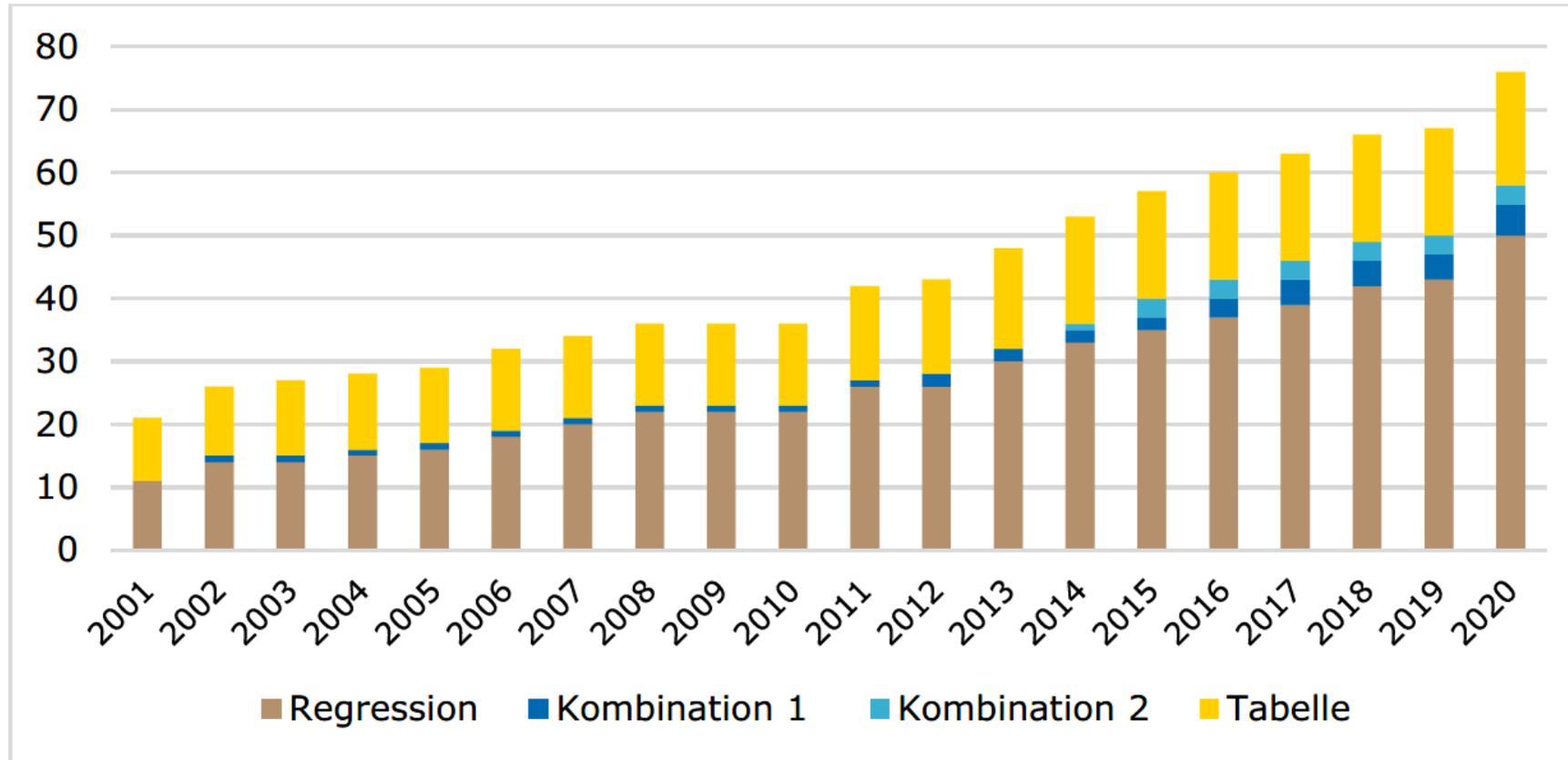
TABELLE ODER REGRESSION?

- Abbildung Standardwohnung
 - Differenzierung nach Baujahr und Wohnungsgröße
 - Ggf. Differenzierung nach Wohnlage
 - Min. 30 Fälle pro Tabellenfeld
 - Repräsentativität je Tabellenfeld
- **Vorteile**
 - Fragebogen relativ kurz und einfach
 - Anwendung simpel „intuitiv“
 - **Nachteile**
 - Sprünge zwischen Tabellenfeldern möglich
 - Ggf. Tabellenfelder ohne Ergebnisse (abhängig von Größe und Baujahr)
 - Je nach Differenzierung der Mietspiegeltabelle hohe Fallzahlen benötigt
 - Extremwertbereinigung je Tabellenfeld erschwert Problematik der Feldbesetzung
 - Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels

TABELLE ODER REGRESSION?

- Mietpreis ergibt sich durch mietpreisbildende Merkmale
 - Größe, Baualter, Ausstattung, Lage
- Jedes Merkmal leistet einen Beitrag zum Mietpreis der Wohnung.
Das Zusammenwirken aller Merkmale ergibt die abzubildende Miete
- Repräsentativität bezogen auf Stadtgebiet
- **Vorteile**
 - Gestaltungsfreiräume (z. B. Darstellung)
 - „State of the art“
 - Ergebnisse werden geglättet
 - Zu- und Abschläge sind Bestandteil des Mietspiegels
 - Kommt mit geringerer Fallzahl aus
 - „Leerfelder“ oder Felder mit eingeschränkter Aussagekraft gibt es nicht
- **Nachteile**
 - Fragebogen umfangreicher
 - Höherer Anspruch an Datenqualität und Tiefe
 - Anwendung für Mieter und Vermieter etwas aufwändiger
 - Durch Online-Rechner ist die Handhabung unkompliziert

EXKURS: QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL NACH BERECHNUNGSART



Quelle: gif-Mietspiegelreport 2021, S. 18; gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

2 KONZEPTION & ABLAUF

QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL

§ 558d BGB

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist [...] nach **anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen** erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter **anerkannt** [...]
- Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.
- (2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. [...]
- Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.



KONZEPTION

- Methodik
 - Regressionsmietspiegel
 - Im Arbeitskreis diskutiert und beschlossen
 - Befragungsart
 - Haushaltsstichprobe
 - Anschreiben an Mieter und Vermieter
 - Teilnahmemöglichkeit: Schriftlich und Online
 - Durchführung einer Erinnerungsaktion
 - Erstellungsprozess
 - Konzeption Mietspiegel / Datenschutzkonzept
 - Gemeinsame Arbeitskreissitzungen
 - Fragebogenkonzeption
 - Stichprobenziehung
 - Druck und Versand
 - Erhebung
 - Auswertung
 - Broschüre und Methodenbericht
 - Online-Mietspiegel

ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Federführung:	Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Beauftragtes Büro:	Analyse & Konzepte immo.consult Hamburg
Interessenvertreter der Mieter:	Deutscher Mieterbund Halle e.V.
Interessenvertreter der Vermieter:	Haus & Grund Halle e.V. kommunale WU: HWG + GWG Bauverein Halle Leuna eG, BWG eG, WG Frohe Zukunft eG, HW Freiheit eG
Amtsgericht Halle-Saalekreis:	Richter Kolbig
Experte des Deutschen Städtetags:	Herr Klöppel, Referent für Wohnungswesen

ABLAUF

- Erste Arbeitskreissitzung
 - Oktober 2022
- Klärung Datenschutz und Konzeption
 - November/Dezember 2022
- Erarbeitung des Fragebogens
 - Januar/Februar
- Aufbereitung Adressdaten / Stichprobe
 - Februar/März
- Befragung der Mieter und Vermieter
 - 1. Welle Start: Mitte März
 - 2. Welle Start: Ende April bis Ende Mai.
- Datenaufbereitung/Auswertung
 - Juni/Juli
- Vorstellung Ergebnisse im Arbeitskreis
 - August/September
- Parallel Teilprojekt „Ermittlung der Wohnlagen“
- Konzeption Teilprojekt Wohnlage
 - November 2022
- Übermittlung von Geodaten durch Stadtverwaltung
 - Dezember 2022 / Januar 2023
- Berechnung Wohnlagen
 - Februar/März
- Ergebnisse Wohnlagen (1. Entwurf)
 - März
- Weitere Berechnungen und Abstimmungen
 - April bis Juni
- Finale Abstimmung der Wohnlage im Arbeitskreis
 - August

3 ERMITTLUNG WOHNLAGE



WOHNLAGE

Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV) § 19 Wohnlagen

(1) Unterschiedliche Wohnlagen müssen im qualifizierten Mietspiegel nur insoweit gesondert ausgewiesen werden, als eine sachgerechte Unterteilung in Wohnlagen möglich ist und ein Einfluss der Lage auf die Mietpreisbildung festgestellt werden kann. Unterschiedlich beschriebene Wohnlagen einer Gemeinde können im Mietspiegel nur dann zusammengefasst werden, wenn der lagebedingte Wohnwert vergleichbar ist.

(2) Zur Ermittlung von Wohnlagen soll untersucht werden, inwiefern sich durch Beschreibungen mittels vor Ort feststellbarer Faktoren wie insbesondere Bebauungs- und Verkehrsdichte, Zentralität, Infrastruktur, Begrünung oder vergleichbarer Kriterien Wohnlagen einteilen lassen. Wird hierdurch die Einteilung von Wohnlagen nicht sachgerecht ermöglicht, können weitere Bewertungsmaßstäbe wie Bodenrichtwerte oder Kriterien der allgemeinen Beliebtheit bestimmter Wohngegenden berücksichtigt werden.

(3) Weist ein qualifizierter Mietspiegel unterschiedliche Wohnlagen aus, so sind diese exakt zu verorten, etwa durch ein Straßenverzeichnis oder durch eine aussagekräftige Wohnlagenkarte.

(4) Soweit wohnwertrelevante Lagemerkmale nicht bereits in eine Wohnlageneinteilung einbezogen wurden oder soweit die Lage vom Durchschnitt vergleichbarer Wohnungen in derselben Wohnlage wesentlich abweicht, können wohnwertrelevante Lagemerkmale durch Zu- oder Abschläge zum Ergebniswert oder innerhalb der nach § 15 Absatz 1 oder § 16 Absatz 3 gebildeten Spanne berücksichtigt werden.

(5) Die Einteilung von Wohnlagen muss in der Dokumentation unter Darlegung der Beurteilungskriterien und ihrer Zusammenhänge nachvollziehbar erläutert werden. In einem früheren Mietspiegel gebildete Wohnlageneinteilungen können fortgeschrieben werden, wenn

1. die Dokumentation für den früheren Mietspiegel eine Dokumentation nach Satz 1 enthält und
2. eine Plausibilitätsprüfung erfolgt, die geänderte Verhältnisse vor Ort berücksichtigt.

Die Voraussetzung des Satzes 2 Nummer 1 muss nicht gegeben sein für qualifizierte Mietspiegel, deren Stichtag innerhalb von zwei Jahren nach dem 1. Juli 2022 liegt. Die Durchführung der Plausibilitätsprüfung und ihre Ergebnisse sind in der Dokumentation zu erläutern.

WOHNLAGE IM MIETSPIEGEL

- Die Wohnlage wird als wohnwertrelevantes Merkmal ausschließlich für den Mietspiegel ermittelt.
 - Das Wohnlagenverzeichnis ist kein amtliches Verzeichnis.
 - Einstufung außerhalb des Mietspiegels kann anders/differenzierter sein.
- Vorteile einer datenbasierten Wohnlagenbewertung
 - Einheitlicher Erhebungs- und Bewertungsmaßstab
 - Berechnung liegt offen, dadurch hohe Transparenz
 - Subjektive Einflüsse (z.B. bei Begehung) werden verringert.
 - Aktualisierung aller Wohnlageneinstufungen mit geringerem Aufwand möglich.



WOHNLAGE

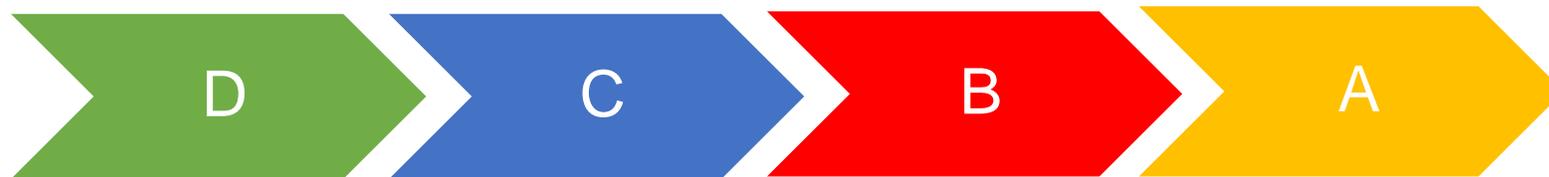
- Berechnung der Wohnlage anhand objektiver Geodaten
- Indikatorverfahren
 - z. B. ÖPNV, Grünflächenanteil, Infrastruktur, Bodenrichtwerte, Lärm u.a.
- Bildung von Referenzgebieten (in Abstimmung mit Arbeitskreis)
- Reproduktion der Referenzgebiete über Indikatoren für das gesamte Stadtgebiet
- Darstellung der Wohnlage Adressscharf (Straßenverzeichnis, Karte) möglich

WOHNLAGENBEWERTUNG 2023

→ Einstufung aller Gebiete:

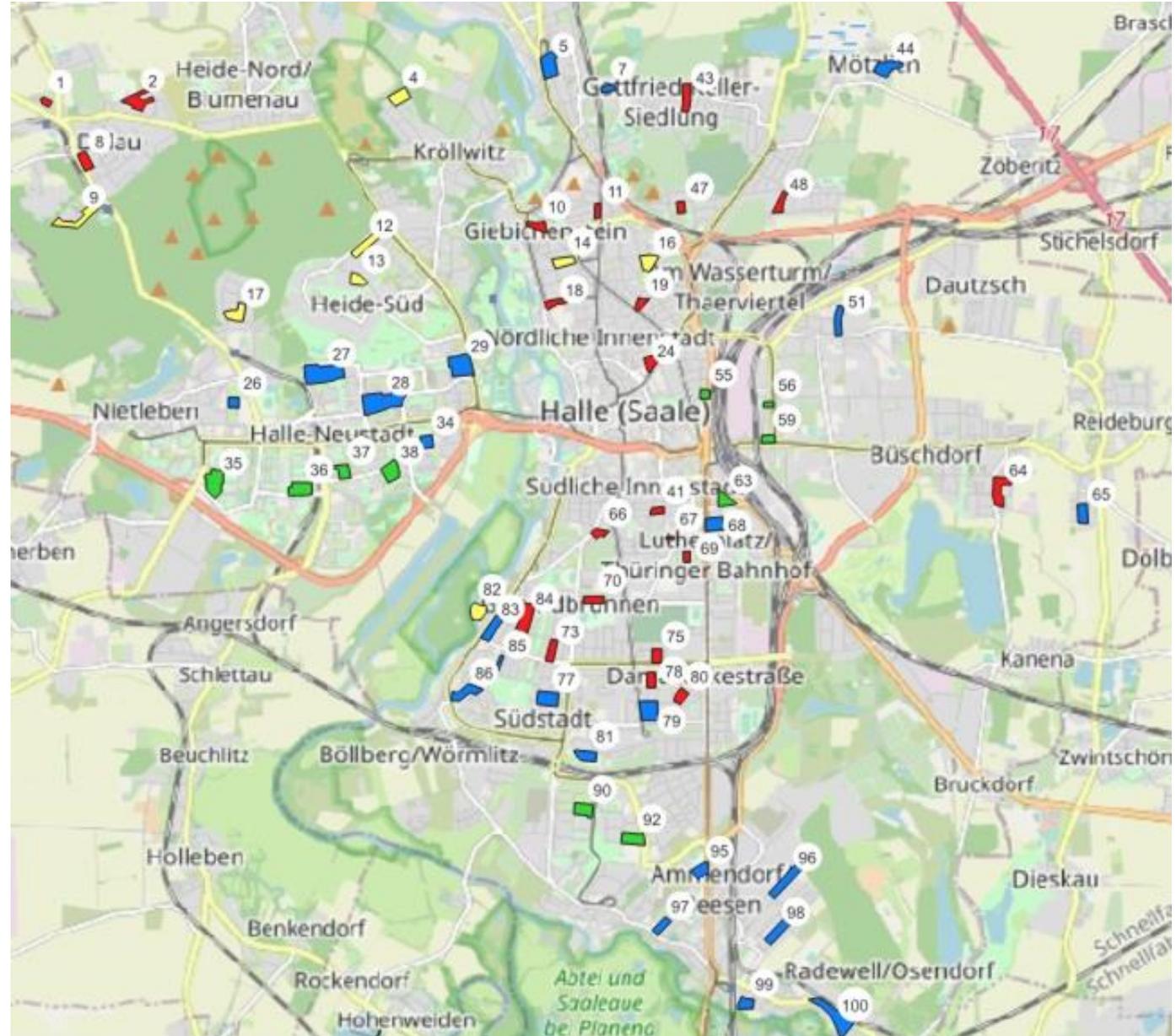
- **Wohnlage D:** einfache Wohnlagenmerkmale überwiegen.
- **Wohnlage C:** für breite Bevölkerungsschichten und verschiedene Haushaltstypen ausreichende und zufriedenstellende Wohnsituation.
- **Wohnlage B:** präferierte Wohnlagemerkmale überwiegen.
- **Wohnlage A:** präferierte Wohnlagemerkmale überwiegen deutlich.

Eine **Ordinalskala** sortiert Variablen mit Ausprägungen, zwischen denen eine Rangordnung besteht.



