

Mietspiegel

für nicht preisgebundene
Wohnungen in Baden-Baden

Dokumentation

Dezember 2021





Herausgeber:

Stadt Baden-Baden
Fachbereich Zentrale Dienste – Fachgebiet Liegenschaften
Marktplatz 2
76530 Baden-Baden

Tel.: 07221 / 93-2295
Fax.: 07221 / 93-2574
E-Mail: mietspiegel@baden-baden.de
Homepage: www.baden-baden.de

Datenerhebung und Auswertung:

Fa. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt
GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg

Copyright beim Herausgeber:

© 2021 Stadt Baden-Baden

Alle Rechte vorbehalten. Vervielfältigung (auch auszugsweise)
und Speicherung in elektronische Systeme nur mit
ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers.

INHALT

| | |
|---|-----------|
| TABELLENVERZEICHNIS | 4 |
| ABBILDUNGSVERZEICHNIS | 5 |
| 1 VORBEMERKUNGEN | 6 |
| 2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL | 8 |
| 3 DATENSCHUTZ | 9 |
| 4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS | 10 |
| 5 DATENERHEBUNG | 14 |
| 5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe | 14 |
| 5.2 Erhebungsunterlagen | 15 |
| 5.2.1 Anschreiben | 15 |
| 5.2.2 Fragebogen | 17 |
| 5.3 Durchführung der Datenerhebung | 18 |
| 5.3.1 Vermieterbefragung – Datenrücklauf | 18 |
| 6 ÜBERPRÜFUNG DER REPRÄSENTATIVITÄT | 20 |
| 7 VERTEILUNG DER MIETEN | 22 |
| 7.1 Methodische Vorgehensweise | 23 |
| 7.2 Ermittlung der Basismiete | 25 |
| 7.2.1 Berechnung der Basismiete | 25 |
| 7.2.2 Durchschnittliche Basismiete nach Wohnungsgröße | 27 |
| 7.3 Statistische Überprüfung der Daten | 27 |
| 7.3.1 Bildung von Komplexmerkmalen | 29 |
| 7.3.2 Überprüfung des signifikanten Einflusses | 30 |
| 7.3.3 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung | 30 |
| 7.3.4 Nicht berücksichtigte Merkmale | 31 |
| 7.4 Bildung von Nettomietfaktoren | 31 |
| 7.5 Bestimmung der Ab- und Zuschläge für Baualtersklassen | 32 |
| 7.5.1 Ergebnisse der zweiten Regressionsrechnung | 34 |
| 7.5.2 Wohnwertmerkmal Beschaffenheit | 35 |
| 7.6 Bestimmung der Ab- und Zuschläge für weitere Ausstattungsmerkmale | 36 |
| 7.6.1 Ergebnisse der dritten Regressionsrechnung | 37 |
| 7.6.2 Wohnwertmerkmal: Art | 38 |
| 7.6.3 Wohnwertmerkmal: Lage | 39 |

| | | |
|--|--|-----------|
| 7.6.4 | Wohnwertmerkmal: Ausstattung | 39 |
| 7.6.5 | Wohnwertmerkmal: Energetische Beschaffenheit | 41 |
| 8 | MIETPREISSPANNE | 43 |
| 9 | ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS | 44 |
| 9.1 | Basistabelle | 44 |
| 9.2 | Ab- und Zuschläge | 45 |
| 9.3 | Beispielrechnung | 46 |
| ANLAGE I: ERHEBUNGSUNTERLAGEN | | |
| ANLAGE II: WOHLNLAGENKARTE | | |
| ANLAGE III: STRASSENVERZEICHNIS | | |

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|----|
| Tab. 5.1 | Bruttostichprobe nach Vermietertyp _____ | 14 |
| Tab. 5.2 | Vermieterbefragung und Datenrücklauf _____ | 18 |
| Tab. 5.3 | Ausfallgründe des Datenrücklaufs der Vermieterbefragung auf Wohnungsebene ____ | 19 |
| Tab. 6.1 | Gewichtung der Ergebnisstichprobe _____ | 21 |
| Tab. 7.1 | Basistabelle des qualifizierten Mietspiegels Baden-Baden 2021 nach Baualtersklassen und Wohngröße in € pro m ² _____ | 34 |
| Tab. 7.2 | Ab- und Zuschläge auf die Basismiete im Baden-Badener Mietspiegel 2021 _____ | 37 |
| Tab. 7.3 | Signifikantes Einflussmerkmal – Art _____ | 39 |
| Tab. 7.4 | Signifikante Einflussmerkmale – Wohnlage _____ | 39 |
| Tab. 7.5 | Signifikante negative Einflussmerkmale – Wohnungsausstattung _____ | 40 |
| Tab. 7.6 | Signifikante positive Einflussmerkmale – Wohnungsausstattung _____ | 41 |
| Tab. 9.1 | Basismiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche _____ | 44 |
| Tab. 9.2 | Ab- und Zuschläge auf die Basismiete in Prozent im Baden-Badener Mietspiegel 2021 _____ | 45 |
| Tab. 9.3 | Berechnungsbeispiel und Berechnungsvorlage _____ | 46 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|--------|--|----|
| Abb. 1 | Ergebnisstichprobe gewichtet – Histogramm | 22 |
| Abb. 2 | Regressionsfunktion der Basismiete (absolut) | 26 |
| Abb. 3 | Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität | 28 |

1 VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende qualifizierte Baden-Badener Mietspiegel 2021 wurde im Auftrag des Fachgebietes Liegenschaften der Stadt Baden-Baden und des Arbeitskreises Mietspiegel (vgl. Kapitel 2) durch F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) erstellt. Der Baden-Badener Mietspiegel 2021 ist, wie seine Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Die Stichprobenziehung erfolgte durch F+B auf Basis der Daten der Stadt Baden-Baden. Das Institut F+B führte ebenfalls die Datenerhebung, die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch, die als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel ausgewiesenen Mietkennwerte sowie Ab- und Zuschläge durch die Arbeitskreis Mietspiegel dienen.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Baden-Baden am 1. Januar 2021, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

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

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

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim Baden-Badener Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe mit dem Erhebungsstichtag 1. Januar 2021.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Ein Mietspiegel, unabhängig ob einfach oder qualifiziert, ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbaren Wohnraum. Der Hauptanwendungsbereich liegt im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur

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

Die Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird im § 558 BGB Abs. 2 geregelt:

„Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die ... für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder... geändert worden sind.“

Neben den in § 558 BGB Abs. 2 genannten fünf Wohnwertmerkmalen ist insbesondere die Einschränkung der in den Mietspiegel einbezogenen Mieten entscheidend. Der Gesetzgeber hat hier bewusst eine Normierung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf die Mieten, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind, vorgenommen. Mit dem „Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete“, das am 19./20. Dezember 2019 beschlossen wurde, gilt seit dem 1. Januar 2020 der um zwei Jahre längere Betrachtungszeitraum von sechs Jahren.

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

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

Dieser Methodenbericht erfüllt die vom Gesetzgeber geforderte Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel durch ausführliche Erläuterungen und Darstellungen der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Baden-Badener Mietspiegels 2021 angewendet wurden.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Im Arbeitskreis wirkten neben den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Baden-Baden und F+B auch Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft und der Mietervereine mit:

- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Baden-Baden und Umgebung e.V.,
Rheinstraße 78, 76532 Baden-Baden,
- Haus & Grund Baden-Baden e.V. - Eigentümerschutz-Gemeinschaft,
Küferstraße 5, 76530 Baden-Baden,
- Baugenossenschaft Baden-Baden eG, Dr.-Groddeck-Platz 2,
76532 Baden-Baden,
- Baugenossenschaft Familienheim Baden-Baden eG, Rheinstraße 81,
76532 Baden-Baden,
- Gesellschaft für Stadterneuerung und Stadtentwicklung Baden-Baden mbH,
Pariser Ring 37, 76532 Baden-Baden sowie die
- Stadtverwaltung Baden-Baden:
 - Fachbereich Zentrale Dienste: Fachgebiet Liegenschaften
 - Fachbereich Planen und Bauen: Fachgebiet Vermessung
Geoinformation
(Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses)
 - Fachbereich Bildung und Soziales: Fachgebiet Soziale Leistungen
 - Jobcenter Baden-Baden

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

Der Gemeinderat der Stadt Baden-Baden hat in seiner Sitzung am 29. November 2021 den neuen Mietspiegel durch Beschluss anerkannt.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von F+B bei der Erstellung des qualifizierten Baden-Badener Mietspiegels 2021 strikt eingehalten und in einem Datenschutzkonzept festgelegt. Die Bearbeitung erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 8. Dezember 2020 zwischen der Stadt Baden-Baden, vertreten die Fachbereichsleiterin des Fachbereichs Liegenschaften, und F+B wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von F+B sowie der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart, die auch im Datenschutzkonzept von F+B formuliert sind. Im Datensicherungskonzept sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die F+B garantiert. Dies betreffen u. a. die Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der Umgang mit insbesondere personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von F+B sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von F+B insbesondere durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte nur durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von F+B, die mit der Erstellung des Baden-Badener Mietspiegels betraut waren, und nur mit personengebundenen, individuellen Kennwörtern.
- Die zur Identifizierung der von der Befragung betroffenen Person generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht, und es besteht keine Möglichkeit aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragte Person zurückzuschließen. Die Auswertung erfolgte auf Basis der pseudonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an den Basismieten des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz bzw. die informationelle Selbstbestimmung der befragten Vermieterinnen und Vermieter durch den Hinweis auf die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Erhebung zum Baden-Badener Mietspiegel 2021 im Anschreiben gewahrt. Weiterführende Informationen zum Datenschutz in der Befragung wurden auf der Internetseite der Stadt Baden-Baden hinterlegt und im Anschreiben verlinkt (vgl. <https://www.baden-baden.de/buergerservice/bauen-wohnen/mieten/mietspiegel/>).