REFERENZGEBIETE

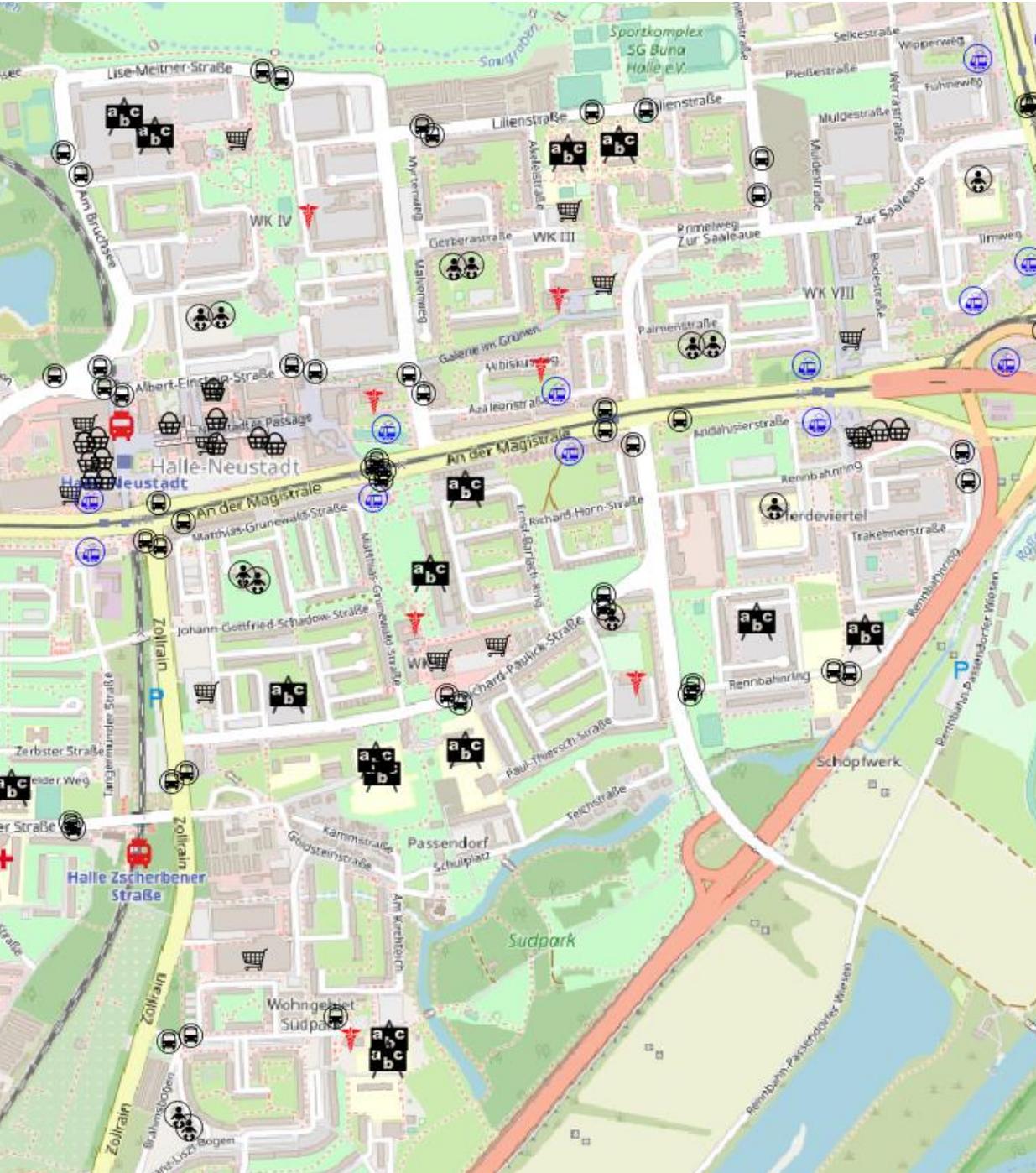
- In einem Mehrstufigen Prozess wurden im Arbeitskreis im Konsens folgende Referenzgebiete eingeordnet:
- Einstufungen
 - **Wohnlage D:** 10 Gebiete
 - **Wohnlage C:** 23 Gebiete
 - **Wohnlage B:** 22 Gebiete
 - **Wohnlage A:** 8 Gebiete



LOGISTISCHE REGRESSION

- Einflüsse unabhängiger Variablen (Indikatoren) auf die abhängige Variable (Wohnlage)
- Formelergebnis stellt Wahrscheinlichkeit einer D/C/B/A Wohnlage dar

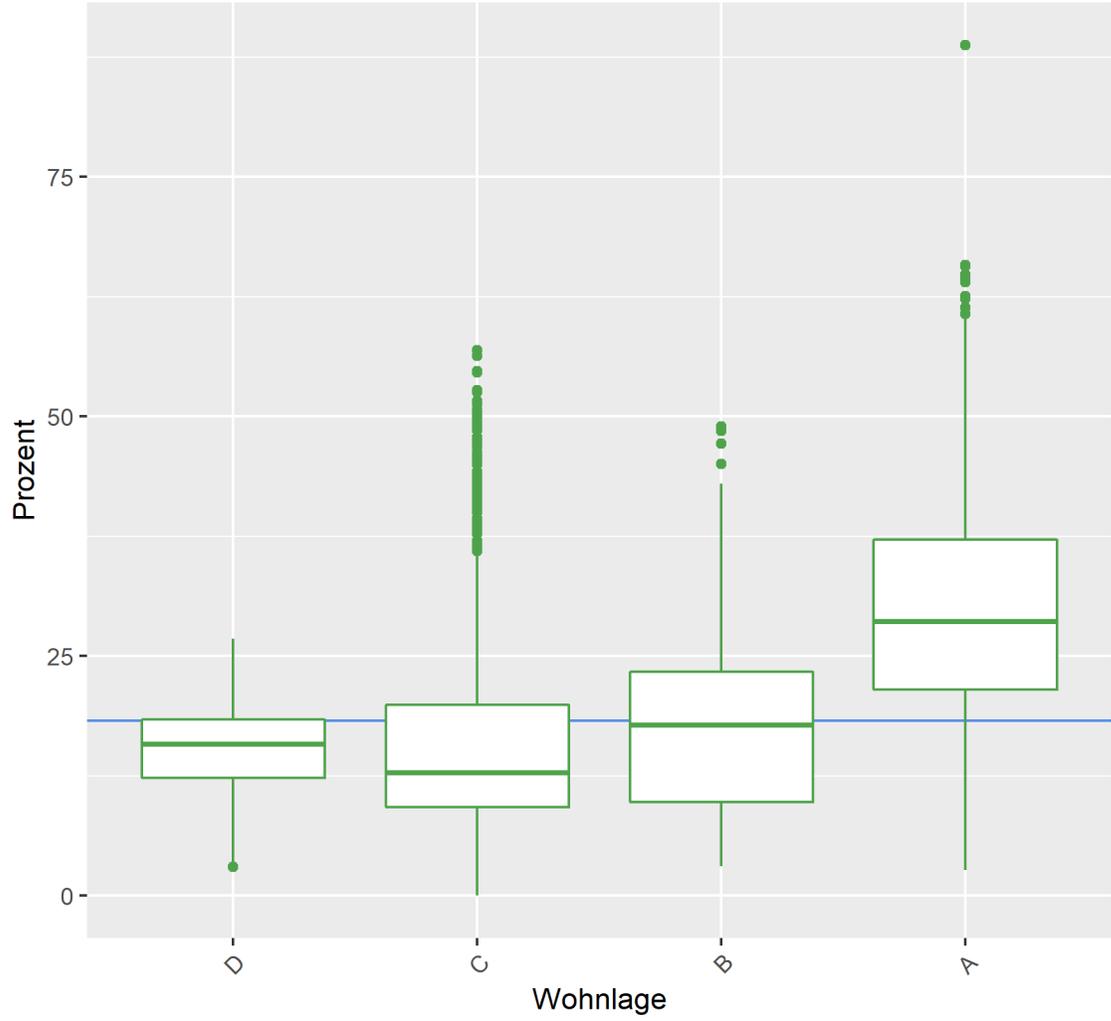




INDIKATOREN

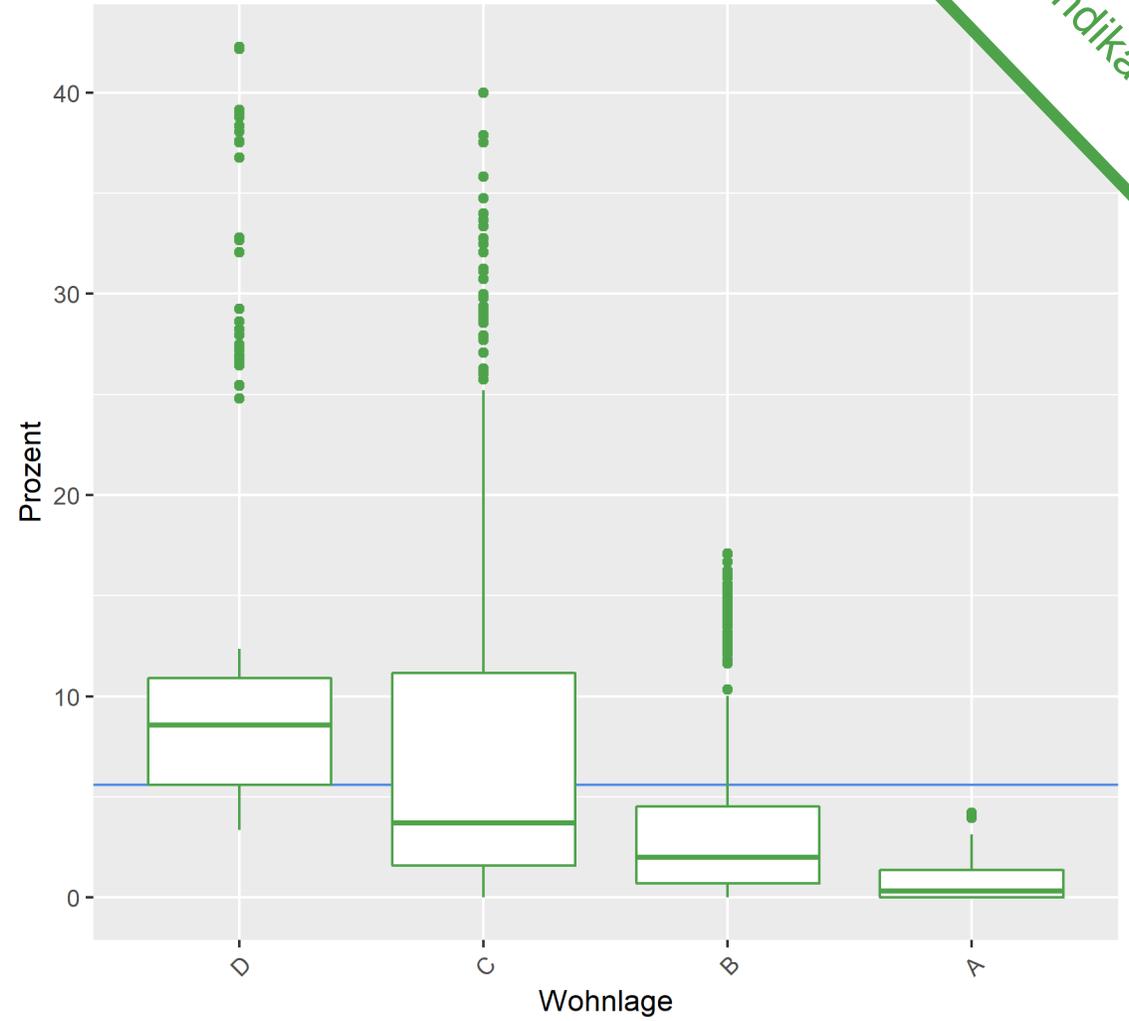
- Strukturen, Merkmale und Ausprägungen, die mit der Wohnlage in Verbindung stehen können
 - Lärmbelastung
 - Wohndichte
 - Grünflächenanteil (Nutzbar & Kulissenwirkung)
 - Gewerbegebiete im Umfeld
 - Gewässeranteil
 - Bodenrichtwert
- Berücksichtigt wird die Anzahl innerhalb unterschiedlicher Laufentfernungen von 250, 500, 750 und 1000 m:
 - Einzelhandel
 - Ärzthäuser & Krankenhäuser
 - Kita & Schule → Bildungsstätten
 - Supermärkte
- Entfernung über Routing (Laufdistanz)
 - Entfernung zum (nächsten) Zentrum / Nebenzentrum / Nahversorgungszentrum → kürzeste Entfernung zum nächstgelegenen Zentrum
 - Entfernung zur (nächsten) Tram, Bushaltestelle und S-Bahn
- Zu jeder Adresse werden die Ausprägungen zu allen Indikatoren erfasst und daraus mittels der Wohnlagenformel die Wohnlage berechnet.

Anteil Grünflaeche



© 2023 Analyse & Konzepte

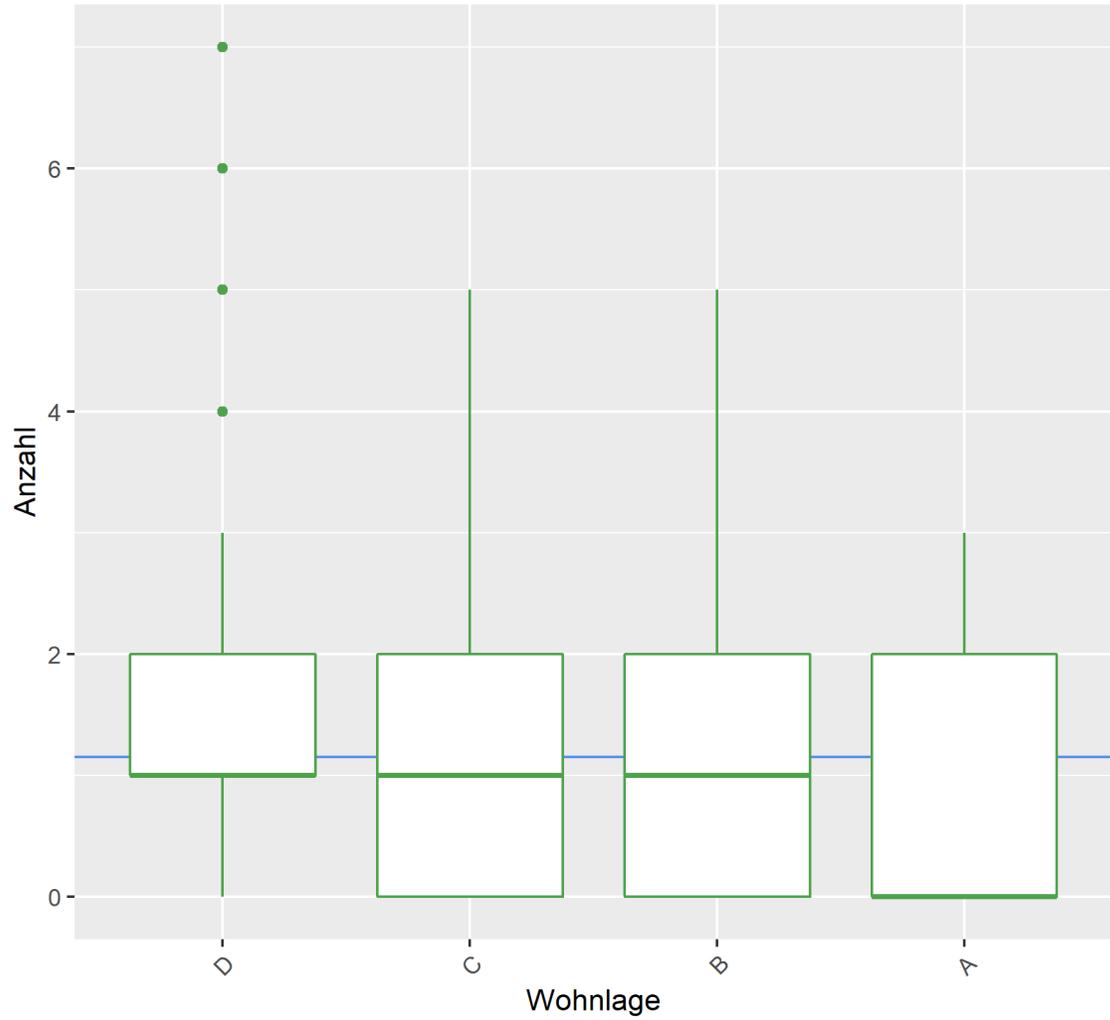
Anteil Gewerbe



© 2023 Analyse & Konzepte

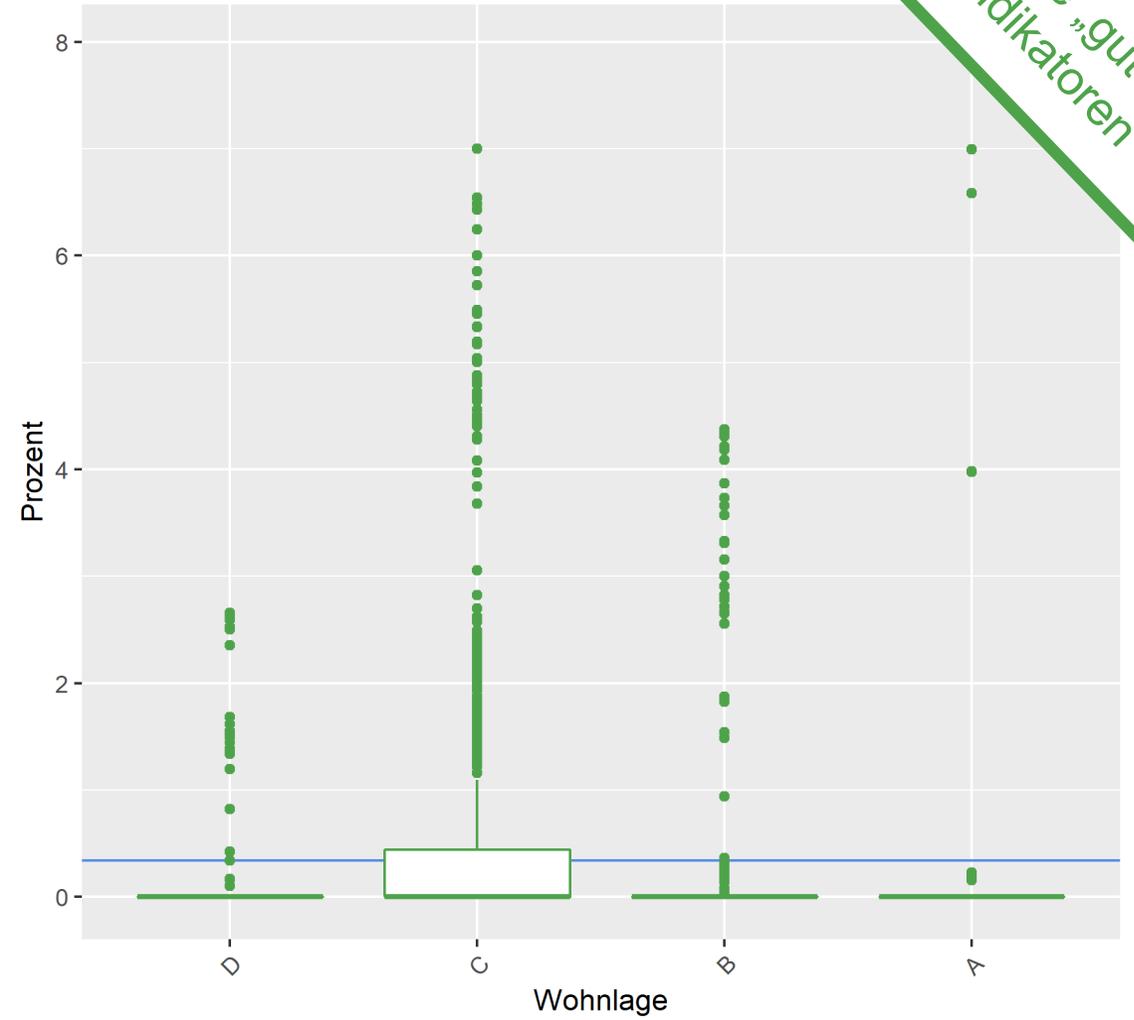
„Gute“ Indikatoren

Anzahl_Spielpl_500



© 2023 Analyse & Konzepte

Anteil Wasser



Keine "guten" Indikatoren

© 2023 Analyse & Konzepte

LOGISTISCHE REGRESSION

Wohnlagenformel

$$\text{logit } P = \text{Intercept} -$$

((Faktor * Indikatorwert I)	+ (Faktor * Indikatorwert II)
+ (Faktor * Indikatorwert III)	+ (Faktor * Indikatorwert IV)
+ (Faktor * Indikatorwert V)	+ (Faktor * Indikatorwert VI))