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

Im qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 3. aktualisierte Auflage 2020) detailliert dargelegt. Weiterhin können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

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

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

Der qualifizierte Mietspiegel Baden-Baden 2021 gilt entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 29. November 2021 für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Baden-Baden.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

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

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel beziehen sich auf den Stichtag **1. Januar 2021**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum von Februar 2014 bis Januar 2021 neu vereinbart oder geändert wurden.

Geförderte Wohnungen

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

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

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

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

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

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (z. B. Ferienwohnungen)
- Wohnraum, der Teil der von Vermieterinnen und Vermietern selbst bewohnten Wohnung ist und den Vermieterinnen und Vermietern überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet haben, sofern der Wohnraum den Mieterinnen und Mietern nicht zum dauernden Gebrauch mit der Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB

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

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

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

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

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch die Festlegung der Arbeitskreis folgende Wohnungen nicht im qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel berücksichtigt:

- Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum (Hierunter fallen jedoch nicht Wohnungen, die für den Wohnungsmarkt typische Möblierungen aufweisen, wie z. B. Einbauküchen.),
- Wohnungen, die an einen gewerblichen Zwischenvermieterinnen und Zwischenmietern vermietet wurden,
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Fortbildungseinrichtungen, soweit die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen abdeckt,
- Gefälligkeitsmietverhältnisse, z. B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten,
- Wohnungen ohne ein innenliegendes WC oder Bad, d. h. das Bad und/oder WC wird von mehreren Mieterinnen und Mietern, die jeweils einen eigenen Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen haben, gemeinsam genutzt,
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z. B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieterinnen und Mietern oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z. B. Hausmeistertätigkeiten) oder bei werksgebundenen Wohnungen oder Dienstwohnungen,

- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, also Wohnungen ohne eine eigene Wohnungstür,
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² oder mit mehr als 170 m² Wohnfläche.

5 DATENERHEBUNG

Der qualifizierte Mietspiegel Baden-Baden 2021 ist eine Neuerhebung auf Basis einer komplett neuen Stichprobenziehung. Die Datenerhebung wurde von F+B durchgeführt und betreut. Der eingehende Datenrücklauf wurde erfasst sowie zur weiteren Datenaufbereitung und -auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst. Die Datenerhebung wurde als schriftliche Vermieterbefragung durchgeführt.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit wurden mehrere Datenquellen herangezogen, damit nicht mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand bereits herausgefiltert werden konnte. Das mehrstufige Verfahren zum Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit und die nachfolgende Stichprobenziehung führte F+B durch.

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

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

Nach der Datenbereinigung stand eine Bruttostichprobe von rund 3.056 Objekten zur Verfügung. Es wurden private und kleine Vermieter mit bis zu zehn Objekten und Großvermieter mit mehr Objekten angeschrieben. Da der Vermietertyp einen Einfluss auf das Antwortverhalten und die spätere Datengewichtung hat, wurde der Vermietertyp unterschieden.

Tab. 5.1 Bruttostichprobe nach Vermietertyp

| Vermietertyp | Anzahl gemeldeter Personen | Anteile | Anzahl der Objekte | Anteile |
|---------------|----------------------------|---------|--------------------|---------|
| Großvermieter | 483 | 11,2% | 235 | 7,7% |

| Vermieter typ | Anzahl gemeldeter Personen | Anteile | Anzahl der Objekte | Anteile |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Private Vermieter/ Kleinvermieter | 3.842 | 88,8% | 2.821 | 92,3% |
| Insgesamt | 4.325 | 100,0% | 3.056 | 100,0% |

Durch die vorangegangenen Datenbereinigungen konnten nicht alle nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen entfernt werden, da die dazu benötigten Informationen fehlten (z. B. Mietverhältnisse zwischen Angehörigen, Mietvertragsdatum). Die weitere Bereinigung um diesen nicht mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand erfolgt im Rahmen der Datenerhebung durch Fragen im Fragebogen (vgl. Anlage I Erhebungsunterlagen).

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum in der Stadt Baden-Baden wurden von F+B Erhebungsunterlagen erstellt, mit der Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen. Die Erhebungsunterlagen wurden adressatenbezogen für die Vermieterinnen und Vermietern formuliert.

Die Befragungsunterlagen umfassen folgende Bestandteile:

- Anschreiben an Vermieterinnen und Vermieter
- Vermieterfragebogen zur schriftlichen Beantwortung und Online-Version des Vermieterfragebogens
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenabgabe aus der Verwaltungssoftware der Unternehmen

Die Erstellung der Befragungsunterlagen sowie die Versendung erfolgten durch F+B. Allen Befragungsunterlagen wurde ein Freiumschlag beigefügt, sodass die Befragten den beantworteten Fragebogen kostenfrei zurücksenden konnten.

5.2.1 Anschreiben

Das Anschreiben für die Vermieter zum Baden-Badener Mietspiegel gliederte sich in drei Schwerpunkte:

- Ansprache der befragten Personen mit Erläuterungen zum Zweck der Datenerhebung
 - Erstellung des Mietspiegels Baden-Baden 2021
 - Untersuchung der angemessenen Unterkunftskosten
- Erläuterung der Durchführung der Befragung als schriftliche Vermieterbefragung

- Es wurde auf die Freiwilligkeit, den Datenschutz und die Pseudonymisierung der erhobenen Wohnungsdaten hingewiesen.

5.2.2 Fragebogen

Auf Basis der Unterlagen zur letzten Mietspiegelneuerstellung im Jahr 2017 erfolgte eine Überarbeitung der Erhebungsunterlagen für den Baden-Badener Mietspiegel 2021. Ziel der Überarbeitung war es, nur die für die Erstellung des Mietspiegels relevanten Daten zu erheben, damit die Befragten nicht übermäßig belastet werden. Die Reduzierung der Fragen sollte zudem die Datenqualität erhöhen.

Aufgrund der Methodenkonstanz zum bestehenden qualifizierten Mietspiegel wurde auf eine Ausweitung der abgefragten Merkmale zur Wohnung und zum Wohnumfeld verzichtet. Auf der Grundlage der Ergebnisse der letzten Datenerhebung entschied sich die Arbeitskreis Mietspiegel, einzelne Fragen aus dem Fragebogen zu entfernen. Ziel der Anpassung war die Sicherstellung des Datenrücklaufs.

Es wurden folgenden Dateninhalte erhoben, welche sich mit folgenden Fragen in 13 Befragungsblöcke untergliederten (v. Anlage I: Erhebungsunterlagen):

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Fragen zu Art des Gebäudes und der Wohnung
 - insbesondere Baualter und Modernisierung
 - Lage im Gebäude
 - besonderer Wohnungstyp
- Angaben zu Miet- und Nebenkosten
- Angaben zum Mietvertragsverhältnis
- Größe der Wohnung
- Angaben zur Beheizung der Wohnung
- Angaben zur Warmwasseraufbereitung
- Angaben zur Bad- und Sanitärausstattung
- Angaben zur Küchenausstattung
- Angaben zur Qualität der Fenster und der Belüftung
- Angaben zur zusätzlichen Wohnungsausstattung
- Fragen zur Barrierearmut und -freiheit
- Angaben zur nachträglichen Wärmedämmung oder wärmetechnischer Verbesserung des Gebäudes
- Angaben zur Qualität von Außenflächen und Gemeinschaftseinrichtungen
 - Garten- und Grünflächennutzung
 - Gemeinschaftlich genutzte Räume
 - Stellplatz- und Parkplatzangebot

Besonderheiten der Vermieterbefragung

Neben dem schriftlichen Fragebogen wurde für die Vermieterinnen und Vermieter zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die gleichen Befragungsinhalte umfasste. Damit war es für die Großvermieter möglich, die Daten EDV-gestützt aus ihren Verwaltungsdateien zu übertragen.