- Elemente der Formel
 - Der **Intercept** gibt den Wohnlagenwert an, wenn alle Indikatoren 0 wären – wird im Modell ermittelt
 - Der **Faktor** gibt zu jedem Indikator an, wie sich die Wahrscheinlichkeit bei Veränderung des jeweiligen Indikators verändert – wird im Modell ermittelt
 - **Indikatorenwerte** sind die zu jeder Adresse ermittelten Ausprägungen der jeweiligen Indikatoren

WOHNLAGENFORMEL

$$P(Y = D) + P(Y = C) + P(Y = B) + P(Y = A) = 1$$

$$\text{logit } P(Y = D) = 18,22 -$$

$$P(Y = D) = \frac{\exp(\text{logit } P(Y=D))}{1 + \exp(\text{logit } P(Y=D))}$$

$$\text{logit } P(Y = D \vee Y = C) = 37,12 -$$

$$P(Y = D \vee Y = C) = \frac{\exp(\text{logit } P(Y=D \vee Y=C))}{1 + \exp(\text{logit } P(Y=D \vee Y=C))}$$

$$P(Y = C) = P(Y = D \vee Y = C) - P(Y = D)$$

$$\text{logit } P(Y = D \vee Y = C \vee Y = B) = 77,03 -$$

$$P(Y = D \vee Y = C \vee Y = B) = \frac{\exp(\text{logit } P(Y=D \vee Y=C \vee Y=B))}{1 + \exp(\text{logit } P(Y=D \vee Y=C \vee Y=B))}$$

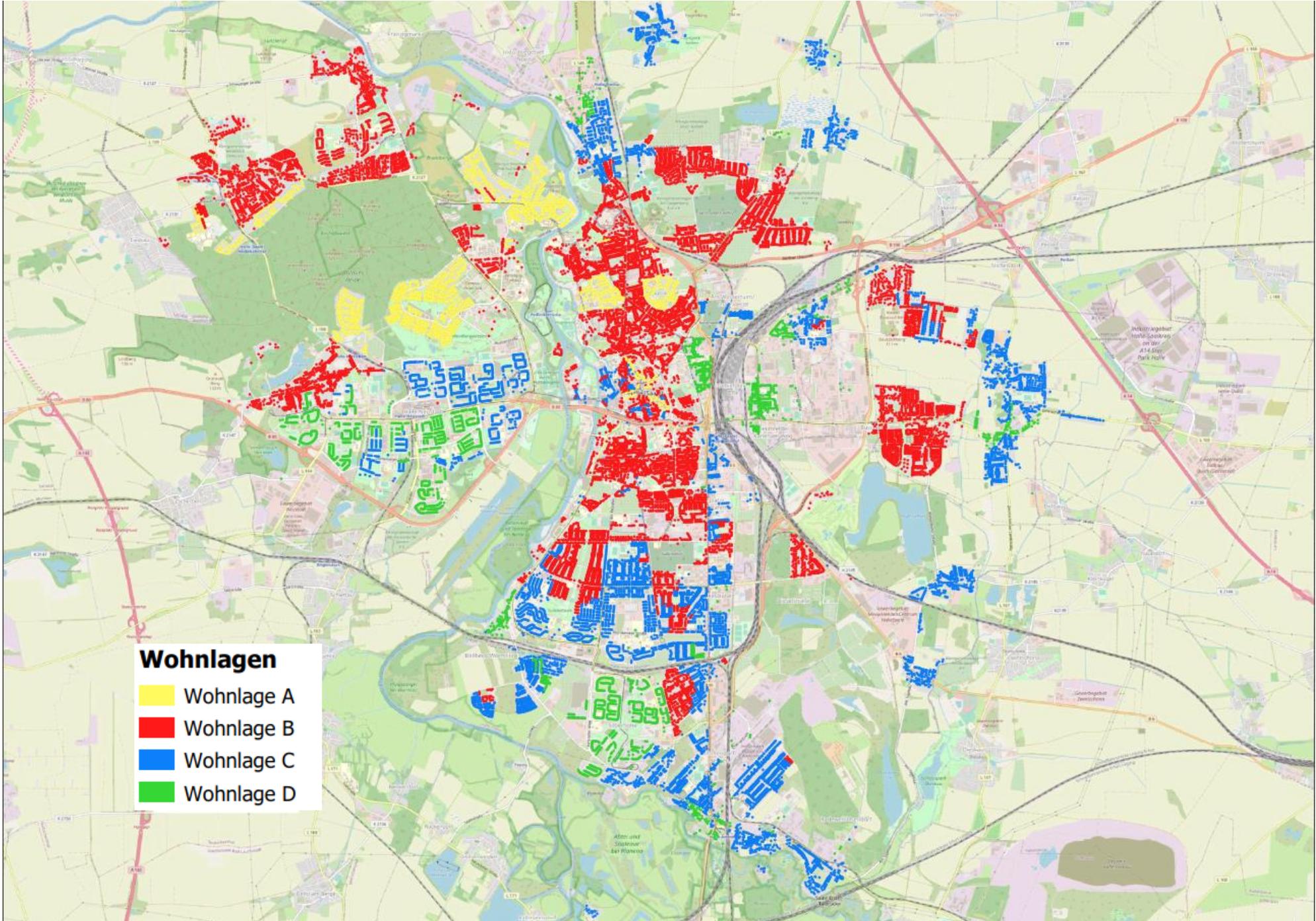
$$P(Y = B) = P(Y = D \vee Y = C \vee Y = B) - P(Y = D) - P(Y = C)$$

$$P(Y = A) = 1 - P(Y = D \vee Y = C \vee Y = B)$$

$$\begin{aligned} & ((BRW * 0,16) + (AnteilGrün * 0,14) + (AnteilGewerbe * -0,24) \\ & + (EntfernungZentrum * -6,04) + (EntfernungNebenzentrum * 0,85) \\ & + (AnzahlBildungsstätten500 * 0,68) + (Distanz zu Tram oder Sbahn * 10,25) \\ & + (Altstadt\&Nördl. Innenstadt* -21,90) \\ & + (Am Wasserturm/Thaerviertel \& Paulusviertel * 1,91) \\ & + (BöllbergWörmnitz \& Südstadt * 14,18) \\ & + (Büschdorf \& Dieselstraße \& Kanena/Bruckdorf * 36,02) \\ & + (Damaschkestraße * 16,36) \quad + (Dautzsch\&Reideburg * 10,43) \\ & + (Diemitz * 12,43) + (Dölau \& Heide-Nord/Blumenau \& Ortslage Lettin * 45,10) \\ & + (Dölauer Heide \& Heide-Süd * 60,54) \\ & + (Freiimfelde/Kanenaer Weg \& Gebiet der DB * -6,06) \\ & + (Frohe Zukunft * 27,68) \quad + (Gesundbrunnen * 5,65) \\ & + (Gewerbegebiet Neustadt \& Westliche Neustadt * 18,64) \\ & + (Giebichenstein * 12,69) \quad + (Gottfried-Keller-Siedlung * 7,18) \\ & + (Industriegebiet Nord \& Ortslage Trotha\&Seeben * 13,76) \\ & + (Kröllwitz * 46,09) + (Landrain * 18,65) + (Lutherplatz/Thüringer Bhf, * 13,53) \\ & + (Mötzlich \& Tornau * 13,38) \quad + (Nietleben * 66,02) \\ & + (Nördliche Neustadt * 13,89) + (Ortslage Ammendorf/Beesen \& Planena * 35,05) \\ & + (Radewell/Osendorf * 43,99) \\ & + (Silberhöhe * 10,89) \quad + (Südliche Neustadt * 4,26) \\ & + (Südl, Innenstadt \& Saaleaue * 0,00) \end{aligned}$$

BLOCKSEITENHARMONISIERUNG





- Wohnlagen**
- Wohnlage A
 - Wohnlage B
 - Wohnlage C
 - Wohnlage D

4 DATENERHEBUNG



DATENERHEBUNG

- Laut Zensus 2011 sind 103.241 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (ohne Wohnheime).
- Zufallsstichprobe von 12.184 Haushalten gezogen
- Befragung der Mieter:innen und Vermieter:innen
- Nutzung von Adresdaten aus Grundsteuerveranlagungen und Einwohnermeldeamt

Stichprobe und Anzahl Anschreiben		
Befragungsart	Brutto-Stichprobe	Anzahl Briefe
Mieterbefragung	6.798	6.798
Private Vermieter	2.731	1.179
Institutionelle Vermieter	2.655	23
Summe	12.184	8.000

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024



FRAGEBOGEN

Mietspiegel Stadt Halle (Saale) 2023



Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **14.04.2023** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

Sie können den Fragebogen auch im Internet unter der Adresse www.analyse-konzepte.de/hal/ oder über den folgenden QR-Code aufrufen. Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an.



Fallnummer:

Anschrift des Objektes

Straße

Nr.

Geschoss

(Parterre=1. Geschoss)

PLZ

Ort

Ausschlussgründe

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt wird.
- Die Wohnung ist öffentlich gefördert und unterliegt einer Mietpreisbindung.
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkwohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- Die Wohnung wird miethfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietpartnern mitbesetzt.
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

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

Bitte senden Sie den Fragebogen auf jeden Fall zurück!

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen?

2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden?

Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten

3. Geben Sie bitte das Baujahr unabhängig von Modernisierung/Sanierung an.

Bei Wohnungen in nachträglichen Anbauten oder Aufstockungen verwenden Sie bitte das Baujahr des neuen Gebäudeteils. (Siehe Energieausweis oder beim Verleiher erfragen.)

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

- Vor 1900
- 1900 - 1918
- 1919 - 1948
- 1949 - 1960
- 1961 - 1972
- 1973 - 1980
- 1981 - 1989
- 1990 - 1995
- 1996 - 2002
- 2003 - 2009
- 2010 - 2015
- 2016 und später

4. Ist eine Kernsanierung durchgeführt worden? Wenn ja, wann ist sie durchgeführt worden?

Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme.

5. Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung?

Quadratmeterzahl bitte mit einer Stelle hinter dem Komma angeben.

6. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Reihenhau/Doppelhaushälfte
- Mehrfamilienhaus

7. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? Wenn ja, welcher? Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen)
- Penthouse (meist umbauende Terrasse)
- Dachgeschosswohnung (mit mindestens einer schrägen Wand)
- Souterrain-/ Kellerwohnung
- Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus)
- Hinterhaus (z.B. Eingang hofseitig)

Ausstattung

8. Über welche Sanitäräumlichkeiten verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.

- Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt)
- Zweites WC innerhalb der Wohnung
- Zweites Bad innerhalb der Wohnung
- Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung
- Kein vom Vermieter gestelltes Badezimmer (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

9. Wie ist das Bad vom Vermieter ausgestattet?

Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

- Bad und WC sind getrennt
- Zweites Waschbecken
- Badewanne
- Handtuchtrockner-Heizkörper
- Separate Einzelduschkabine
- Fenster im Bad
- Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich
- Fußbodenheizung im Bad

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

- Kamin/Kaminofen
- Durchgangszimmer (nicht alle Räume von Flur erreichbar)
- Eigener Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil
- Gemeinschaftlicher Abstellraum, Kellerraum oder Dachbodenabteil
- Wäschetrocknenraum und/oder Waschküche
- Leihungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)
- Rollläden
- Einbruchschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
- Keine Gegensprechanlage vorhanden
- Lademöglichkeit für E-Auto
- Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar)
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen

11. Gehört zu der Wohnung gemäß Mietvertrag folgender Stellplatz? Sie können mehrere Angaben machen.

- Eigener Stellplatz in Tiefgarage oder Garage
- Eigener Stellplatz Carport
- Eigener Stellplatz außen
- Kein eigener Stellplatz

FRAGEBOGEN

12. Gibt es eine vom Vermieter gestellte Küche? Falls ja, wie ist die Küche ausgestattet?
 Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)
 Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

Wie alt ist die (vermieterseitig eingebaute) Küche? Jahr(e)

13. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.
 Bodengleiche Dusche im Bad Aufzug Alle Türen mind. 90 cm breit
 Wohnung ist schwellenfrei Wohnung vollständig stufenlos erreichbar Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2

14. Welchen, vom Vermieter eingebauten, Fußbodenbelag hat die Wohnung überwiegend (ausgenommen Küche und Bad)? Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards)
 Normaler Fußbodenbelag (z.B. Teppich, Fliesen, Laminat, PVC)
 Kein Fußbodenbelag oder Fußboden vom Mieter eingebaut

15. Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend auf? Überwiegend bedeutet mehr als 50 %. Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Einfachverglasung Isolierverglasung (z. B. zweifach Verbundfenster, auch: Kasten/Doppelfenster)
 Hochwertige Wärme-/Lärmschutzfenster (Dreifachverglasung)

16. Verfügt die Wohnung über ... ? Sie können mehrere Angaben machen.

- Balkon/Loggia Terrasse Dachterrasse Wintergarten

17. Gehört gemäß Mietvertrag ein individuell nutzbarer Garten zur Wohnung?

- Eigener Garten vorhanden Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung möglich Kein Garten vorhanden

Mietpreis und Nebenkosten

Bitte beachten Sie, wir benötigen die folgenden Angaben, um den Fragebogen auswerten zu können.

18. Wie hoch ist Netto-Kaltniete (Grundmiete) am Stichtag 01.03.2023? Wichtig: Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizkosten, ohne Entgelte für Einbauküchen, Stellplätze/Garagen, etc. , €

- Keine Angabe möglich (z. B. Brutto-/Inklusivmiete ohne Differenzierung)

19. Wie hoch sind die monatlichen kalten Betriebskostenvorauszahlungen? , €

20. Wie hoch sind die monatlichen Heizungs- und Warmwasservorauszahlungen? Sofern die Abrechnung über den Vermieter erfolgt. , €

21. Falls die monatlichen kalten Betriebskosten und Heiz- und Warmwasservorauszahlungen nicht separat ausgewiesen werden können: Wie hoch sind die gesamten Nebenkostenvorauszahlungen? , €

22. Falls vorhanden: Miethöhe für Garage, Carport oder Stellplatz? , €

23. Sonstiger Zuschlag (z. B. Einbauküche, Satellitenanlage) Sofern der Zuschlag nicht in den Betriebskosten enthalten ist. , €

24. Ist die Miete z. B. wegen Hausmeisterleistungen, Gartenarbeiten, Verwaltungsarbeiten, die vom Mieter erbracht werden, reduziert? Ja, und zwar um , €

Modernisierung und Energieeffizienz

25. Wie wird die Wohnung beheizt? Sie können mehrere Angaben machen.
 Keine vom Vermieter gestellte Heizung
 Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude, z.B. Fernwärme) Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)
 Etagenheizung Elektro-/Nachtspeicheröfen
 Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe): _____

26. Mit welchem Energieträger wird die Wohnung beheizt?
 Öl Gas Fernwärme Erdwärme Sonstiges: _____

27. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.
 Zentrale Warmwasserversorgung Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer
 Warmwasserversorgung durch Etagenheizung Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

28. Sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden? Wenn ja, welche sind durchgeführt worden?
- | | 1990er | 2000er | 2010er | 2020er | weiß nicht |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kellerdeckendämmung | <input type="checkbox"/> |
| Außenwanddämmung (min. 50 %) | <input type="checkbox"/> |
| Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke | <input type="checkbox"/> |
| Fenster austausch (min. 50 %) | <input type="checkbox"/> |
| Gas-/Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen) | <input type="checkbox"/> |
| Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme) | <input type="checkbox"/> |
| Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschwanne und Waschbecken) | <input type="checkbox"/> |
| Elektroninstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen) | <input type="checkbox"/> |

29. Falls Rückfragen erforderlich: Bitte geben Sie Ihre Tel.-Nr. an (Angabe freiwillig).

/

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!
 Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **14.04.2023** an uns zurück.
 Benutzen Sie dafür den beiliegenden Rückumschlag, Sie brauchen dann **kein Porto** zu bezahlen!