5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung erfolgte wie bei den bisherigen Baden-Badener Mietspiegeln als Vermieterbefragung auf der Basis der mit der Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Erhebungsunterlagen.

5.3.1 Vermieterbefragung – Datenrücklauf

Die Vermieterbefragung wurde als schriftliche Befragung konzipiert und es wurden sowohl Vermieterinnen und Vermieter mit einem großen Wohnungsbestand (Institutionelle Wohnungswirtschaft) und Eigentümer mit geringem Wohnungsbestand (Kleinvermieter) angeschrieben. Der Erhebungszeitraum erstreckte sich von Anfang Januar 2021 bis Mitte April 2021. Bei privaten Vermietern erfolgte eine postalische Abfrage, mit der Möglichkeit, die Daten online zu übermitteln. Bei Wohnungsunternehmen mit mehr als 20 Stichprobenfällen erfolgte eine Datenbankabfrage aus den wohnungswirtschaftlichen Programmen.

Die Bruttostichprobe umfasste 2.608 Eigentümer bzw. Vermieter mit 3.056 Objekten, woraus rund 4.325 Wohnungsdaten vor der Datenbereinigung gewonnen werden konnten. Insgesamt haben 517 Vermieter mietspiegelrelevante Daten geliefert.

Tab. 5.2 Vermieterbefragung und Datenrücklauf

| Stichprobenumfang und Rücklauf | Anzahl | Anteil |
|--|---------------|---------------|
| Stichprobe – Befragungsfälle (Wohnungen) | 4.325 | 100,0% |
| Rücklauf insgesamt | 3.287 | 75,7% |
| - davon positive (mietspiegelrelevante) Fragebogen | 1.899 | 58,0% |
| - davon negative (nicht mietspiegelrelevante) Fragebogen | 1.388 | 42,0% |

Tab. 5.3 Ausfallgründe des Datenrücklaufs der Vermieterbefragung auf Wohnungsebene

| Ausfallgrund | Anzahl der Wohnungen | in Prozent der STP |
|---|----------------------|--------------------|
| keine Nettokaltmiete | 660 | 20,1 |
| 6-Jahresregel | 454 | 13,8 |
| selbstnutzende Eigentümer | 83 | 2,5 |
| Mietpreisbindung | 67 | 2,0 |
| keine Wohnfläche oder <15 m ² oder >200 m ² | 34 | 1,0 |
| Leerstand | 32 | 1,0 |
| kein Baualter | 23 | 0,7 |
| gewerbliche Nutzung | 15 | 0,5 |
| Sonderkonditionen | 6 | 0,2 |
| möbliert/teilmöbliert | 5 | 0,2 |
| unplausible Miete oder Mietsumme | 4 | 0,1 |
| ohne Ortsangabe | 3 | 0,1 |
| Belegungsbindung | 1 | 0,0 |
| Kurzzeitvermietung | 1 | 0,0 |
| Gefälligkeitsmiete | 0 | 0,0 |
| Ausfall gesamt | 1.388 | 42,2 |
| mietspiegelrelevanter Rücklauf | 1.899 | 57,8 |
| Gesamtrücklauf | 3.287 | 100,0 |

6 ÜBERPRÜFUNG DER REPRÄSENTATIVITÄT

Nach der Durchführung der Datenerhebung und Datenplausibilisierung standen für die Berechnungen zum neuen qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel Daten zu 1.899 Wohnungen mit einer Nettokaltmiete und mit dem Stichtag 1. Januar 2021 zur Verfügung. Dabei umfassen diese Daten alle Mietverhältnisse, welche nach den gesetzlichen Vorgaben in den letzten sechs Jahren gemäß den vorgeschriebenen Grundlagen des BGB neu vereinbart oder geändert wurden.

Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der von der Stadt Baden-Baden zur Verfügung gestellten Bruttostichprobe werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet.

Nach der Befragung der Vermieterinnen und Vermieter sowie den vorgenommenen Datenplausibilisierungen ist es erforderlich zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe noch den ursprünglichen Strukturen entspricht.

Bei einer Vermieterbefragung ergeben sich zumeist deutliche Verzerrungen zwischen den einzelnen Vermietertypen. Bei den institutionellen Vermietern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der befragten Unternehmen an der Befragung teilnehmen, während von den privaten Vermietern nur zwischen 10 % und 20 % an der Befragung teilnehmen.

Im Rahmen der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist daher für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Abbildung der Vermieterstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietertypen in der Ergebnisstichprobe sollte der Bruttostichprobe entsprechen.

Aufgrund der festgestellten deutlichen Abweichungen zwischen der Brutto- und der Ergebnisstichprobe wurde vom Arbeitskreis das von F+B vorgeschlagene anerkannte Verfahren der Datengewichtung beschlossen (vgl. Tab. 6.1). Dadurch wird das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der gegebenenfalls auftretenden Ausfälle bei einzelnen Teilgruppen („Non-Response-Problem“) kompensiert.

Tab. 6.1 Gewichtung der Ergebnisstichprobe

| Stadtteil | Vermietertyp | Grundgesamtheit | | Rücklauf | | Gewicht | | |
|---------------|--------------|-----------------|---------------|--------------|---------------|---------|---------------|---------------|
| | | Anzahl | Anteil | Anzahl | Anteil | Gewicht | Anzahl | Anteil |
| Balg | | 923 | 3,0% | 91 | 2,8% | | 923 | 3,0% |
| | groß | 32 | 3,5% | 19 | 20,9% | 1,68 | 32 | 3,5% |
| | klein | 891 | 96,5% | 72 | 79,1% | 12,38 | 891 | 96,5% |
| Ebersteinburg | | 798 | 2,6% | 38 | 1,2% | | 796 | 2,6% |
| | groß | 2 | 0,3% | 0 | 0,0% | 0,00 | 0 | 0,0% |
| | klein | 796 | 99,7% | 38 | 100,0% | 20,95 | 796 | 100,0% |
| Hauenberstein | | 2.219 | 7,2% | 101 | 3,1% | | 2.219 | 7,2% |
| | groß | 55 | 2,5% | 37 | 36,6% | 1,49 | 55 | 2,5% |
| | klein | 2.164 | 97,5% | 64 | 63,4% | 33,81 | 2164 | 97,5% |
| Innensadt | | 5.374 | 17,5% | 353 | 10,7% | | 5.375 | 17,5% |
| | groß | 201 | 3,7% | 99 | 28,0% | 2,03 | 201 | 3,7% |
| | klein | 5.173 | 96,3% | 254 | 72,0% | 20,37 | 5174 | 96,3% |
| Lichtental | | 4.458 | 14,5% | 458 | 13,9% | | 4.459 | 14,5% |
| | groß | 348 | 7,8% | 237 | 51,7% | 1,47 | 348 | 7,8% |
| | klein | 4.110 | 92,2% | 221 | 48,3% | 18,60 | 4111 | 92,2% |
| Neuwerier | | 1.352 | 4,4% | 93 | 2,8% | | 1.352 | 4,4% |
| | groß | 6 | 0,4% | 6 | 6,5% | 1,00 | 6 | 0,4% |
| | klein | 1.346 | 99,6% | 87 | 93,5% | 15,47 | 1346 | 99,6% |
| Oos | | 4.336 | 14,1% | 847 | 25,8% | | 4.339 | 14,1% |
| | groß | 1.274 | 29,4% | 738 | 87,1% | 1,73 | 1277 | 29,4% |
| | klein | 3.062 | 70,6% | 109 | 12,9% | 28,09 | 3062 | 70,6% |
| Sandweier | | 2.575 | 8,4% | 153 | 4,7% | | 2.575 | 8,4% |
| | groß | 34 | 1,3% | 29 | 19,0% | 1,17 | 34 | 1,3% |
| | klein | 2.541 | 98,7% | 124 | 81,0% | 20,49 | 2541 | 98,7% |
| Steinbach | | 2.328 | 7,6% | 177 | 5,4% | | 2.328 | 7,6% |
| | groß | 21 | 0,9% | 15 | 8,5% | 1,40 | 21 | 0,9% |
| | klein | 2.307 | 99,1% | 162 | 91,5% | 14,24 | 2307 | 99,1% |
| Varnhalt | | 1.184 | 3,9% | 115 | 3,5% | | 1.185 | 3,9% |
| | groß | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,00 | 0 | 0,0% |
| | klein | 1.184 | 100,0% | 115 | 100,0% | 10,30 | 1185 | 100,0% |
| Weststadt | | 5.165 | 16,8% | 858 | 26,1% | | 5.166 | 16,8% |
| | groß | 1.379 | 26,7% | 663 | 77,3% | 2,08 | 1379 | 26,7% |
| | klein | 3.786 | 73,3% | 195 | 22,7% | 19,42 | 3787 | 73,3% |
| Baden-Baden | | 30.712 | 100,0% | 3.284 | 100,0% | | 30.716 | 100,0% |
| | groß | 3.352 | 10,9% | 1.843 | 56,1% | | 3.353 | 10,9% |
| | klein | 27.360 | 89,1% | 1.441 | 43,9% | | 27.363 | 89,1% |