5 DESKRIPTIVE STATISTIK

RÜCKLAUFSTATISTIK

„Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln - BBSR“:
Empfehlung 1 % des Wohnungsbestandes oder mindestens 500 Datensätze.

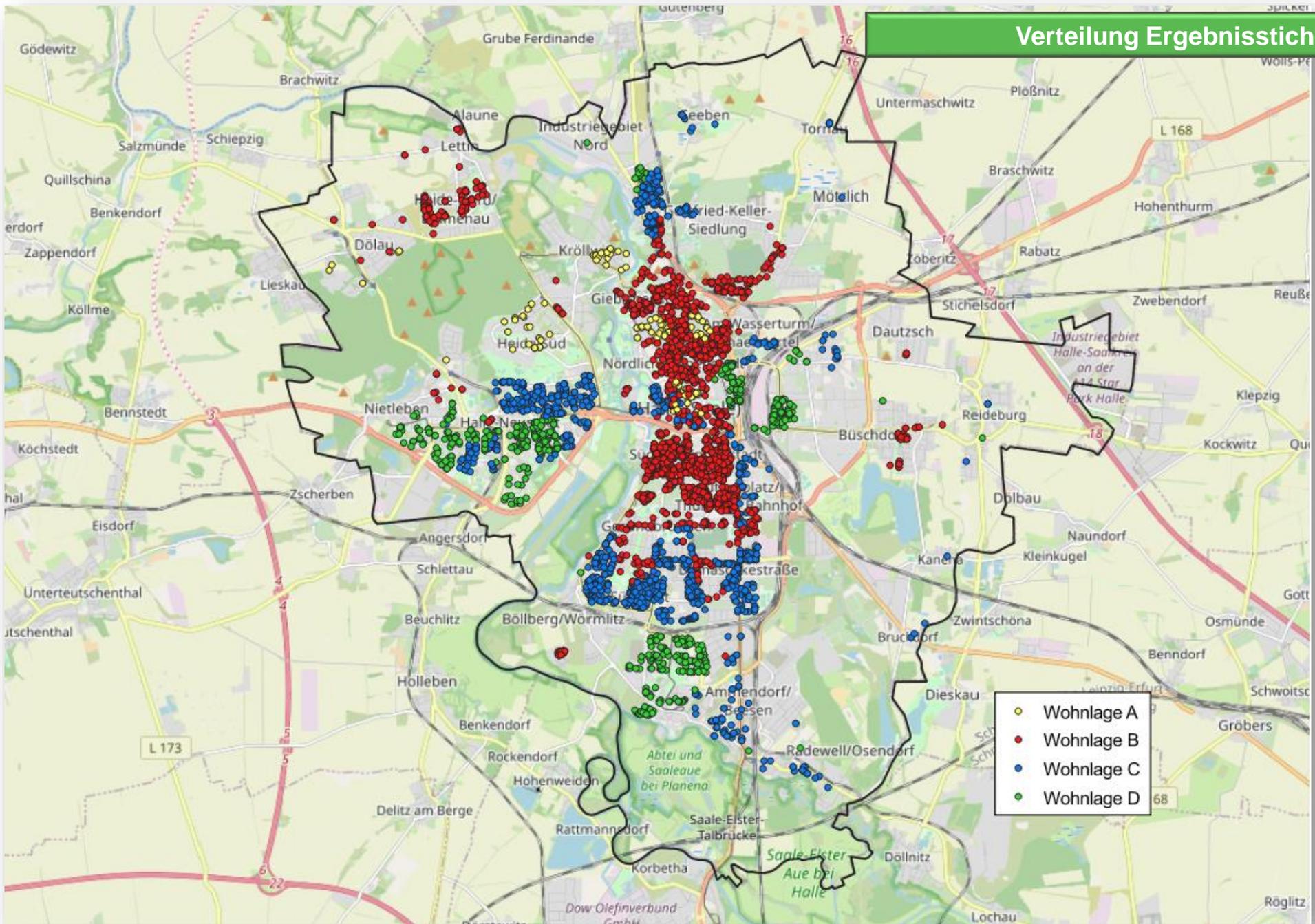
Rücklaufstatistik				
	Mieter	Private Vermieter	Inst. Vermieter	Gesamt
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	6.798	2.731	2.655	12.184
Stichprobenausfälle	2.663	607	115	3.385
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	4.191	2.137	2.540	8.868
Ausschlussgrund	1.100	703	112	1.915
Unvollständig ausgefüllter Fragebogen	238	57	18	313
Duplikat	31	99	2	132
Inklusivmiete	44	11	2	57
Kein Mehrfamilienhaus	172	72	10	254
Mietspiegelrelevanz: Preisgebunden	113	11	19	143
Wohnfläche unter 20m ² oder über 150m ²	24	9	2	35
Netto-Kaltmiete unplausibel	28	11	1	40
Überschreiten der 6-Jahresregel	825	141	592	1.558
Extremwerte	15	20	3	38
Ergebnisstichprobe (relevante Daten)	1.601	1.003	1.779	4.383

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2023



Netto-Stichprobe von 8.868 Datensätzen entsprechen einer Stichprobe von 8,6 %.

Verteilung Ergebnisstichprobe





STATISTIK - GEBÄUDETYP

Netto-Stichprobe nach Gebäudetypp		
Gebäudetypp	Absolut	in Prozent
Freistehendes Einfamilienhaus	44	0,5 %
Zweifamilienhaus	38	0,4 %
Reihenhaus/Doppelhaushälfte	103	1,2 %
Mehrfamilienhaus	6.752	76,1 %
Keine Angabe	1.931	21,8 %
Insgesamt	8.868	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024





STATISTIK - BAUJAHRESKLASSE

Ergebnisstichprobe nach Baujahresklasse		
Baujahresklasse	Absolut	in Prozent
Baujahre bis 1899	721	16,45 %
Baujahre 1900 – 1918	677	15,45 %
Baujahre 1919 – 1948	816	18,62 %
Baujahre 1949 – 1960	669	15,26 %
Baujahre 1961 – 1972	146	3,33 %
Baujahre 1973 – 1980	500	11,41 %
Baujahre 1981 – 1989	422	9,63 %
Baujahre 1990 – 1995	63	1,44 %
Baujahre 1996 – 2002	190	4,33 %
Baujahre 2003 – 2009	40	0,91 %
Baujahre 2010 – 2015	28	0,64 %
Baujahre 2016 und später	111	2,53 %
Gesamt	4.383	100 %

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024



STATISTIK – BALKON, TERRASSE, WINTERGARTEN

Ergebnisstichprobe nach Balkon, Terrasse, Wintergarten				
Ausstattung	Ja	In Prozent	Nein	In Prozent
Balkon	2.795	63,8 %	1.588	36,2 %
Terrasse	141	3,2 %	4.242	96,8 %
Dachterrasse	48	1,6 %	4.315	98,4 %
Wintergarten	22	0,5 %	4.361	99,5 %

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2023

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult



STATISTIK - FUßBODENBELAG

Ergebnisstichprobe nach Fußbodenbelag		
Fußbodenbelag	Absolut	in Prozent
Normaler Fußbodenbelag	3.718	84,8 %
Hochwertiger Fußbodenbelag	509	11,6 %
Kein Fußbodenbelag oder vom Mieter eingebaut	87	2,0 %
Keine Angabe	69	1,6 %
Gesamt	4.383	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024





STATISTIK – FENSTER

Ergebnisstichprobe nach Fenster		
Fenster	Absolut	in Prozent
Einfachverglasung	298	6,8 %
Isolierverglasung	3.745	85,4 %
Hochwertige Wärme/Lärmschutzfenster	250	5,7 %
Keine Angabe	90	2,1 %
Gesamt	4.383	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024





STATISTIK - KÜCHENAUSSTATTUNG

Ergebnisstichprobe nach Küchenausstattung		
Küchenausstattung	Absolut	in Prozent
Keine Einbauküche	3.601	82,2 %
Einfache KÜcheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)	109	2,5 %
Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank	417	9,5 %
Keine Angabe	256	5,8 %
Gesamt	4.383	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024

 ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult



STATISTIK – GARTEN

Ergebnisstichprobe nach Garten		
Garten	Absolut	in Prozent
Kein Garten	3.851	87,9 %
Gemeinschaftsgarten, Mitnutzung	456	10,4 %
Eigener Garten	76	1,7 %
Gesamt	4.383	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024





STATISTIK - EIGENTUMSFORM

Ergebnisstichprobe nach Eigentumsform		
Eigentumsform	Absolut	in Prozent
Bund oder Land	3	0,1 %
Genossenschaft	1.064	24,3 %
Kommunales Wohnungsunternehmen / Kommune	866	19,8 %
Private Vermieter / Private Wohnungsunternehmen	2.250	55,9 %
Insgesamt	4.383	100,0 %

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024





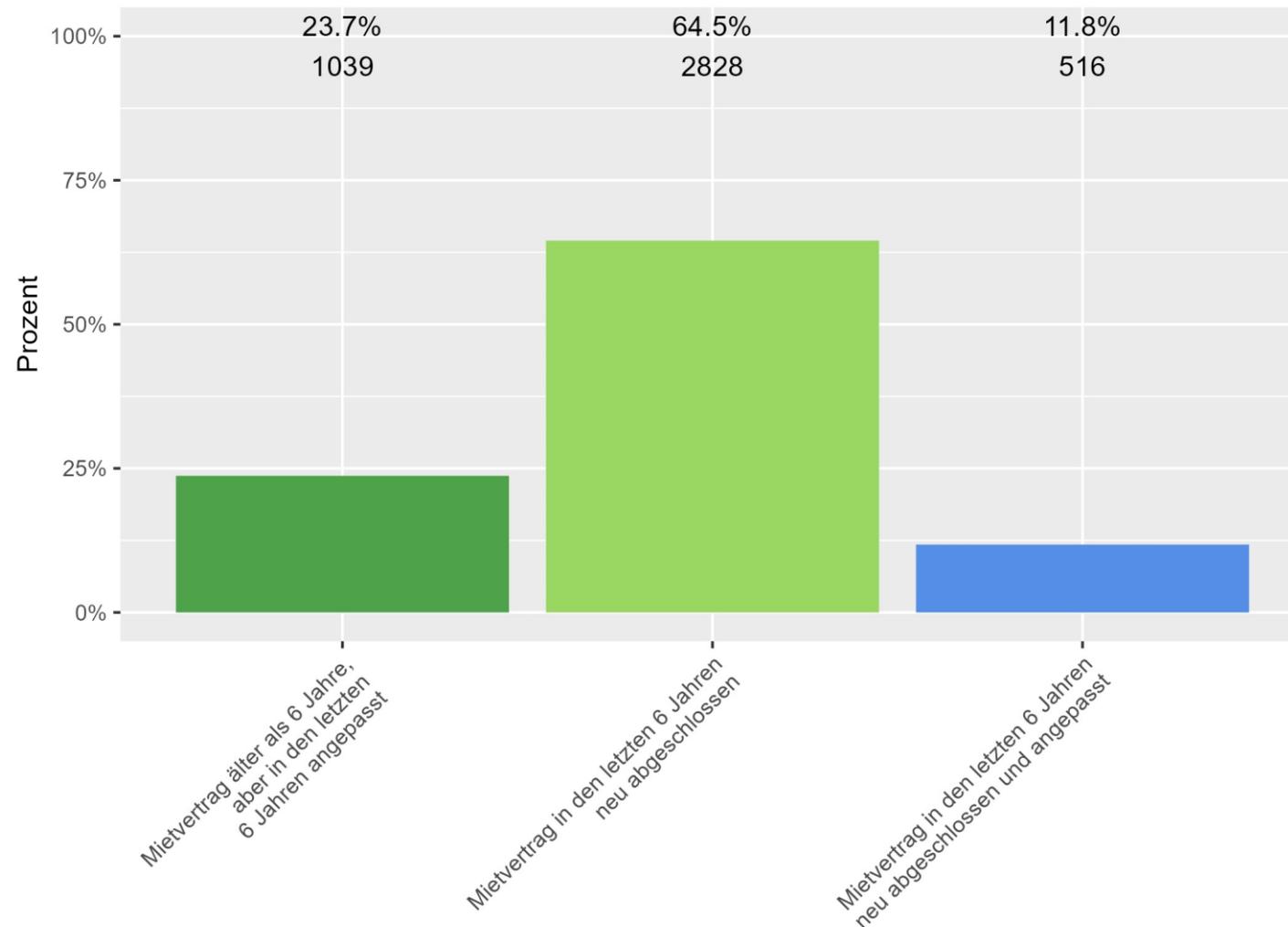
STATISTIK - LAGE

Ergebnisstichprobe nach Lage		
Wohnlage	Absolut	in Prozent
Lage A	182	4,2 %
Lage B	2.208	50,4 %
Lage C	1.321	30,1 %
Lage D	672	15,3 %
Insgesamt	4.383	100,0 %

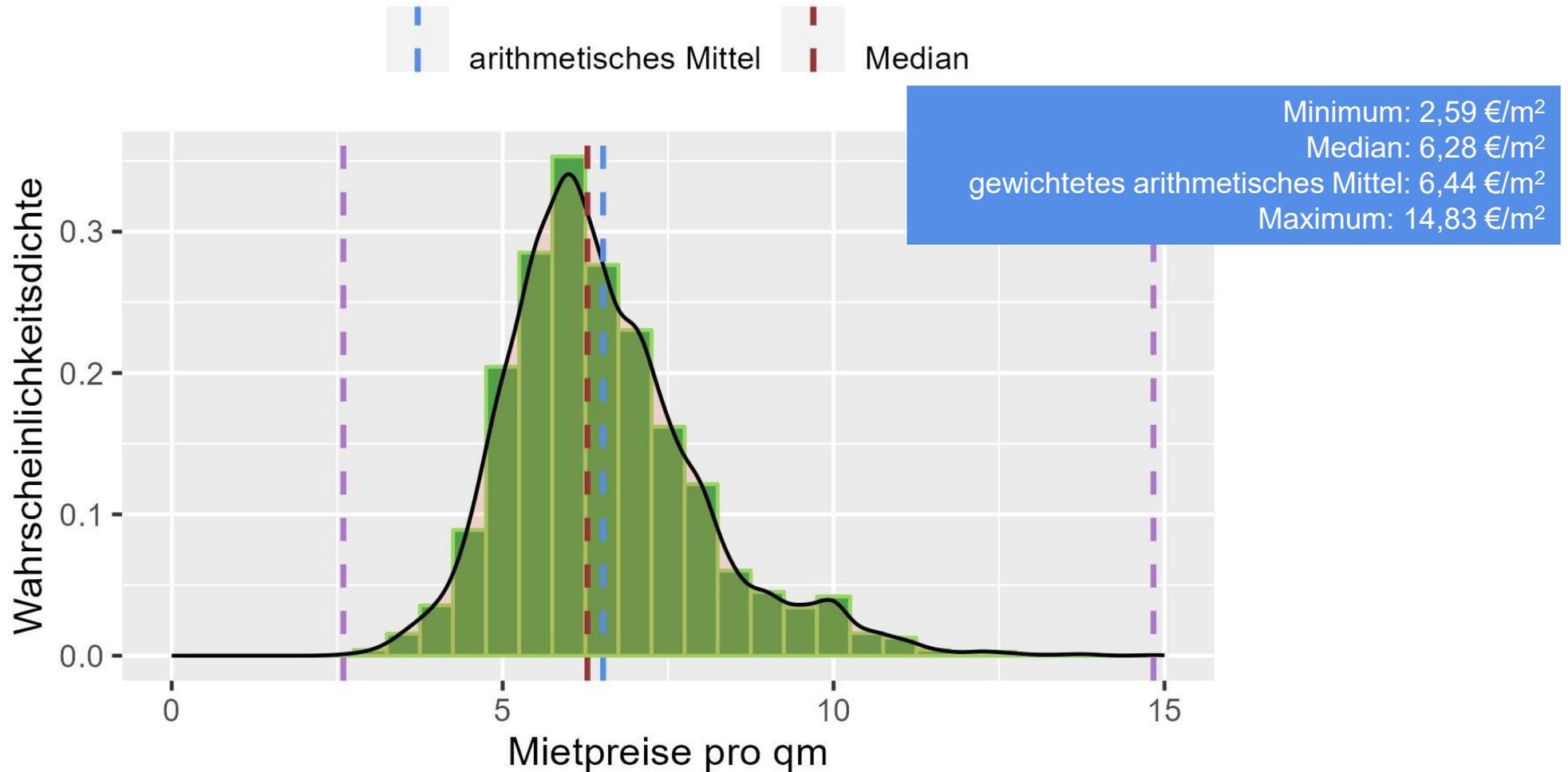
Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024



STATISTIK - BESTANDS- UND NEUVERTRAGSMIETEN



VERTEILUNG DER MIETPREISE



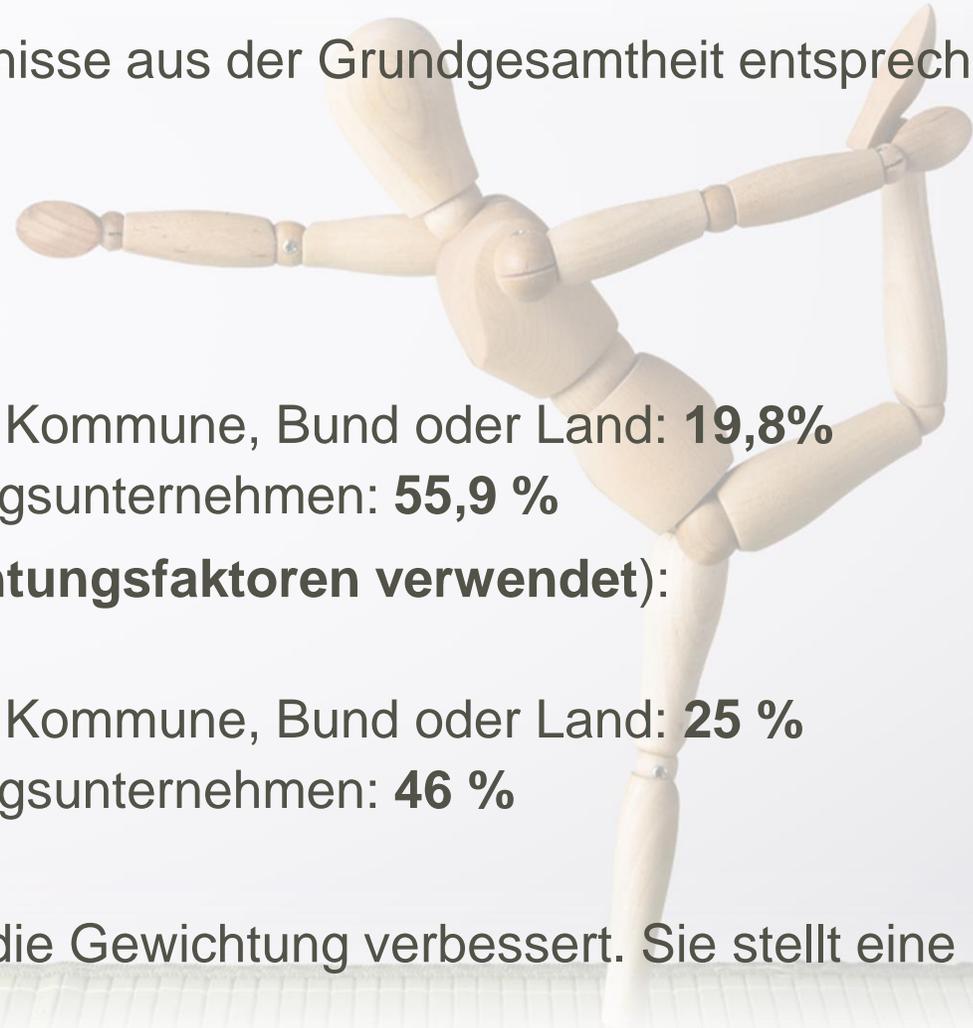
6 REGRESSIONSANALYSE

GELTUNGSBEREICH

- Gilt für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (gemäß §17 MsV)
 - Andere Gebäudetypen wurden mit erhoben
 - Fallzahlen nach Datenaufbereitung gering, teilweise nicht plausibel im Hinblick auf Wohnflächen und Typ
 - (Wohnflächen im Bereich 30-80m² eher unüblich bei Einfamilienhäusern)
 - Daher Ausschluss dieser Gebäudetypen für eine „saubere“ Datenbasis
- Gilt für Wohnflächen zwischen 20 und 150 m²
 - Ab 150 m² sind die Fallzahlen gering, sodass ein größerer Geltungsbereich nicht empfohlen wird
- Gilt für Wohnungen unterschiedlicher Wohnungstypen (z.B. Dachgeschoss-, Souterrain-, oder Maisonettewohnungen)
- Von der Auswertung ausgeschlossen wurden Wohnungen ohne Bad/WC (Substandard). Diese fallen somit auch nicht in den Geltungsbereich.

GEWICHTUNG

- Gewichtung anhand der Eigentumsverhältnisse aus der Grundgesamtheit entsprechend des Zensus 2011.
 - Ergebnisstichprobe nach Vermietertyp:
 - Genossenschaften: **24,3 %**
 - kommunales Wohnungsunternehmen/ Kommune, Bund oder Land: **19,8%**
 - Private Vermieter und Private Wohnungsunternehmen: **55,9 %**
- Anteil Grundgesamtheit (**Anteile als Gewichtungsfaktoren verwendet**):
- Genossenschaften: **29 %**
 - kommunales Wohnungsunternehmen/ Kommune, Bund oder Land: **25 %**
 - Private Vermieter und Private Wohnungsunternehmen: **46 %**
- Die Erklärkraft der Regression wird durch die Gewichtung verbessert. Sie stellt eine Adjustierung an die Grundgesamtheit dar.



EXTREMWERTBEREINIGUNG

§12 Datenaufbereitung - MsV

„Ausreißermieten sind besonders geringe oder besonders hohe Mieten, die unter Berücksichtigung der wohnwertrelevanten Eigenschaften der Wohnung mit der weit überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen.

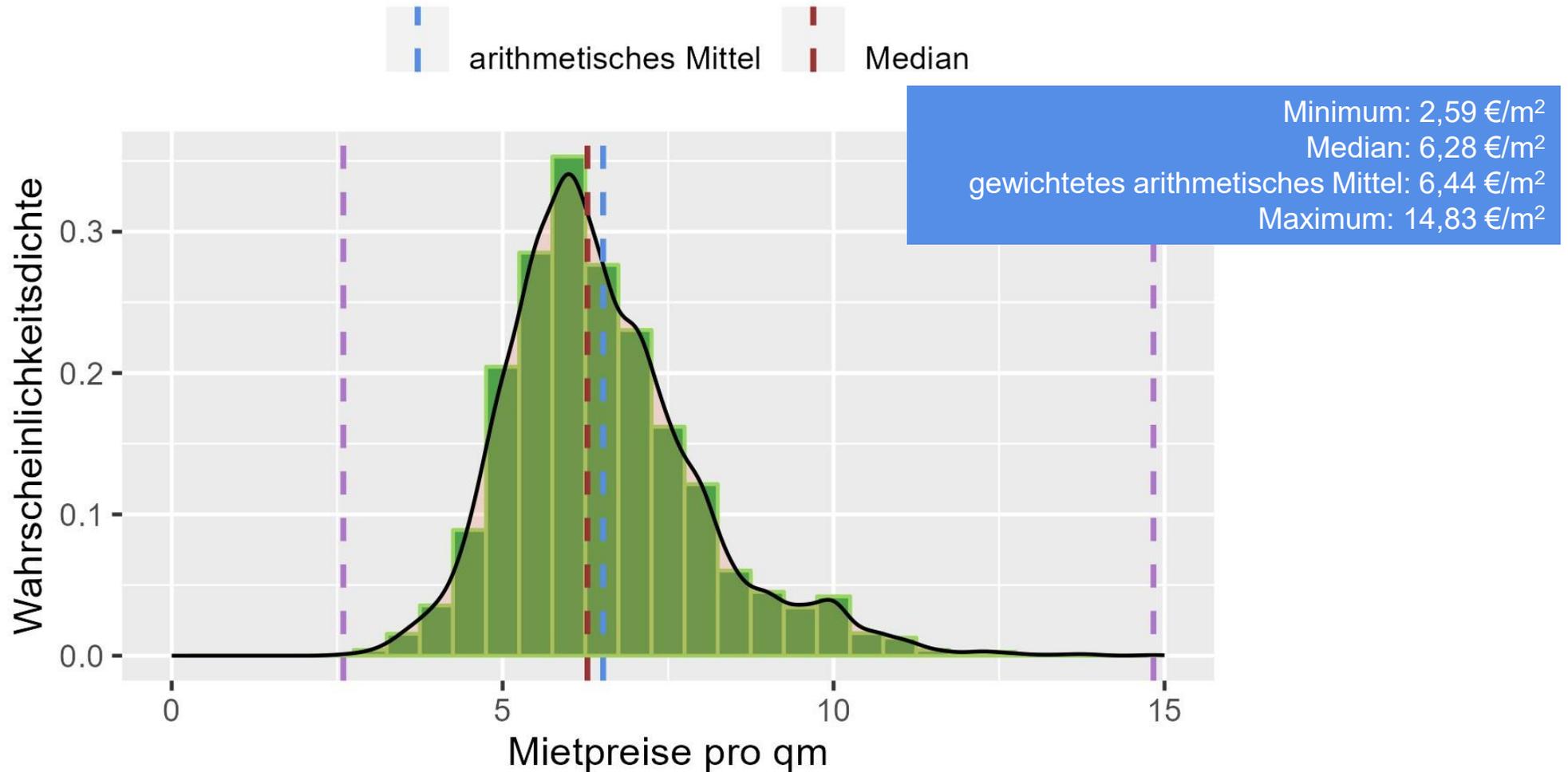
Die Ermittlung von Ausreißermieten soll durch statistische Standardverfahren erfolgen und auf Plausibilität überprüft werden.“

- Vorab: Es gibt kein allgemeingültiges Standardverfahren, was Extremwerte sind und wie diese zu bereinigen sind.
- Gängige Verfahren:
 - 95%- oder 99%-Konfidenzintervall
 - Interquartilsabstand
 - Cook-Distanz

EXTREMWERTBEREINIGUNG

- Die Cook-Distanz ist eine Maßzahl für Datenpunkte, die die Regression unverhältnismäßig stark beeinflussen.
- Jedem Objekt i wird seine Cook-Distanz D_i zugeordnet.
- Objekte mit Cook-Distanz $D_i > q_f(\alpha, df_1, df_2)$ wurden aus der Regression ausgeschlossen. Dabei gibt die Funktion q_f die Quantilsfunktion für die F-Statistik wieder.
- Im Ergebnis erhalten wir eine plausible Verteilung der Mietwerte:
 - Das Maximum der Quadratmeterpreise beträgt 14,83 €/m².
 - Das Minimum der Quadratmeterpreise beträgt 2,59 €/m².
 - Die Verteilung entspricht einer rechtsschiefen Verteilung.
- Die angepasste Extremwertkappung eignet sich für größere Datensätze besser und schließt pauschal etwas weniger Extremwerte als das Standardvorgehen aus.
- Das hier angewendete Verfahren wurde von der UC Berkley und R. Dennis Cook entwickelt

VERTEILUNG DER MIETPREISE



REGRESSIONSMIETSPIEGEL

- Die Regression **schätzt** Beziehungen (Wirkungszusammenhänge) zwischen Variablen mit einem statistischen Verfahren.
 - Welchen Einfluss hat die Wohnfläche auf den Mietpreis?
 - Welchen Einfluss hat das Baujahr auf den Mietpreis?
 - Welchen Einfluss hat die Lage auf den Mietpreis?
 - Welchen Einfluss hat die Ausstattung auf den Mietpreis?
 - Welchen Einfluss hat die Energetik auf den Mietpreis?
 - Usw.
- Die **Beziehung** wird in mathematischen Gleichungen modelliert.

MIETE = FUNKTION (Wohnfläche, Baujahr, Lage, Ausstattung, etc.)

REGRESSIONSMODELL

- Anwendung des „Regensburger-Regressionmodells“ mit Einbeziehung außergesetzlicher Merkmale (Mietdauer)

1. Stufe

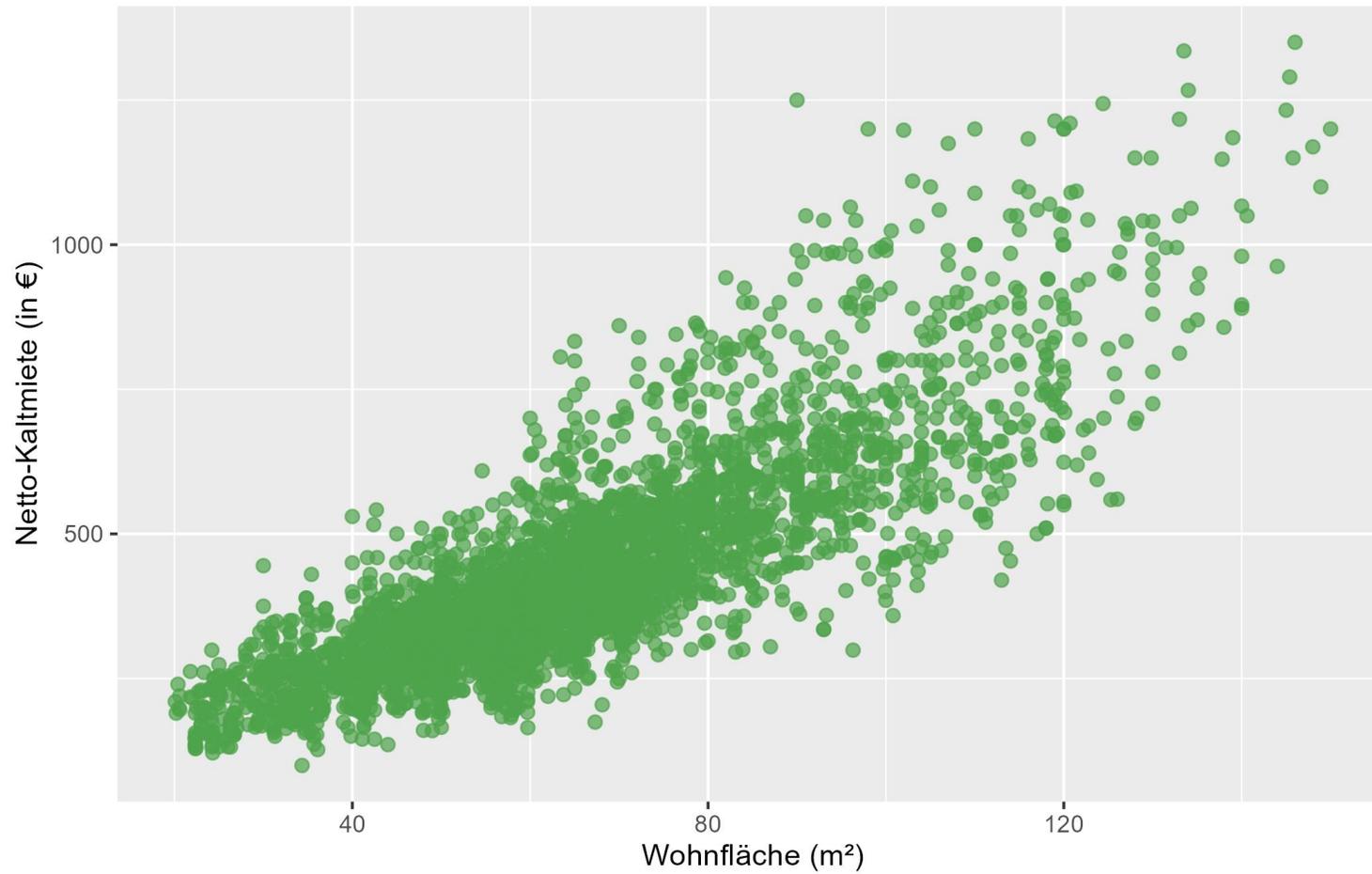
Schätzung vom Einfluss der Wohnungsgröße

2. Stufe

Schätzung von prozentualen Zu- und Abschlägen für Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie für die Dauer des Mietverhältnisses

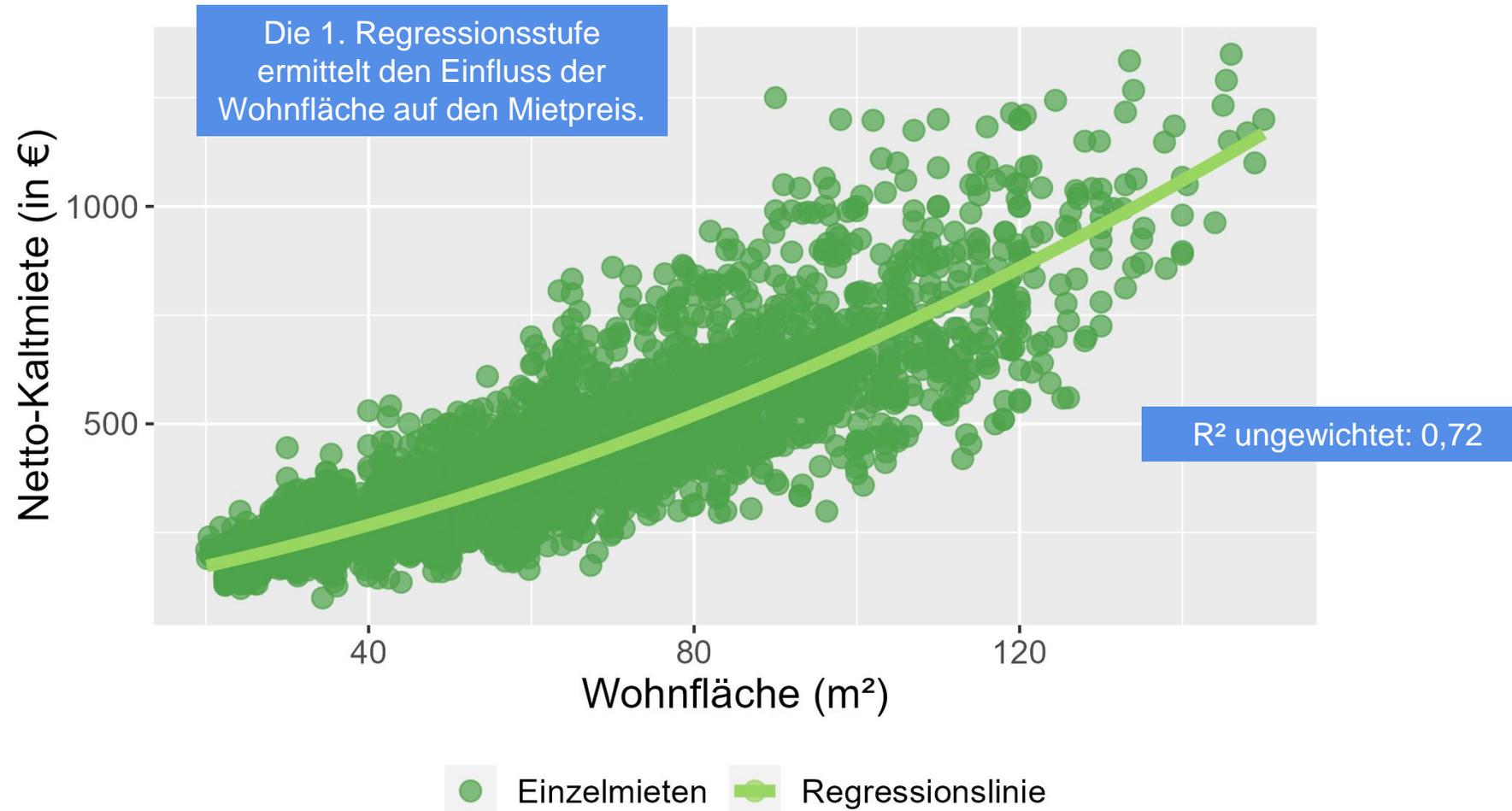
Da die Mietdauer kein gesetzliches Merkmal im Sinne des § 558, Abs. 2 BGB ist, fließt diese in Form einer Konstanten in die Modellrechnung ein.