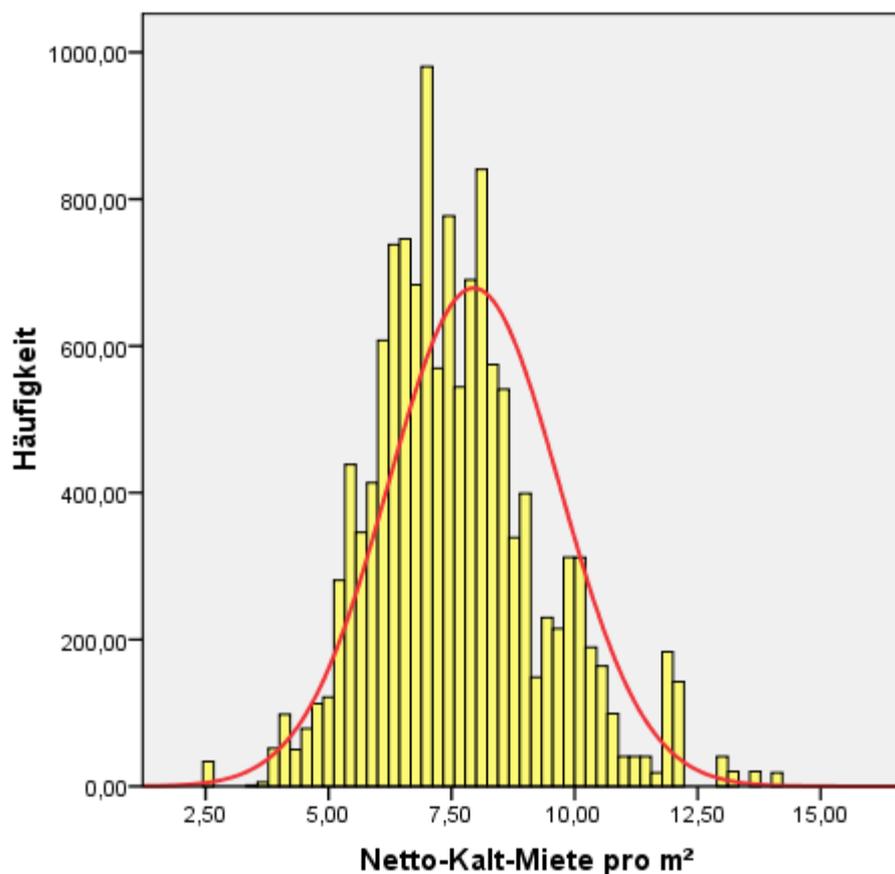
Durch die Datengewichtung werden im Rahmen der Datenauswertung die örtlichen Strukturen nach dem Vermietertyp und den Stadtteilen entsprechend der Bruttostichprobe berücksichtigt.

7 VERTEILUNG DER MIETEN

Wie auch in den vorangegangenen Mietspiegel erfolgte für den Baden-Badener Mietspiegel 2021 eine Analyse der Verteilung der Mieten. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Mietenverteilung alle Teilmärkte des Baden-Badener mietspiegelrelevanten Wohnungsbestands, unabhängig von der Wohnfläche oder anderen Merkmalen abbildet. D. h. die Zusammensetzung der berücksichtigten Daten hat einen Einfluss auf die Mietenverteilung und der daraus abgeleiteten durchschnittlichen Miethöhe.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter nach der Datengewichtung.

Abb. 1 Ergebnisstichprobe gewichtet – Histogramm



Auf Basis der aus der Mietenverteilung abgeleiteten Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat wird die Entwicklung auf dem Baden-Badener Wohnungsmarkt bestimmt. Bezogen auf die mietspiegelrelevanten Mieten, unabhängig von den Wohnwerkmalen wie Wohnfläche, Baualter, Wohnlage und anderen Ausstattungsmerkmalen, beträgt die mittlere Nettokaltmiete 7,60 Euro/m² pro

Monat. Damit steigt die mittlere Nettokaltmiete (gewichtet) gegenüber der mittleren Nettokaltmiete der Datenerhebung 2017 (nicht gewichtet) um 0,80 Euro/m² bzw. 11,6 % (vgl. Abb. 1).

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

Die mittlere Nettokaltmiete wird aus allen Daten der Erhebung berechnet und ist der mathematische Mittelwert aller mietspiegelrelevanten Wohnungsdaten. Der Durchschnittswert repräsentiert die sich aus dem erfassten mietspiegelrelevanten Bestand ergebenden Strukturen nach Größe, Lage der Wohnung sowie weiterer charakterisierende Merkmale.

Die mittlere Nettokaltmiete des aktuellen Mietspiegels ist nur bedingt mit dem letzten Mietspiegel vergleichbar. Bei dem letzten Mietspiegel erfolge eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017 auf Basis des vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Verbraucherpreisindex aller Waren. Nach den Erfahrungen der letzten Jahre wird durch diesen Verbraucherpreisindex die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten stark unterschätzt.

Im Vergleich zu der letzten Datenerhebung zum Mietspiegel 2017 können sich durch die Veränderungen am Wohnungsmarkt Veränderungen ergeben, welche einen deutlichen Einfluss auf die mittlere Nettokaltmiete haben. Insbesondere gehen in die aktuelle Datenerhebung auch Wohnungsbestände ein, welche zum Zeitpunkt der letzten Erhebung noch nicht vorhanden waren. Daneben sind in den letzten Jahren umfassende Modernisierungen oder wärmetechnische Verbesserungen an den Gebäuden und Wohnungen vorgenommen worden. Auch die gesetzliche Veränderung des zu berücksichtigten Zeitraums von vier auf sechs Jahre wirkt sich auf die mittlere Nettokaltmiete entsprechend aus.

7.1 Methodische Vorgehensweise

Der qualifizierte Baden-Badener Mietspiegel 2021 basiert wie auch seine Vorgänger auf einer multiplen Regressionsanalyse auf Basis der durch den Fragebogen erfassten Merkmale sowie der Wohnlageneinstufung. Damit werden die vom Gesetzgeber im § 558 BGB geforderten Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung sowie energetische Gebäudemerkmale im Mietspiegel berücksichtigt.

Das gewählte Analyseverfahren hat sich in der Stadt Baden-Baden seit über 30 Jahren bewährt und ist eines der möglichen Analyseverfahren, welches in den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat erwähnt wird. Durch die erneute Verwendung der Regressionsmethode bei der Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels wird eine Methodenkontinuität gewahrt.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Regression um ein statistisches Verfahren, bei dem modellhaft ein Wert – in diesem Fall die ortsübliche Vergleichsmiete – mit Hilfe von erklärenden Merkmalen ermittelt werden kann. Die durch das Modell gebildete ortsübliche Vergleichsmiete im Baden-Badener Mietspiegel kann jedoch nicht die gesamte Streuung der Mieten erklären. Durch den Gesetzgeber sind einige mietpreisbeeinflussende Merkmale von der Datenanalyse ausgeschlossen, wie z. B. die Dauer des Mietvertrags oder die subjektive Einschätzung unterschiedlicher Bevölkerungsschichten. Daneben werden nicht immer alle mietpreisbeeinflussenden Merkmale durch die Datenerhebung aufgenommen oder es kann kein direkter Einfluss auf die Miete festgestellt werden.

Das Ergebnis der Regressionsanalyse zur Ermittlung der ortsüblichen Nettokaltmiete wird in einer Formel dargestellt. Dabei ist die tatsächliche Miete des Mietvertrags, die sogenannte abhängige Variable und die ermittelten signifikanten und plausiblen Merkmale sind die unabhängigen Variablen.

Das in der Stadt Baden-Baden verwendete statistische Verfahren zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels basiert dabei auf drei Regressionsberechnungen:

- Schritt 1:
Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals Größe zur Ermittlung der Basismiete
- Schritt 2:
Berücksichtigung der Baualtersklasse zur Ausfüllung der Streuung ohne Wohnwertmerkmale nach Ermittlung der Basismiete
- Schritt 3
Berücksichtigung der verbleibenden Wohnwertmerkmale zur Ausfüllung der verbleibenden Reststreuung nach Ermittlung der Basismiete und Zuschlag für die Baualtersklassen

7.2 Ermittlung der Basismiete

In einem ersten Arbeitsschritt wird im Baden-Badener Mietspiegel die sogenannte Basismiete (BM) ermittelt, wobei die Basismiete das Wohnwertmerkmal Größe des § 558 BGB repräsentiert.

Die Größe einer Wohnung hat den mit Abstand größten Einfluss auf die Nettokaltmiete einer Wohnung. Der hauptsächliche Grund liegt darin, dass jede Wohnung in der Regel über ein Bad oder eine Küche verfügt. Durch diese beiden Räume innerhalb einer Wohnung sind bereits Flächenanteile festgelegt, auch wenn durch eine steigende Wohnfläche der Anteil dieser Flächen abnimmt. Daneben ergeben sich aufgrund der Struktur des Mietwohnungsbaus Strukturen nach der Wohnfläche. In der Vergangenheit wurden nur sehr wenige Wohnungen für Singles errichtet, welche jedoch derzeit aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung (z. B; Singularisierung, Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften des SGB II) verstärkt benötigt werden. Durch die Gesetze der Marktwirtschaft ergeben sich daraus auch Tendenzen für die Miethöhe.

7.2.1 Berechnung der Basismiete

Die Basismiete wird durch eine Regressionsanalyse auf Basis der abhängigen Variablen der absoluten Nettokaltmiete und der unabhängigen Variablen der Wohnfläche ermittelt. Ziel des ersten Berechnungsschritts ist es eine Funktion zu finden, die möglichst gut durch die Punktwolke zwischen der absoluten Nettokaltmiete und der Wohnfläche verläuft.

Aufgrund der geringen Fallzahlen wird der Geltungsbereich des Mietspiegels auf die Wohnungen zwischen 20 m² und 170 m² begrenzt. Anders als im bisherigen Mietspiegel wurden die Wohnungen außerhalb dieses festgelegten Geltungsbereichs nicht bei der Ermittlung der Funktion für die Basismiete berücksichtigt. Eine Berücksichtigung dieser Wohnungen hätte einen direkten Einfluss auf das Ergebnis der Basismietenermittlung, und das im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesene Ergebnis würde den definierten Geltungsbereich nicht korrekt abbilden.

Für die Anwendung des Mietspiegels ist die Größe der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung beziehungsweise nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) maßgebend. Sie bezieht sich auf die ganze Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräume in der Wohnung, Flur, anrechenbare Balkon- oder Terrassenflächen und untervermietete Räume.

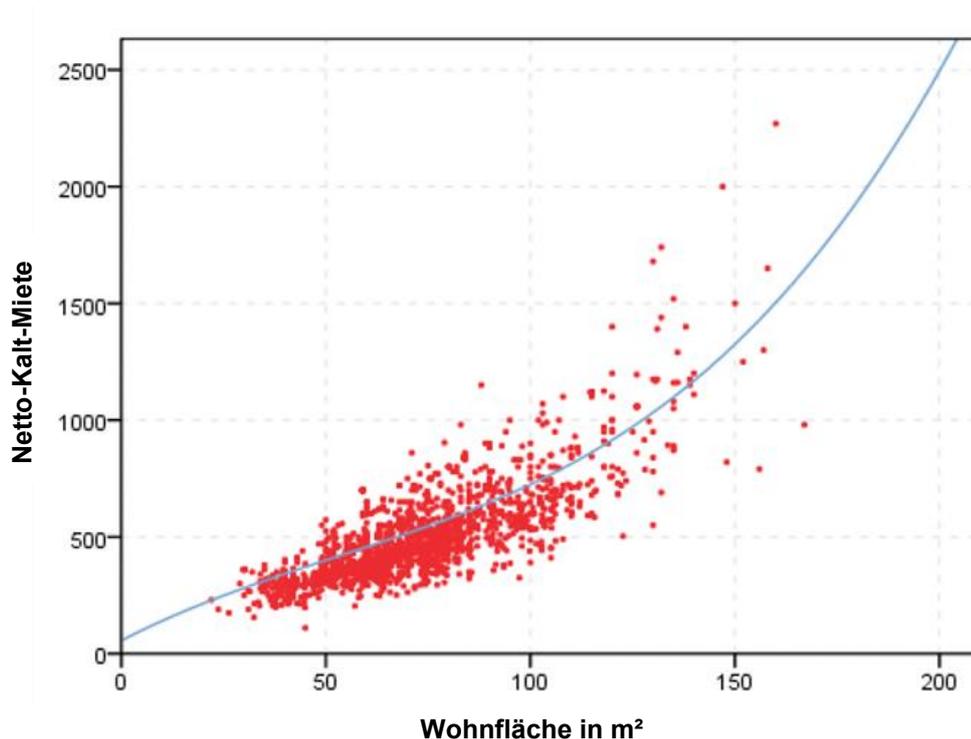
Für die Berechnung wurde eine kubische Funktion gewählt, um den Wohnungsmarkt möglichst repräsentativ abzubilden. D.h. die Basismiete steigt zunächst stärker an, fällt wieder ab und steigt zum Ende wieder an.

Die Berechnungsfunktion für die Basismiete im Baden-Badener Mietspiegel 2021 lautet:

$$BM = 56,206 + 9,02813 * wfl + 0,06268 * wfl^2 - 0,00039 * wfl^3$$

BM = Basismiete, wfl = Wohnfläche

Abb. 2 Regressionsfunktion der Basismiete (absolut)



Die vorliegenden statistischen Maßzahlen zeigen, dass durch die Funktion rund 66,7 % der Mietstreuung erklärt wird, welches noch einmal die Bedeutung der Wohnfläche für die Höhe der Nettokaltmiete unterstreicht.

Im Mietspiegel wird üblicherweise die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat ausgewiesen. Daher erfolgte eine Umrechnung der sich aus der Funktion der Basismiete ergebenden absoluten Miethöhen, unter Berücksichtigung der Wohnfläche auf die entsprechenden Basismieten pro Quadratmeter Wohnfläche.

7.2.2 Durchschnittliche Basismiete nach Wohnungsgröße

Im Mietspiegel Baden-Baden wird die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche pro Monat ausgewiesen. Durch die Funktion kann für jede Wohnfläche die entsprechende Basismiete berechnet und unter Berücksichtigung der Wohnfläche die Miete pro Quadratmeter abgeleitet werden. Im qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel wird die Wohnfläche in der Basistabelle in Verbindung mit den Baualtersklassen ausgewiesen (siehe Tab. 7.1)

7.3 Statistische Überprüfung der Daten

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

Erklärungsgehalt

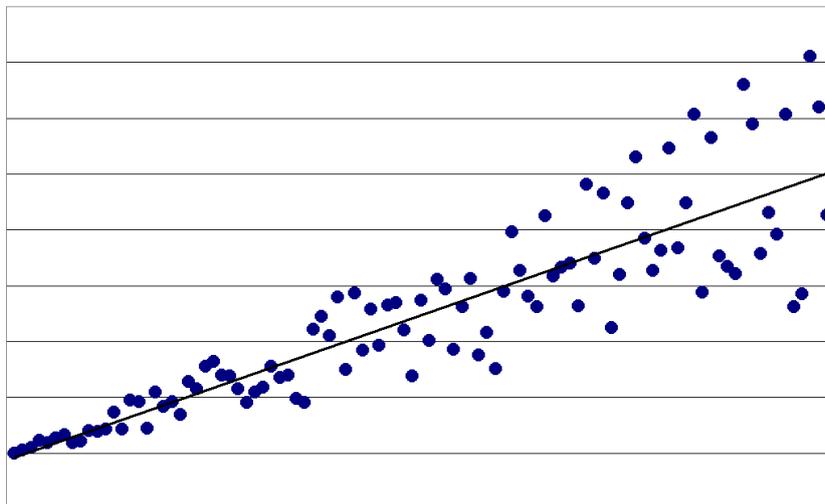
Bei einem Regressionsmodell ist darauf zu achten, dass Variablen/Merkmale, welche einen hohen Erklärungsgehalt (hoher Varianzanteil) haben, nicht vernachlässigt werden (sogenanntes „underfitting“). Daneben sollte aber auch darauf geachtet werden, dass nicht zu viele Merkmale in das Regressionsmodell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

Bei den in das Modell einbezogenen Merkmalen handelt es sich um kategoriale Variablen („vorhanden“ oder „nicht vorhanden“), weshalb nicht das übliche Verfahren der Varianzanalyse zur Überprüfung herangezogen werden kann. Im Rahmen der Überprüfung der Merkmale erfolgte die Varianzanalyse über den nicht parametrischen Test der Rangvarianzanalyse. Diese ermöglicht es auch für kategoriale Variablen eine entsprechende Aussage zu ermitteln.

Heteroskedastizität

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

Abb. 3 Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität



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

Die Überprüfung auf ein Vorliegen von Heteroskedastizität erfolgte visuell auf Basis grafischer Auswertungen (Streudiagramme). Dabei wurde die geschätzte standardisierte Grundmiete pro Quadratmeter gegen die standardisierten Residuen (Nettomietfaktoren) abgebildet.

Multikollinearität

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

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

Eine ernsthafte Multikollinearität liegt in der Regel vor, wenn die Toleranz $< 0,1$ bzw. ab einem Wert von $VIF > 10$ ist. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren eine Multikollinearität vorliegt.