MIETNIVEAU - STREUDIAGRAMM



© 2023 Analyse & Konzepte

REGRESSION 1. STUFE (QUADRATISCH)



BASISMIETEN IN €/M²

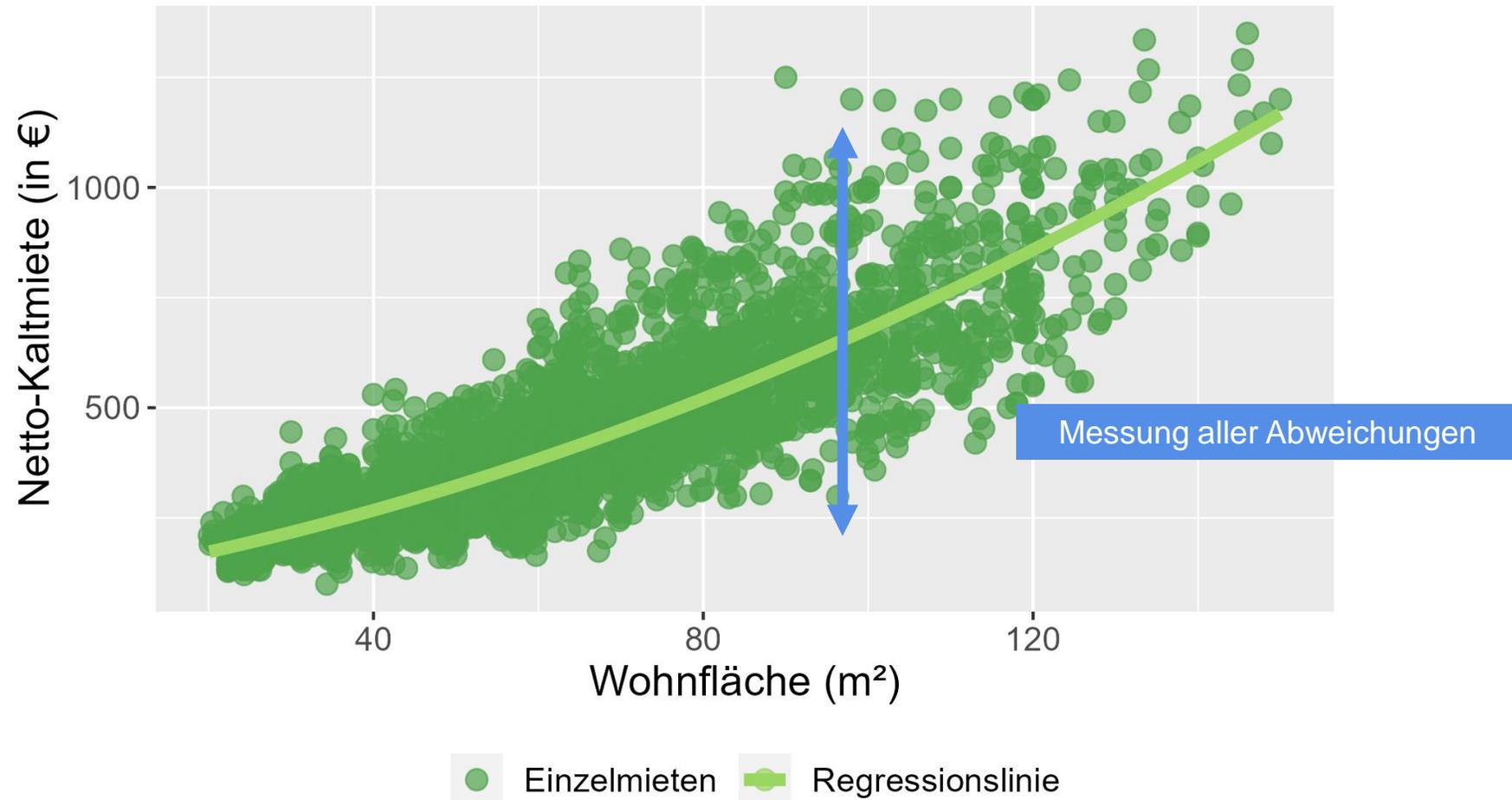
Mietspiegel Stadt Halle (Saale) 2023

Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²								
20 - 21	7,53	46 - 47	5,80	72 - 73	5,73	98 - 99	6,02	124 - 125	6,43
22 - 23	7,21	48 - 49	5,77	74 - 75	5,75	100 - 101	6,05	126 - 127	6,47
24 - 25	6,94	50 - 51	5,74	76 - 77	5,76	102 - 103	6,08	128 - 129	6,5
26 - 27	6,73	52 - 53	5,72	78 - 79	5,78	104 - 105	6,11	130 - 131	6,54
28 - 29	6,54	54 - 55	5,71	80 - 81	5,8	106 - 107	6,14	132 - 133	6,57
30 - 31	6,39	56 - 57	5,70	82 - 83	5,82	108 - 109	6,17	134 - 135	6,61
32 - 33	6,27	58 - 59	5,70	84 - 85	5,84	110 - 111	6,2	136 - 137	6,65
34 - 35	6,16	60 - 61	5,69	86 - 87	5,86	112 - 113	6,23	138 - 139	6,68
36 - 37	6,07	62 - 63	5,69	88 - 89	5,89	114 - 115	6,26	140 - 141	6,72
38 - 39	6,00	64 - 65	5,70	90 - 91	5,91	116 - 117	6,3	142 - 143	6,76
40 - 41	5,93	66 - 67	5,70	92 - 93	5,94	118 - 119	6,33	144 - 145	6,79
42 - 43	5,88	68 - 69	5,71	94 - 95	5,96	120 - 121	6,36	146 - 147	6,83
44 - 45	5,83	70 - 71	5,72	96 - 97	5,99	122 - 123	6,4	148 - 150	6,88

Wohnungen von 20,00 m² bis 21,99 m² sind in das Feld 20 - 21 m² einzuordnen.

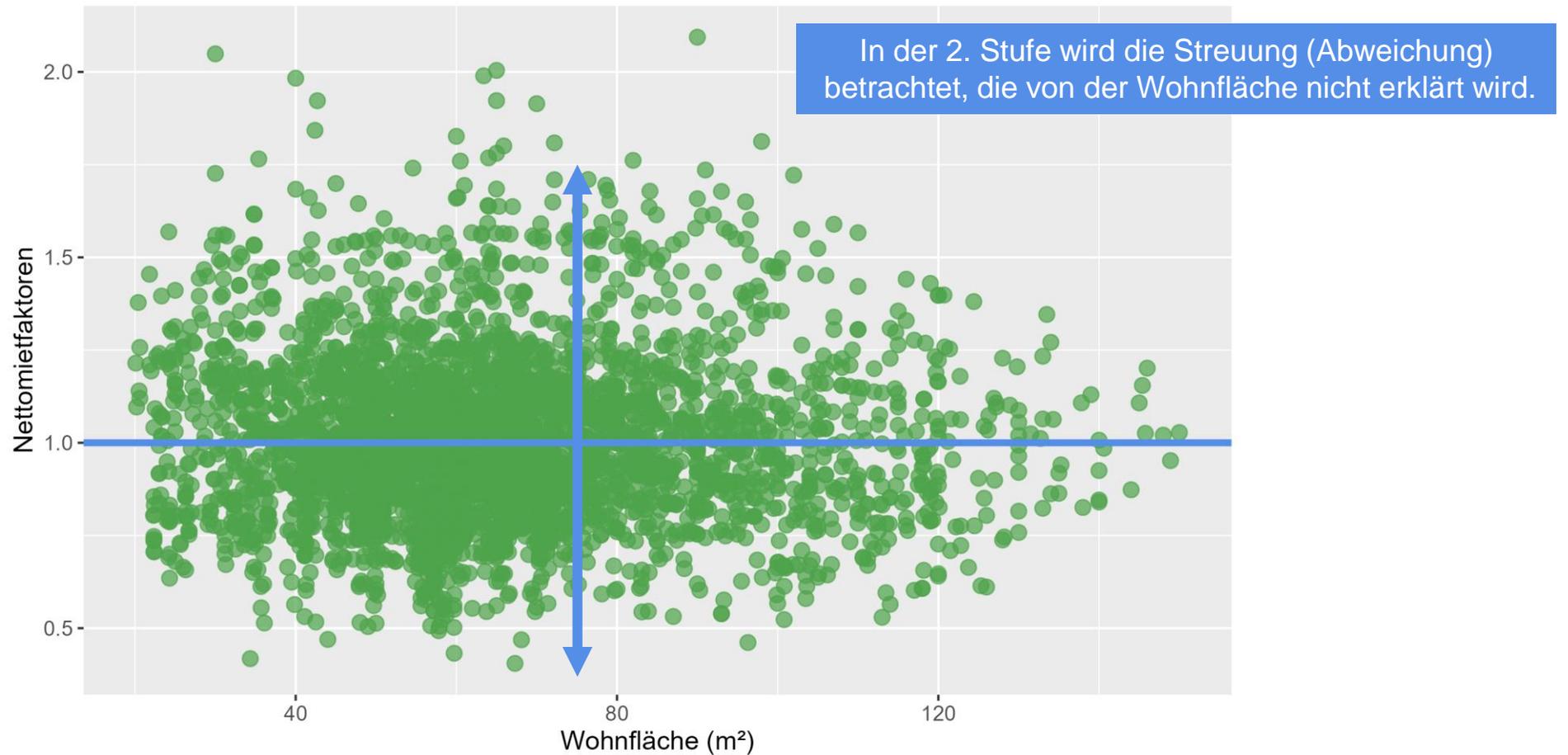
Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024

REGRESSION 1. STUFE (QUADRATISCH)



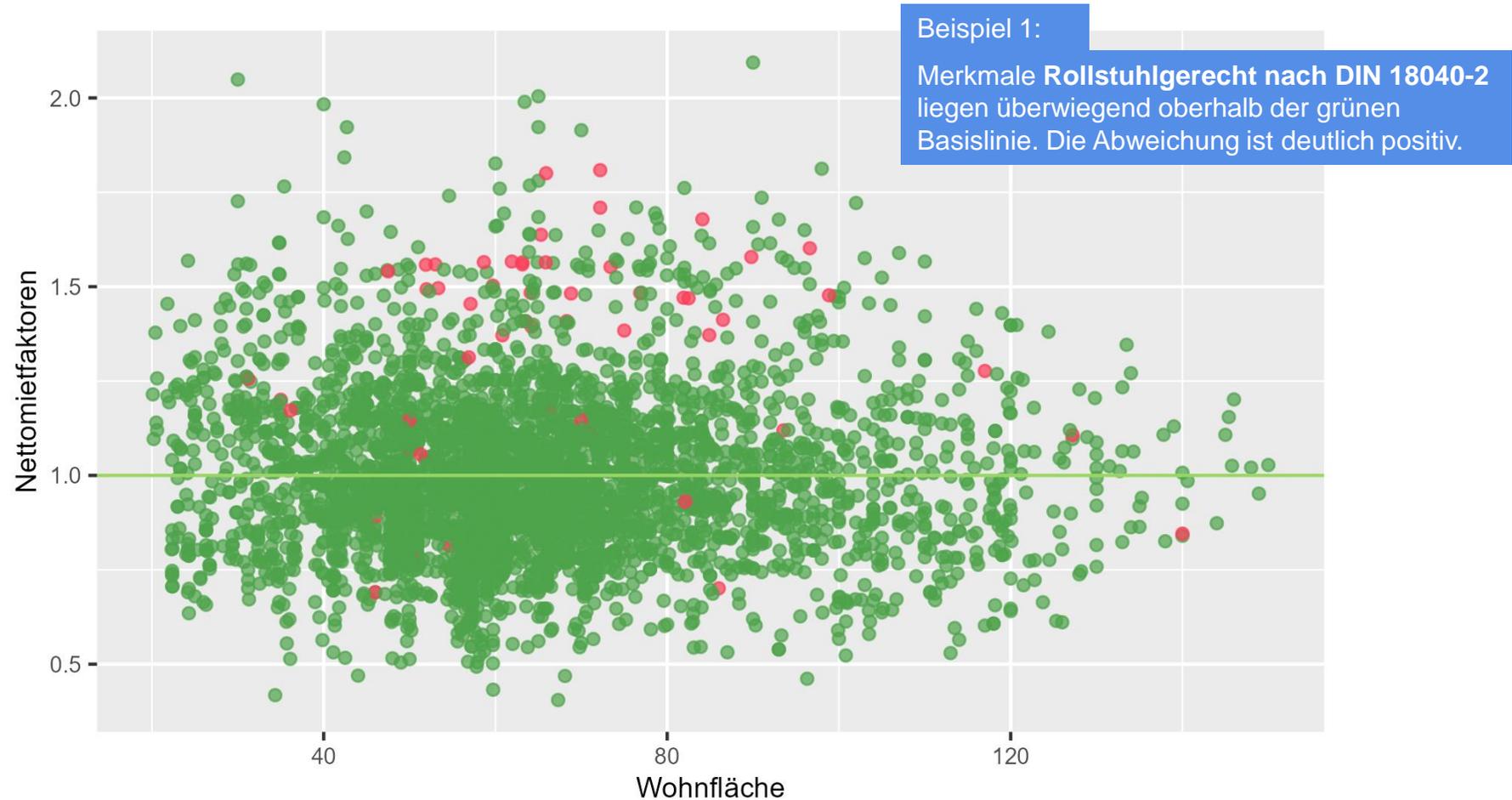
© 2023 Analyse & Konzepte

WAS DIE WOHNFLÄCHE NICHT ERKLÄRT



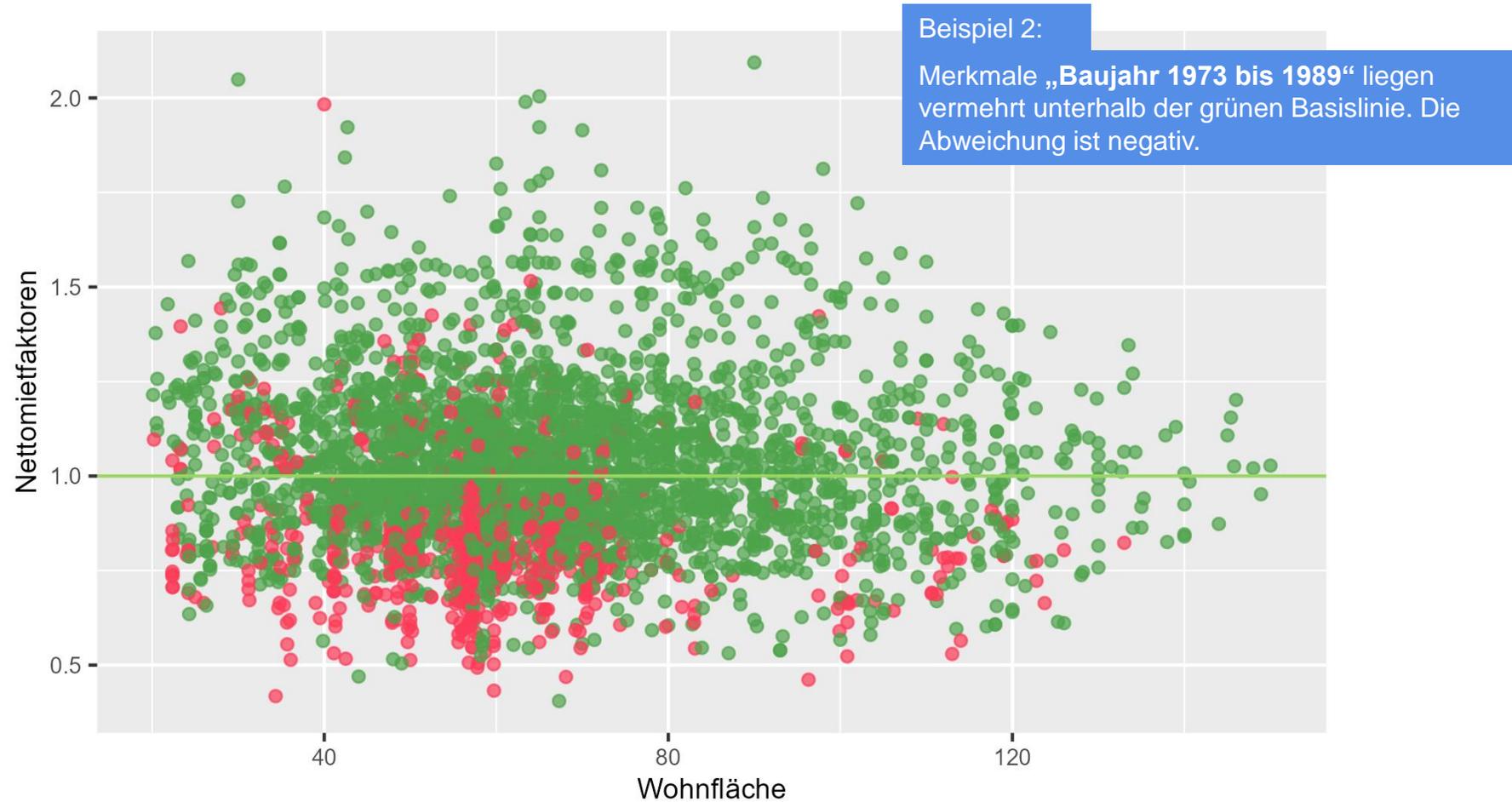
© 2023 Analyse & Konzepte

WAS DIE WOHNFLÄCHE NICHT ERKLÄRT



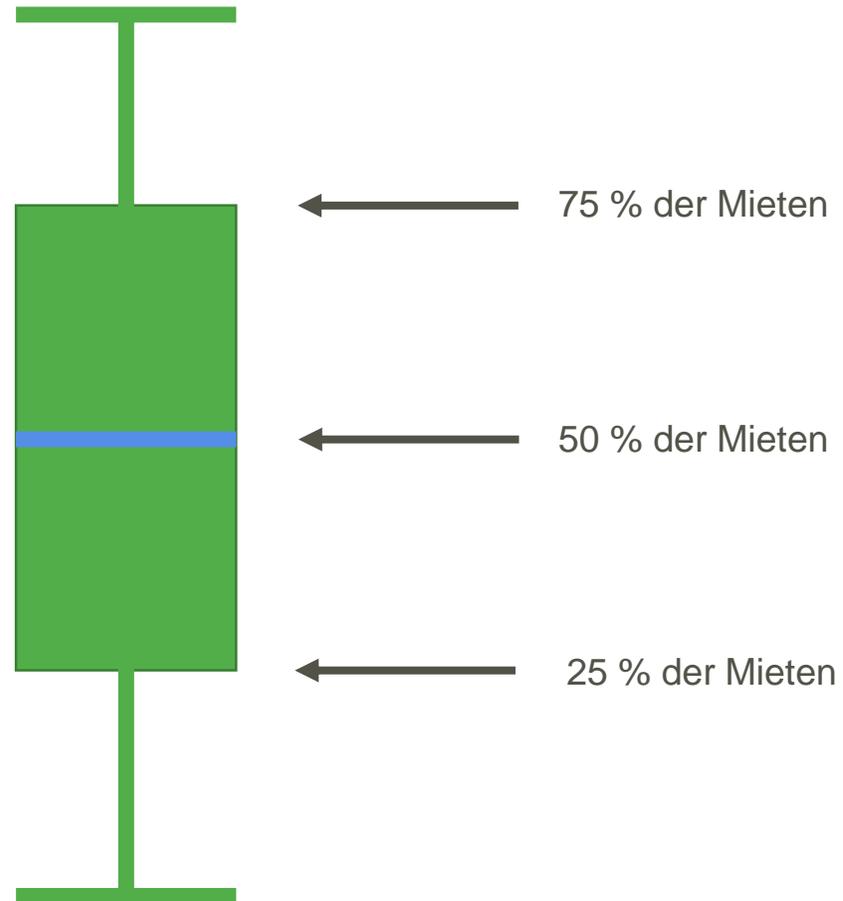
© 2023 Analyse & Konzepte

WAS DIE WOHNFLÄCHE NICHT ERKLÄRT

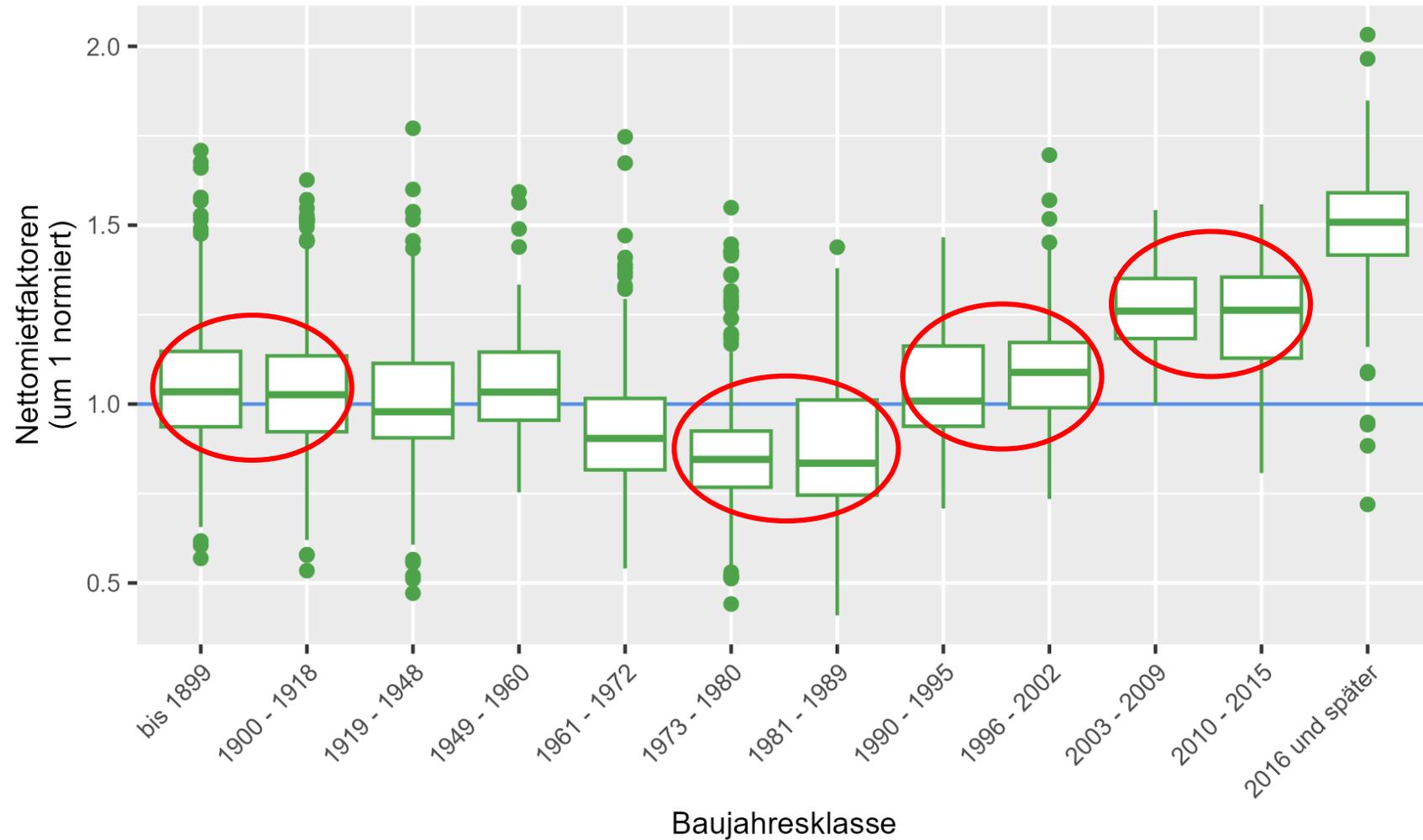


EXKURS: WAS IST EIN BOXPLOT?

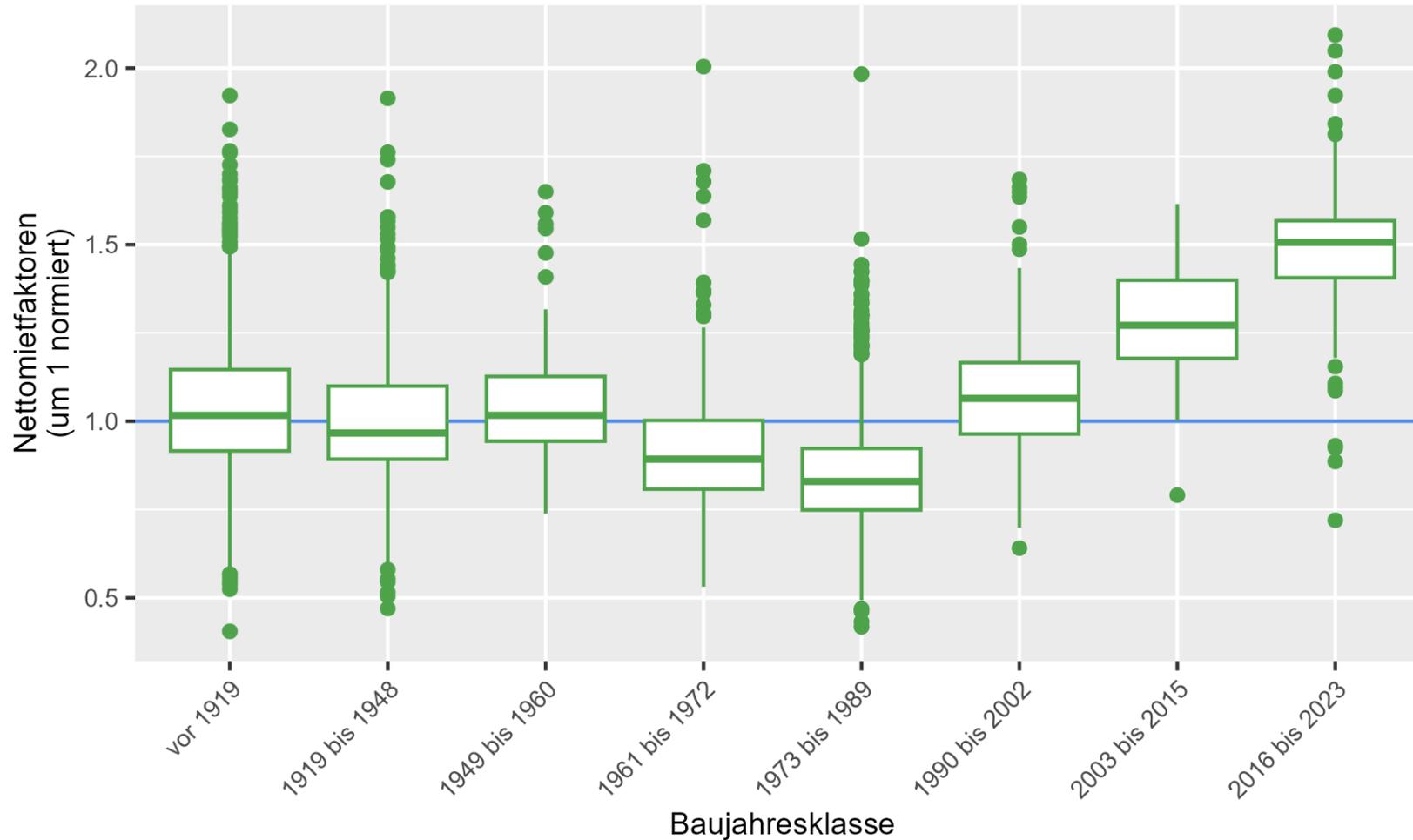
- Grafische Darstellung von Streuungs- und Lagemaßen.



EINFLUSS DER BAUJAHRE

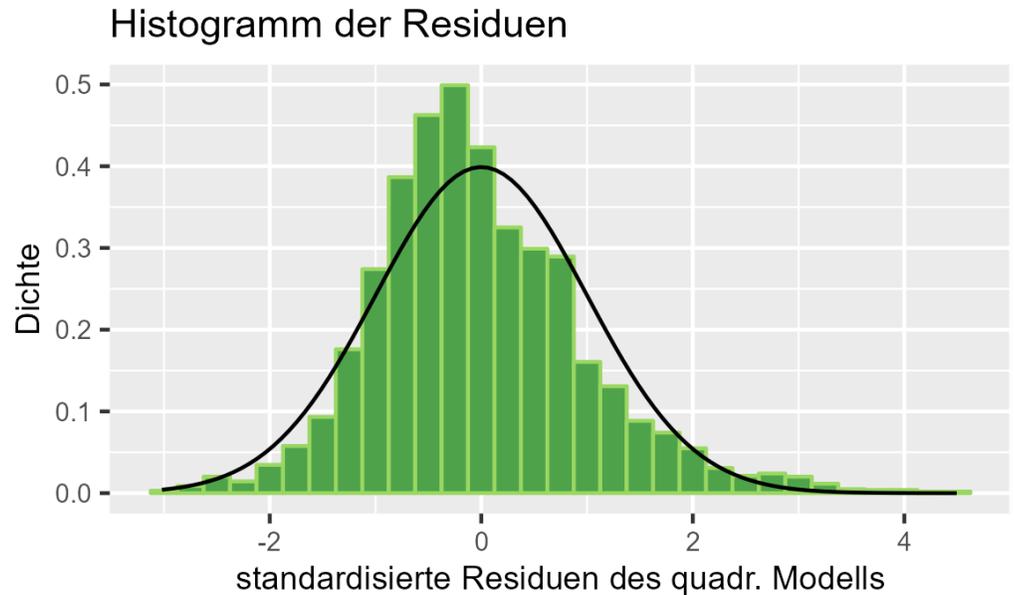


EINFLUSS DER BAUJAHRE (ZUSAMMENGEFASST)



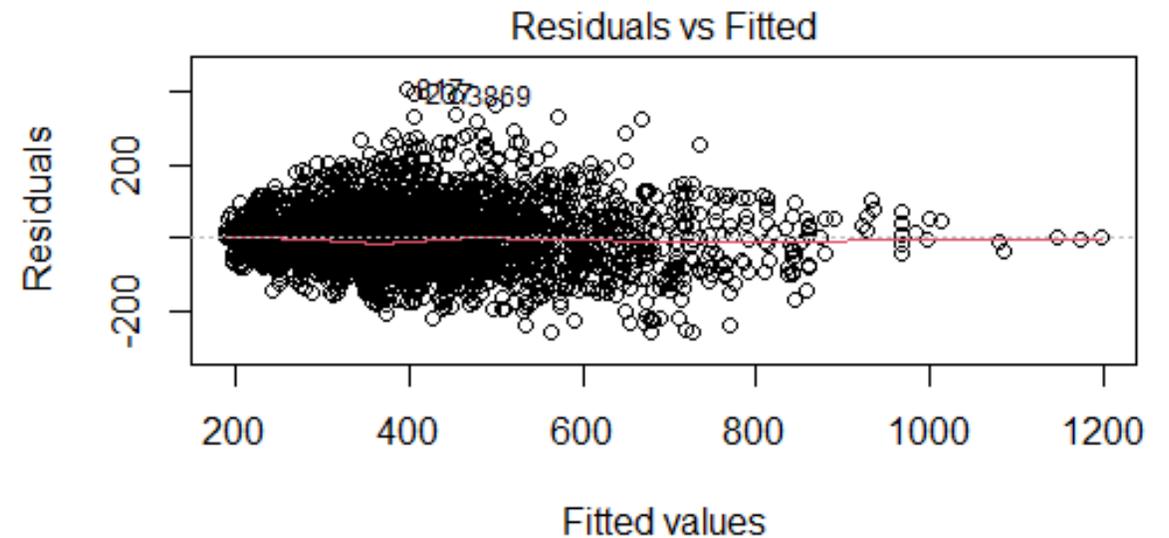
GÜTEKRITERIEN – 1. STUFE

→ Normalverteilung der Residuen



© 2023 Analyse & Konzepte

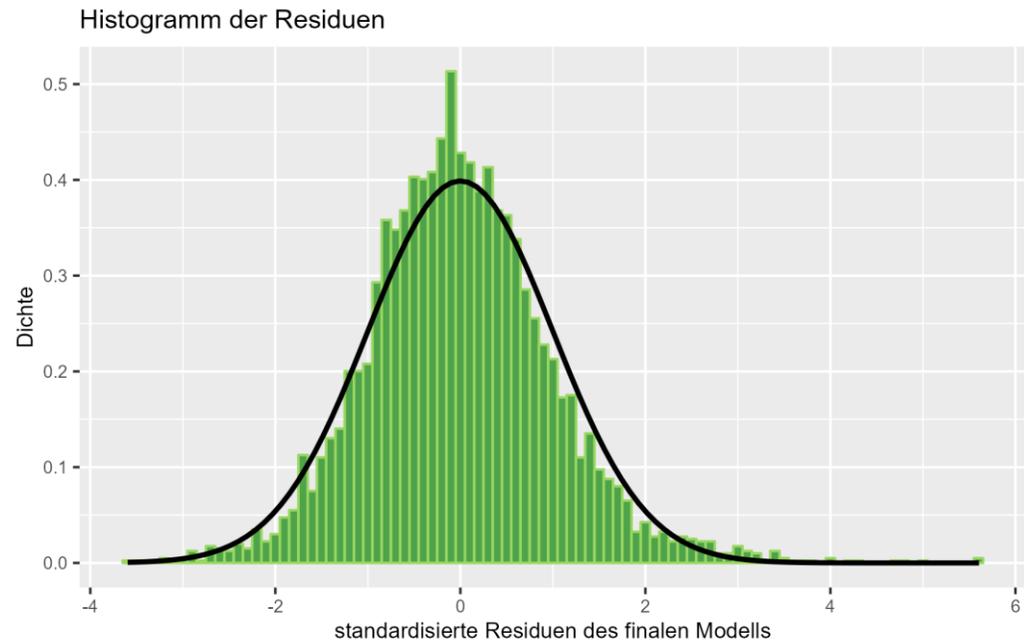
→ Homoskedastizität der Regressionsresiduen



→ Betrachtung der robusten Standardfehler führt zu signifikanten Ergebnissen.