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

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

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

Häufigkeiten

Neben den aufgeführten statistischen Verfahren ist es sinnvoll, nur Merkmale in der Regression zu berücksichtigen, die auch in einer ausreichenden Fallzahl auftreten. Merkmale mit einer geringen Fallzahl liefern in der Regel keine belastbaren Ergebnisse und es besteht die Gefahr, dass durch die Stichprobe eine Verzerrung bestehen könnte. Es gibt keine statistische Zahl für die notwendige Fallzahl für eine Berücksichtigung im Rahmen der regressionsanalytischen Berechnung, daher wurde zur Wahrung der Methodenkonstanz die Häufigkeit von mindestens 20 Fällen wie im vorangegangenen Mietspiegel verwendet.

7.3.1 Bildung von Komplexmerkmalen

Bereits bei der Erstellung des letzten qualifizierten Mietspiegels für Baden-Baden erfolgte eine Zusammenfassung von zwei Merkmalen zu einem sogenannten Komplexmerkmal. Dabei handelt es sich z. B. um die Merkmale „barrierefreier Zugang“ und „Aufzug“. Dieses Komplexmerkmal wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel beibehalten und wird im Regressionsmodell berücksichtigt.

Auch bei den Merkmalen „historisches Gebäude“ erfolgte eine Zusammenfassung mehrerer erhobener Merkmale zu einem Komplexmerkmal, welches ebenfalls im letzten Mietspiegel abgefragt wurde. Dafür wurden die Objekte mit dem Baualter vor

1945 mit den Merkmalen „Gebäude unter Denkmalschutz“, „Wärmeschutzverglasung bzw. höherwertige Verglasung oder Isolierverglasung“, „Badmodernisierung ab 1995“ und „mittlerer oder hochwertiger Bodenbelag“ zusammengefasst. Darüber hinaus wurden die Merkmale „Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer“ und „Warmwasseraufbereitung über Boiler“ für die Räume Bad und Küche zu einem Merkmal zusammengefasst.

7.3.2 Überprüfung des signifikanten Einflusses

Zur Ermittlung eines signifikanten Einflusses wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h., alle ins Mietspiegelmodell aufgenommenen Merkmale haben mit einer mindestens 95%-tiger Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.

Dieser Grenzwert ist bei der Anwendung der Regressionsmethode bei Mietspiegeln in Deutschland ein übliches statistisches Maß und wurde auch beim letzten Baden-Badener Mietspiegel angewendet.

7.3.3 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung

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

Daneben handelt es sich bei der Anmietung einer Wohnung häufig um eine subjektive Entscheidung, bei der einige objektive Merkmale nicht entscheidend sind für die Wahl der Wohnung. Im Regressionsmodell wird versucht, einen mathematischen Zusammenhang herzustellen, der aufgrund sehr unterschiedlicher subjektiver Entscheidungen nicht eindeutig herausgearbeitet werden kann.

Bei der Erstellung vieler Mietspiegel hat F+B festgestellt, dass der Einfluss der Wohnlage nicht immer eindeutig erkennbar war. Dieses tritt insbesondere in engen Wohnungsmärkten auf. Viele Neubürgerinnen und Neubürger mieten erst einmal irgendeine Wohnung an. Diese findet sich häufig in der einfachen Wohnlage. Nach einer zumeist relativ kurzen Phase der Marktorientierung, ziehen die Mieterinnen und Mieter um, sodass die Wohnung erneut vermietet wird. Die Neuvermietung von Wohnraum ist für Vermieterinnen und Vermietern die Möglichkeit, die Miete deutlich nach oben anzupassen. Daher ergeben sich in diesem Fall durch häufigen Mieterwechsel in der einfachen Wohnlage höhere Mieten als in der mittleren Wohnlage. Dieses entspricht jedoch nicht dem Verständnis, nach dem etwas Besseres auch immer teurer sein muss. Dieses ist nur ein Beispiel für unplausible Wirkungsrichtungen und trifft für den Baden-Badener Wohnungsmarkt nicht zu.

D. h., die sich ergebenden unplausiblen Wirkungsrichtungen entstehen durch eine Beeinflussung des im Modell verwendeten Merkmals durch andere im Modell befindliche oder nicht befindliche Merkmale. Im Rahmen der Modellkonstellation wurde versucht, für die identifizierten Merkmale Erklärungen aus dem vorliegenden Datenmaterial zu erlangen. Trotz eingehender Datenanalyse wurden einige Merkmale mit einer falschen Wirkungsrichtung festgestellt, welche nach Beschluss der Arbeitskreis Mietspiegel nicht mehr im endgültigen Regressionsmodell verwendet wurden.

7.3.4 Nicht berücksichtigte Merkmale

Aufgrund der definierten Mindesthäufigkeiten, des festgelegten Standards und der statistischen Prüfverfahrens wurden einige Merkmale bereits vor der regressionsanalytischen Betrachtung nicht mehr berücksichtigt. Zusätzlich ergeben sich aus der Regressionsanalyse durch das definierte Signifikanzniveau von 5 % und auftretender nicht plausibler Wirkungsrichtungen weitere Ausfälle.

7.4 Bildung von Nettomietfaktoren

Die Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge, also die Abweichung von der im ersten Schritt ermittelten Basismiete, ist der sogenannte Nettomietfaktor. Der Nettomietfaktor (NMF) zeigt die Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Basismiete für jeden einzelnen Fall auf.

Der Nettomietfaktor berechnet sich aus der tatsächlichen Nettokaltmiete (NM) und der regressionsanalytisch geschätzten Basismiete (BM). Wie auch in der Vergangenheit werden im Baden-Badener Mietspiegel 2021 die Ab- und Zuschläge als prozentuale Abweichung zur Basismiete ausgewiesen, weshalb die beiden Mietwerte dividiert werden:

$$\text{Nettomietfaktor} = (\text{Nettokaltmiete} / \text{Basismiete}) - 1$$

Der aus dieser Berechnung ermittelte Nettomietfaktor streut um den Wert 0. Ein Nettomietfaktor von 0,05 bedeutet, dass die tatsächliche Nettokaltmiete um 5 % über der geschätzten Basismiete liegt. Bei einem Nettomietfaktor von -0,05 liegt die tatsächliche Nettokaltmiete um 5 % unter der geschätzten Basismiete. Diese prozentualen Abweichungen zeigen, dass es weitere Merkmale gibt, welche die Miethöhe beeinflussen.

Das Wohnwertmerkmal Wohnungsgröße ist der bedeutendste Faktor für die Bestimmung der Miethöhe. Neben der Wohnfläche gibt es zahlreiche weitere Faktoren, welche die Höhe der Nettokaltmiete bestimmen. Diese zusätzlichen Faktoren werden durch den § 558 BGB bereits in den dort aufgeführten Wohnwertmerkmalen Beschaffenheit, Art, Größe, Ausstattung und Lage

einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit genannt. Hierbei handelt es sich um Oberbegriffe, welche durch eine Vielzahl von Teilfaktoren bestimmt werden.

Es kann jedoch nicht die komplette tatsächliche Nettokaltmiete durch die Regressionsanalysen erklärt werden, da für einige Merkmale kein statistisch ausreichender Einfluss ermittelt werden kann oder es Merkmale gibt, welche aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Wohnwünsche unterschiedlicher Bevölkerungsschichten).

7.5 Bestimmung der Ab- und Zuschläge für Baualtersklassen

Nach den durchgeführten statistischen Prüfverfahren (vgl. Kapitel 7.3), der Prüfung auf einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe (vgl. Kapitel 7.3.2) und der Überprüfung auf eine plausible Wirkungsrichtung (vgl. Kapitel 7.3.3) wurden die verbleibenden Merkmale im Regressionsmodell berücksichtigt und ausgewiesen.

Das multiple Regressionsmodell basiert auf der abhängigen metrischen Variablen, die durch den Nettomietfaktor (prozentuale Abweichung zwischen tatsächlicher Nettokaltmiete und der modellhaften Basismiete) repräsentiert wird, und den unabhängigen Variablen (Baualtersklassen, Wohnlagen, Merkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie des Wohnumfeldes), die als kategoriale Variable („vorhanden“ oder „nicht vorhanden“) verwendet werden. D. h., die im Rahmen des Regressionsmodells ausgewiesenen Regressionskoeffizienten sind für eine Wohnung entweder anzuwenden, falls das Merkmal vorhanden ist, oder nicht anzuwenden, falls das Merkmal nicht vorhanden ist.

Für die Datenauswertung wurden die mehrkategorialen Merkmale Baualtersklasse und Wohnlage in entsprechende sogenannte Dummy-Variablen umgewandelt. D. h. für die Baualtersklasse werden aus einer Variablen zehn Variablen mit der Merkmalsausprägung „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“. Damit sind die zentralen Merkmale (Baualter und Wohnlage) direkt vergleichbar mit den restlichen im Modell verwendeten Ausstattungsmerkmalen der Wohnung und dem Gebäude, welche bereits eine entsprechende Merkmalsausprägung aufweisen.

Im Rahmen einer zweiten Regressionsanalyse wurde zunächst versucht, die nach der Berechnung der Basismiete verbleibende Streuung (sogenannte Nettomietfaktoren, vgl. Kapitel 7.4) zu erklären. Dabei wurde zunächst die Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und der Modellmiete (Basismiete) ermittelt. Dabei wurden die Ab- und Zuschläge zunächst nur für die einzelnen Baualtersklassen bestimmt, um den Wohnungsmarkt besser abzubilden und in einer Basistabelle auszuweisen.

Es ergeben sich die folgenden Regressionskoeffizienten für die Baualtersklassen. Zu der Basismiete aus der Regressionsberechnung zur Wohnfläche wird der entsprechende Koeffizient der Baualtersklasse addiert oder subtrahiert.

Tab. 7.2 Signifikantes Einflussmerkmal – Baualtersklassen

| Merkmal | Regressions koeffizient | Signifikanz | Anzahl ungew. | Anteil ungew. | Anteil gew. |
|------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|------------------|----------------|
| Baujahre bis 1918 | +0,562 | 0,000 | 208 | 11% | 29% |
| Baujahre 1919 bis 1969 | -0,407 | 0,000 | 1178 | 62% | 42% |
| Baujahre 1970 bis 1979 | -0,573 | 0,000 | 136 | 7% | 10% |
| Baujahre 1980 bis 1994 | 0,000 | Referenz kategorie | 123 | 6% | 7% |
| Baujahre 1995 bis 2012 | +0,454 | 0,000 | 73 | 4% | 10% |
| Baujahre 2013 bis 2020 | +0,725 | 0,000 | 181 | 10% | 3% |

7.5.1 Ergebnisse der zweiten Regressionsrechnung

Durch Zusammenfassung der Ergebnisse der ersten beiden Regressionen ergibt sich die Basistabelle des qualifizierten Mietspiegels Baden-Baden:

Tab. 7.1 Basistabelle des qualifizierten Mietspiegels Baden-Baden 2021 nach Baualtersklassen und Wohngröße in € pro m²

| Wohnung sgröße | Baualter | | | | | |
|--------------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | bis 1918 | 1919 bis 1969 | 1970 bis 1979 | 1980 bis 1994 | 1995 bis 2012 | 2013 bis 2020 |
| 20 m ² | 11,30 | 10,33 | 10,17 | 10,74 | 11,19 | 11,47 |
| 25 m ² | 10,51 | 9,54 | 9,38 | 9,95 | 10,40 | 10,68 |
| 30 m ² | 9,93 | 8,96 | 8,80 | 9,37 | 9,82 | 10,10 |
| 35 m ² | 9,48 | 8,51 | 8,35 | 8,92 | 9,37 | 9,65 |
| 40 m ² | 9,11 | 8,14 | 7,98 | 8,55 | 9,00 | 9,28 |
| 45 m ² | 8,81 | 7,84 | 7,68 | 8,25 | 8,70 | 8,98 |
| 50 m ² | 8,56 | 7,59 | 7,43 | 8,00 | 8,45 | 8,73 |
| 55 m ² | 8,35 | 7,38 | 7,22 | 7,79 | 8,24 | 8,52 |
| 60 m ² | 8,18 | 7,21 | 7,05 | 7,62 | 8,07 | 8,35 |
| 65 m ² | 8,04 | 7,07 | 6,91 | 7,48 | 7,93 | 8,21 |
| 70 m ² | 7,93 | 6,96 | 6,80 | 7,37 | 7,82 | 8,10 |
| 75 m ² | 7,84 | 6,87 | 6,71 | 7,28 | 7,73 | 8,01 |
| 80 m ² | 7,79 | 6,82 | 6,66 | 7,23 | 7,68 | 7,96 |
| 85 m ² | 7,76 | 6,79 | 6,63 | 7,20 | 7,65 | 7,93 |
| 90 m ² | 7,75 | 6,78 | 6,62 | 7,19 | 7,64 | 7,92 |
| 95 m ² | 7,77 | 6,80 | 6,64 | 7,21 | 7,66 | 7,94 |
| 100 m ² | 7,81 | 6,84 | 6,68 | 7,25 | 7,70 | 7,98 |

| Wohnungsgröße | Baualter | | | | | |
|--------------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | bis 1918 | 1919 bis 1969 | 1970 bis 1979 | 1980 bis 1994 | 1995 bis 2012 | 2013 bis 2020 |
| 105 m ² | 7,87 | 6,90 | 6,74 | 7,31 | 7,76 | 8,04 |
| 110 m ² | 7,95 | 6,98 | 6,82 | 7,39 | 7,84 | 8,12 |
| 115 m ² | 8,06 | 7,09 | 6,93 | 7,50 | 7,95 | 8,23 |
| 120 m ² | 8,19 | 7,22 | 7,06 | 7,63 | 8,08 | 8,36 |
| 125 m ² | 8,34 | 7,37 | 7,21 | 7,78 | 8,23 | 8,51 |
| 130 m ² | 8,51 | 7,54 | 7,38 | 7,95 | 8,40 | 8,68 |
| 135 m ² | 8,70 | 7,73 | 7,57 | 8,14 | 8,59 | 8,87 |
| 140 m ² | 8,91 | 7,94 | 7,78 | 8,35 | 8,80 | 9,08 |
| 145 m ² | 9,14 | 8,17 | 8,01 | 8,58 | 9,03 | 9,31 |
| 150 m ² | 9,39 | 8,42 | 8,26 | 8,83 | 9,28 | 9,56 |
| 155 m ² | 9,67 | 8,70 | 8,54 | 9,11 | 9,56 | 9,84 |
| 160 m ² | 9,96 | 8,99 | 8,83 | 9,40 | 9,85 | 10,13 |
| 165 m ² | 10,27 | 9,30 | 9,14 | 9,71 | 10,16 | 10,44 |
| 170 m ² | 10,61 | 9,64 | 9,48 | 10,05 | 10,50 | 10,78 |

7.5.2 Wohnwertmerkmal Beschaffenheit

Das Baualter wird in der Praxis zur Charakterisierung des Wohnwertmerkmals „Beschaffenheit“ im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB herangezogen. Die unterschiedlichen Bauvorschriften im Laufe der Zeit bedingen häufig auch eine entsprechende Beschaffenheit der Gebäude, aber auch der Grundrissgestaltung. Das Baujahr ist ein wesentlicher Faktor für die Mietpreisbildung. Insbesondere die Verschärfung der Bauvorschriften im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) in den letzten Jahren, bedingen höhere Baukosten und somit in der Folge auch höhere Mieten. Der klassische Altbau, der sich zumeist in den Innenstädten befindet, wurde in den letzten Jahren durch Modernisierungen deutlich aufgewertet und ist aufgrund seiner zentralen Lage häufig ebenfalls ein Wohnungsmarktsegment mit höheren Mieten.

Im Fragebogen zum qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel wurde das Baujahr der Bezugfertigkeit bzw. Errichtung des Gebäudes oder die Bezugfertigkeit bzw. Errichtung für nachträglich errichteten Wohnraum, wie zum Beispiel ein Dachgeschossausbau, abgefragt (vgl. Anlage I Erhebungsunterlagen).

Im Rahmen der Auswertung wurden die bestehenden Baualtersbereiche des Baden-Badener Mietspiegels auf die Einführung der Verschärfungen der EnEV angepasst.

Der Zeitpunkt des Erlasses der neuen EnEV ist jedoch nicht entscheidend für die tatsächliche Beschaffenheit des Gebäudes, da von der Einreichung des Bauantrags bis zur Umsetzung des Bauvorhabens immer ein zeitlicher Verzug eintritt. In den Grenzbereichen zwischen einer neuen EnEV und einer Baufertigstellung ist davon auszugehen, dass die Fertigstellung zum Zeitpunkt der Einführung einer neuen EnEV noch auf Basis der zuvor bestehenden EnEV errichtet worden ist.

Auf Beschluss des Arbeitskreises wurden die beiden neusten Baualtersklassen – orientiert an der neuen EnEV – angepasst. Die Einteilung der Baualtersklassen im Baden-Badener Mietspiegel, insbesondere auch die neuen Baualtersklassen wurden im Arbeitskreis Mietspiegel diskutiert und es wurden die folgenden sechs Baualtersklassen festgelegt:

- bis 1918
- 1919 bis 1969
- 1970 bis 1979
- 1980 bis 1994
- 1995 bis 2012
- 2013 bis 2020

Wie im letzten Baden-Badener Mietspiegel ist die neueste Baualtersklasse zeitlich begrenzt, da der Mietspiegel nur für die Wohnungen gelten kann, welche tatsächlich bis zum Erhebungsstichtag vermietet worden sind. Der Mietspiegel kann gemäß dem Gesetzgeber nicht für zukünftige, noch nicht errichtete Wohnungsbestände herangezogen werden.