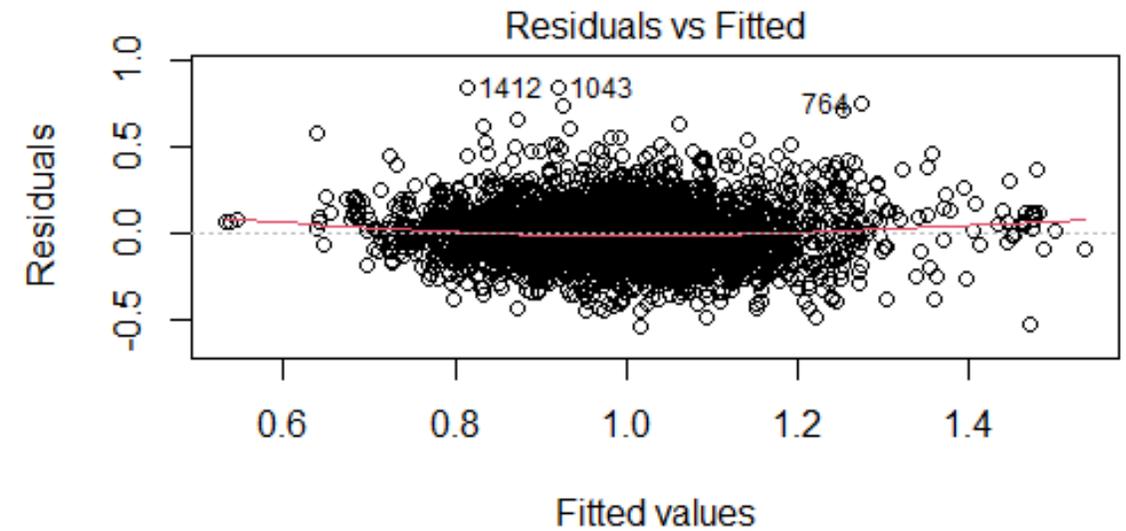
GÜTEKRITERIEN – 2. STUFE

→ Normalverteilung der Residuen



© 2023 Analyse & Konzepte

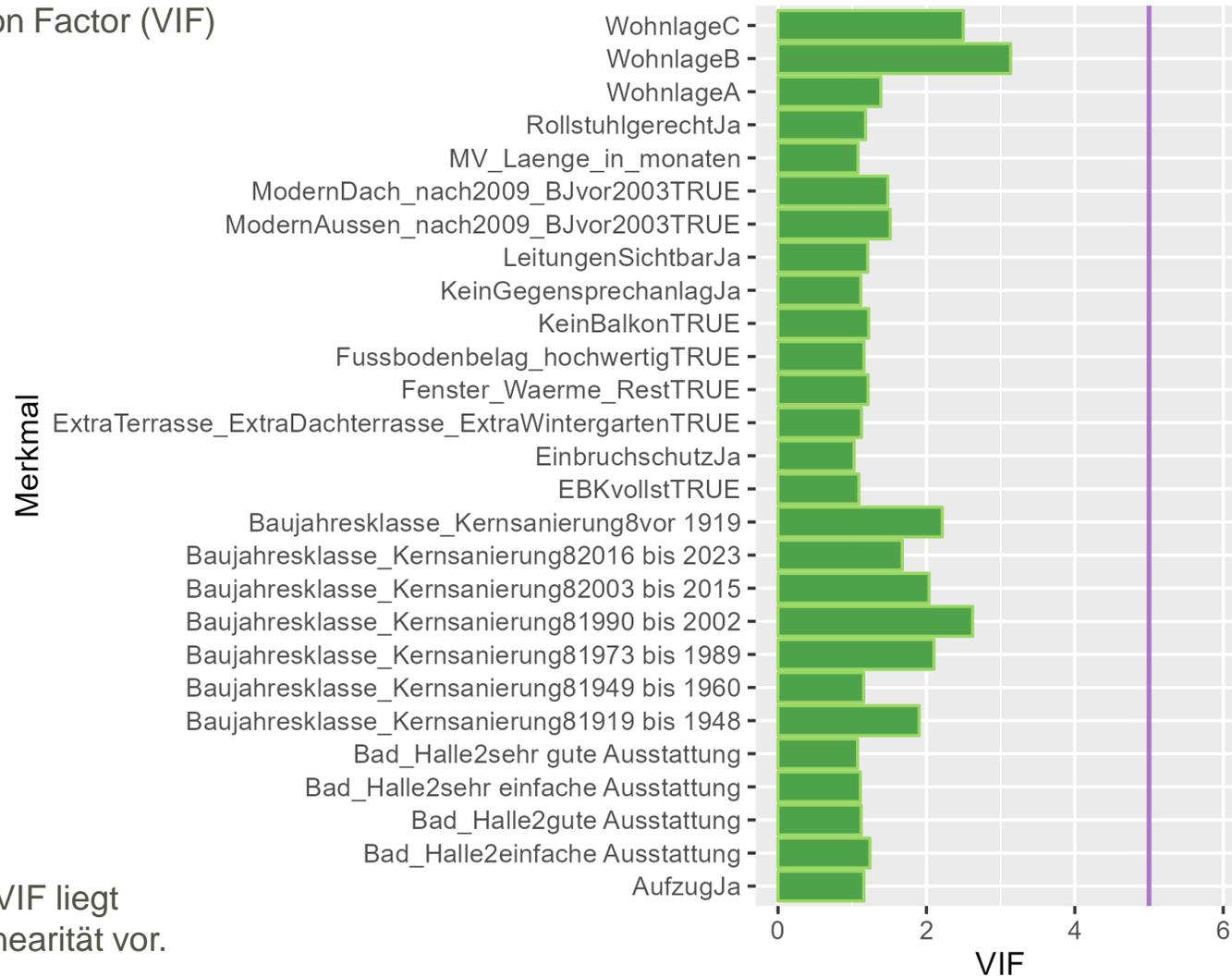
→ Homoskedastizität der Regressionsresiduen



→ Betrachtung der robusten Standardfehler führt zu signifikanten Ergebnissen.

MULTIKOLLINEARITÄT

→ Variance Inflation Factor (VIF)



→ Auf Basis des VIF liegt keine Multikollinearität vor.

7 ERGEBNIS MIETSPIEGEL 2024

BASISMIETEN IN €/M²

Mietspiegel Stadt Halle (Saale) 2023

Wohnfläche in m ²	Basismiete in €/m ²								
20 - 21	7,53	46 - 47	5,80	72 - 73	5,73	98 - 99	6,02	124 - 125	6,43
22 - 23	7,21	48 - 49	5,77	74 - 75	5,75	100 - 101	6,05	126 - 127	6,47
24 - 25	6,94	50 - 51	5,74	76 - 77	5,76	102 - 103	6,08	128 - 129	6,5
26 - 27	6,73	52 - 53	5,72	78 - 79	5,78	104 - 105	6,11	130 - 131	6,54
28 - 29	6,54	54 - 55	5,71	80 - 81	5,8	106 - 107	6,14	132 - 133	6,57
30 - 31	6,39	56 - 57	5,70	82 - 83	5,82	108 - 109	6,17	134 - 135	6,61
32 - 33	6,27	58 - 59	5,70	84 - 85	5,84	110 - 111	6,2	136 - 137	6,65
34 - 35	6,16	60 - 61	5,69	86 - 87	5,86	112 - 113	6,23	138 - 139	6,68
36 - 37	6,07	62 - 63	5,69	88 - 89	5,89	114 - 115	6,26	140 - 141	6,72
38 - 39	6,00	64 - 65	5,70	90 - 91	5,91	116 - 117	6,3	142 - 143	6,76
40 - 41	5,93	66 - 67	5,70	92 - 93	5,94	118 - 119	6,33	144 - 145	6,79
42 - 43	5,88	68 - 69	5,71	94 - 95	5,96	120 - 121	6,36	146 - 147	6,83
44 - 45	5,83	70 - 71	5,72	96 - 97	5,99	122 - 123	6,4	148 - 150	6,88

Wohnungen von 20,00 m² bis 21,99 m² sind in das Feld 20 - 21 m² einzuordnen.

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024

ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in %)	
Wohnungsgröße	
In der 1. Regressionsstufe berechnet	
Beschaffenheit	Zuschlag / Abschlag
Baujahre bis 1918	+ 5 %
Baujahre 1919 – 1948	+ 6 %
Baujahre 1949 – 1960	+ 10 %
Baujahre 1961 – 1972	± 0 %
Baujahre 1973 – 1989	- 7 %
Baujahre 1990 – 2002	+ 11 %
Baujahre 2003 – 2015	+ 25 %
Baujahre 2016 und später	+ 50 %
Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024	
	

ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge für Lagemerkmale (in %)	
Wohnlage	Zuschlag / Abschlag
Wohnlage A	+ 15 %
Wohnlage B	+ 10 %
Wohnlage C	+ 5 %
Wohnlage D	± 0 %

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024



ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge für Modernisierungen (in %)	
Modernisierungen ab 2010 (keine Kernsanierung ab 2010)	Zuschlag
Kellerdeckendämmung	+ 1 %
Außenwanddämmung (mind. 50 %)	+ 1 %
Dachdämmung / Dämmung oberste Geschossdecke	+ 1 %
Fenster austausch (mind. 50 %)	+ 1 %
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	+ 1 %
Sanitäreinrichtungen	+ 1 %
Kernsanierungen	Zuschlag
Kernsanierung im Zeitraum 1996 – 2009	+ 4 %
Kernsanierung im Zeitraum 2010 – 2015	+ 6 %
Kernsanierung im Zeitraum ab 2016	+ 17 %
Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024	

ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge für Ausstattungsmerkmal Bad (in %)	
Ausstattungsmerkmal (Bad)	Zuschlag / Abschlag
<u>Ausstattungsmerkmale:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Fliesen (-1) • Kein Fenster (-1) • Zweites Waschbecken (+1) • Handtuchtrockner-Heizkörper (+1) • Fußbodenheizung im Bad (+1) • Badewanne und separate Einzeldusche (+1) • Bodengleiche Dusche (+1) 	
Einfache Ausstattung (-1 bis -2 Punkte)	- 4 %
Mittlere Ausstattung (0 bis +1 Punkte)	± 0 %
Gute Ausstattung (+2 Punkte und mehr)	+ 5 %

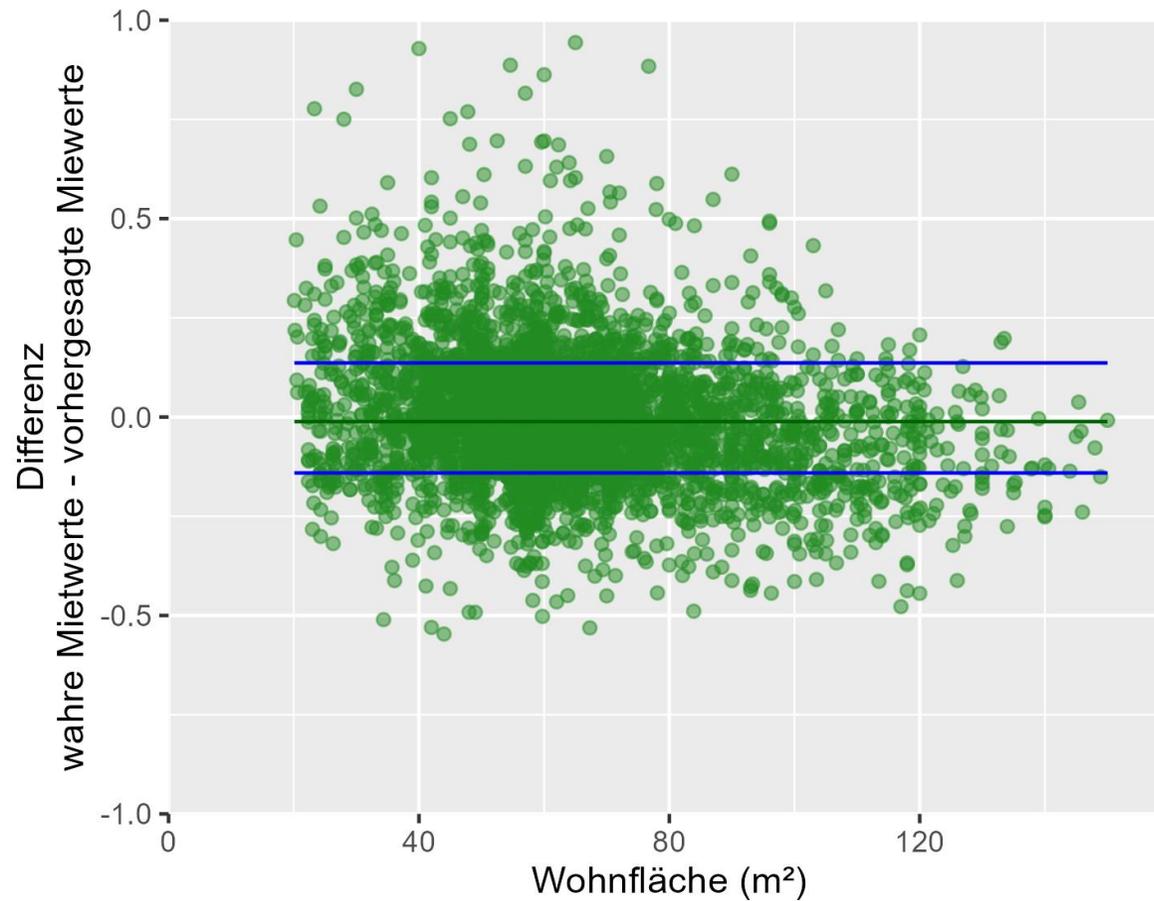
Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024

ZU- UND ABSCHLÄGE

Zu- und Abschläge für Ausstattungsmerkmale (in %)	
Ausstattungsmerkmal	Zuschlag / Abschlag
Die Wohnung ist stufenlos erreichbar bzw. es gibt einen Aufzug.	+ 2 %
Die Wohnung verfügt über eine (Dach-)Terrasse oder einen Wintergarten.	+ 4 %
Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank.	+ 7 %
Die Wohnung verfügt über hochwertigen Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards).	+ 5 %
Die Wohnung ist rollstuhlgerecht nach DIN18040-2.	+ 8 %
Die Wohnung verfügt über <u>keinen</u> Balkon.	- 3 %

Quelle: Mietspiegel Halle (Saale) 2024

2/3 - SPANNE



Die Spanne liegt in Halle (Saale)
bei -14 % bis +14 %

- Differenz der Einzelmieten
- mittlere Abweichung (Median)
- Obergrenze 2/3 Spanne
- Untergrenze 2/3 Spanne

© 2023 Analyse & Konzepte

ANWENDUNG

Anhand der Wohnfläche die Basismiete aus der Tabelle ablesen.

Zu- und Abschläge gemäß der Wohnungsmerkmale berechnen und zu der Basismiete addieren.

Anwendung der 2/3-Spanne.



8 BEISPIELRECHNUNGEN

Beispiel 1 – Modernisierterer Altbau

Beispiel 1		
Merkmal	Merkmalsausprägung	
Wohnfläche	78 m ²	5,78 €
Baujahr	1905	+ 5 %
Modernisierung	Kernsanierung 2010	+ 6 %
Ausstattung	gute Badausstattung	+ 5 %
Ausstattung	hochwertiger Fußbodenbelag	+ 5 %
Ausstattung	kein Balkon	- 3 %
Lage	A	+ 15 %
Summe Zuschläge		+ 33 %
Zuschlag in €/m ²		1,92 €
Durchschnittliche Miete in €/m²		7,70 €
Untere Spanne in €/m²		6,62 €
Obere Spanne in €/m²		8,78 €

Beispiel 2 – Industrielle Bauweise (nicht modernisiert)

Beispiel 2		
Merkmal	Merkmalsausprägung	
Wohnfläche	57 m ²	5,70 €
Baujahr	1972	± 0 %
Modernisierung	-	-
Ausstattung	einfache Badausstattung	- 4 %
Lage	D	± 0 %
Summe Abschläge		
		- 4 %
Abschlag in €/m²		0,23 €
Durchschnittliche Miete in €/m²		5,47 €
Untere Spanne in €/m²		4,70 €
Obere Spanne in €/m²		6,24 €

Beispiel 3 – Industrielle Bauweise (modernisiert)

Beispiel 3		
Merkmal	Merkmalsausprägung	
Wohnfläche	57 m ²	5,70 €
Baujahr	1972	± 0 %
Modernisierung	Kernsanierung 2005	+ 4 %
Ausstattung	Aufzug vorhanden	+ 2 %
Ausstattung	mittlere Badausstattung	± 0 %
Lage	C	± 5 %
Summe Zuschläge		+ 11 %
Zuschlag in €/m ²		0,63 €
Durchschnittliche Miete in €/m²		6,33 €
Untere Spanne in €/m²		5,44 €
Obere Spanne in €/m²		7,22 €

Beispiel 4 – Neubau

Beispiel 4		
Merkmal	Merkmalsausprägung	
Wohnfläche	90 m ²	5,91 €
Baujahr	2017	+ 50 %
Modernisierung	-	-
Ausstattung	Gute Badausstattung	+ 5 %
Ausstattung	Aufzug vorhanden	+ 2 %
Ausstattung	Hochwertiger Fußbodenbelag (Echtholzparkett)	+ 5 %
Lage	B	+ 10 %
Summe Zuschläge		
		+ 72 %
Abschlag in €/m²		4,27 €
Durchschnittliche Miete in €/m²		10,18 €
Untere Spanne in €/m²		8,75 €
Obere Spanne in €/m²		11,61 €

Beispiel 5 – Kleinstwohnung unter 30 m² Wohnfläche

Beispiel 5		
Merkmale	Merkmalsausprägung	
Wohnfläche	23 m ²	6,73 €
Baujahr	1917	+ 5 %
Modernisierung	Kernsanierung 2016	+ 17 %
Ausstattung	Gute Badausstattung	+ 5 %
Ausstattung	Kein Balkon vorhanden	- 3 %
Ausstattung	Hochwertiger Fußbodenbelag (Echtholzparkett)	+ 5 %
Lage	B	+ 10 %
Summe Abschläge		
		+ 41 %
Abschlag in €/m²		2,76 €
Durchschnittliche Miete in €/m²		9,49 €
Untere Spanne in €/m²		8,16 €
Obere Spanne in €/m²		10,82 €
Durchschnittliche Miete in €		246,74 €
Untere Spanne in €		212,20 €
Obere Spanne in €		281,28 €



Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Gasstraße 10, 22761 Hamburg

Telefon: +49 40 485 00 98-0

E-Mail: info@analyse-konzepte.de

Web: www.analyse-konzepte.de