7.6 Bestimmung der Ab- und Zuschläge für weitere Ausstattungsmerkmale

Im nächsten Schritt wird in einer dritten Regressionsanalyse auf Basis der erhobenen Merkmale überprüft, welches der verbliebenen Merkmale eine signifikante Wirkung auf die Höhe der Nettokaltmiete pro Quadratmeter aufweist. Dafür wurde die nach Berechnung der Ab- und Zuschläge für die Baualtersklassen verbliebenen Residuen bzw. Reststreuung, abgebildet über den Nettomietfaktor (vgl. Kapitel 7.4) herangezogen. Dabei handelt es sich um die Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und der Modellmiete (Basismiete mit Berücksichtigung der Baualtersklassen).

Im dritten Regressionsmodell wurde die Funktion schrittweise erweitert und dabei die Signifikanz der einzelnen neu aufgenommenen Merkmale betrachtet. Durch die schrittweise manuelle Aufnahme weiterer Merkmale konnten damit Interaktionen zwischen bereits im Modell enthaltenen Merkmalen und den neuen Merkmalen identifiziert werden. Bei Veränderungen in der Signifikanz oder der Wirkungsrichtung

der bereits vorhandenen Merkmale erfolgte eine detaillierte Analyse des vorhandenen Datenmaterials.

7.6.1 Ergebnisse der dritten Regressionsrechnung

In das Regressionsmodell wurden nur die Merkmale aufgenommen, die einen nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe haben (5%-Signifikanzniveau) und eine der subjektiven Wahrnehmung entsprechende Wirkungsrichtung aufweisen.

Die ermittelten Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen durchschnittlichen prozentualen Abweichungen von der Basismiete für die einzelnen Merkmale (vgl. Kapitel 7.2.2). Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung der einzelnen Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Mittelwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger, aber auch höher ausfallen kann.

Tab. 7.2 Ab- und Zuschläge auf die Basismiete im Baden-Badener Mietspiegel 2021

| Merkmale | Häufigkeiten | Regressionskoeffizient | Signifikanz | Kollinearitätsstatistik | |
|--|--------------|------------------------|-------------------|-------------------------|-------|
| | | | | Toleranz | VIF |
| Art | | | | | |
| Wohnung im historischen Gebäude | 34 | +0,40 | 0,000 | 0,796 | 1,257 |
| Lage | | | | | |
| einfache Wohnlage | 468 | -0,92 | 0,000 | 0,841 | 1,189 |
| mittlere Wohnlage | 1262 | 0,00 | Referenzkategorie | | |
| gute Wohnlage | 146 | +1,22 | 0,000 | 0,735 | 1,361 |
| sehr gute Wohnlage | 23 | +1,55 | 0,000 | 0,854 | 1,170 |
| Ausstattung | | | | | |
| Maisonette-/ Galeriewohnung | 25 | +0,28 | 0,000 | 0,908 | 1,101 |
| Dusche in 2. Bad | 41 | +0,64 | 0,000 | 0,849 | 1,178 |
| Einbauküche gehobener Qualität inkl. hochwertiger Elektrogeräte | 64 | +0,25 | 0,000 | 0,738 | 1,355 |
| ein oder mehrere gefangene Räume | 274 | -0,51 | 0,000 | 0,849 | 1,178 |
| Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner | 122 | +0,31 | 0,000 | 0,578 | 1,731 |
| Hochwertiger Bodenbelag | 312 | +0,26 | 0,000 | 0,680 | 1,470 |
| Stellplatz ohne zusätzliches Entgelt | 86 | +0,23 | 0,000 | 0,790 | 1,266 |
| Warmwasseraufbereitung in Bad/Küche über Durchlauferhitzer/ Boiler | 480 | -0,73 | 0,000 | 0,756 | 1,322 |
| Barrierefreier Zugang oder Aufzug | 385 | +0,13 | 0,000 | 0,631 | 1,584 |

Erläuterung der Spaltenüberschriften

- Häufigkeiten:
Die Zahl der Fälle, die dieses Merkmal aufweisen. Die angegebene Häufigkeit entspricht der tatsächlichen Häufigkeit, also nicht der Häufigkeit, die sich nach der Gewichtung ergibt.
- Regressionskoeffizient:
Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen (Merkmal) für die Erklärung der abhängigen Variablen heranziehen (Nettomietfaktor).
- T-Wert:
So wie ein z-standardisierter Wert die Anzahl an Standardabweichungen darstellt, die ein Wert von dem Mittelwert entfernt ist, so ist der T-Wert die Anzahl an Standardfehlern, die ein Wert von Null entfernt liegt.
- Toleranz:
Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz kleiner als 0,2 wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen.
- VIF:
Der VIF ist der Varianz-Inflation-Faktor. Ist der VIF größer als 5 wird eine starke Multikollinearität angenommen. In der Literatur finden sich jedoch auch Meinungen, dass ein Faktor von größer als 10 noch als akzeptabel anzusehen ist.

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

Die Güte eines Regressionsmodells wird durch das Bestimmtheitsmaß R-Quadrat nachgewiesen. Das Regressionsmodell zur Ermittlung der Ab- und Zuschläge zum qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel weist ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 0,351 auf. Das bedeutet, dass rund 35 % der nach der Berechnung der Basismiete verbleibenden restlichen Streuung (30 %) durch die im Modell verwendeten Regressoren (Merkmale) erklärt wird. Damit wird durch die Basismiete und die ermittelten Ab- und Zuschläge knapp 80 % der Streuung der Nettokaltmieten erklärt.

7.6.2 Wohnwertmerkmal: Art

Wie auch bereits im vorangegangenen Mietspiegel wurde die Objekte mit dem Baualter vor 1945 mit den Merkmalen „Gebäude unter Denkmalschutz“, „Wärmeschutzverglasung bzw. höherwertige Verglasung oder Isolierverglasung“, „Badmodernisierung ab 1995“ und „mittlerer oder hochwertiger Bodenbelag“ als Komplexmerkmal zusammengefasst. Im Rahmen der Regressionsanalyse konnte überprüft werden, ob ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe vorhanden ist. Wie

auch bereits im letzten Baden-Badener Mietspiegel konnte ein steigender signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden.

Für das Merkmal „Einfamilienhaus“ wurde geprüft, ob es einen signifikanten Einfluss auf die Miete gibt, es konnte jedoch kein signifikanter Zusammenhang festgestellt werden. Die Datenerhebung umfasste auch die Wohnungsbestände in Einfamilienhäusern, sodass die Basismiete inklusive der Baualtersklassen im Baden-Badener Mietspiegel auch für Einfamilienhäuser gilt.

Tab. 7.3 Signifikantes Einflussmerkmal – Art

| Merkmal | Regressionskoeffizient | Signifikanz | Anzahl ungew. | Anteil ungew. | Anteil gew. |
|---------------------------------|------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| Wohnung im historischen Gebäude | +0,40 | 0,000 | 34 | 2% | 2% |

7.6.3 Wohnwertmerkmal: Lage

Ein wesentliches Merkmal der Mietpreisbildung ist die Wohnlage bzw. das Wohnumfeld. Für die Berücksichtigung der Wohnlage wurde auf die vom Gutachterausschuss der Stadt Baden-Baden entwickelte Lageklassenkarte zurückgegriffen. Die Lageklassen orientieren sich nicht allein an der Höhe der Bodenrichtwerte. Vielmehr treffen sie eine Aussage über die allgemeine Lagequalität in der Stadt Baden-Baden und innerhalb eines Stadtteils. Die Lageklasse ist somit sowohl eine gröbere Aggregationsform, die einerseits gleiche Qualitäten über die Stadtteilgrenzen hinweg zusammenfasst und andererseits eine präzisere Darstellung der lokalen Verhältnisse innerhalb der Stadtteile erlaubt.

Aufgrund der Änderungen der Bodenrichtwertzonen wurde von F+B die angepasste Einstufung der Wohnlagenklassen vorgenommen. Die Änderungsgebiete und neue Gebiete wurden dem Arbeitskreis Mietspiegel vorgestellt und die Wohnlagezuweisung gemeinsam beschlossen. Gewerbegebiete wurden - wie auch im letzten Mietspiegel - keiner Wohnlage zugeordnet.

Tab. 7.4 Signifikante Einflussmerkmale – Wohnlage

| Lageklasse | Regressionskoeffizient | Signifikanz | Anzahl ungew. | Anteil ungew. | Anteil gew. |
|--------------------|------------------------|-------------------|---------------|---------------|-------------|
| einfache Wohnlage | -0,92 | 0,000 | 468 | 25% | 18% |
| mittlere Wohnlage | 0,00 | Referenzkategorie | 1262 | 66% | 63% |
| gute Wohnlage | +1,22 | 0,000 | 146 | 8% | 16% |
| sehr gute Wohnlage | +1,55 | 0,000 | 23 | 1% | 3% |

7.6.4 Wohnwertmerkmal: Ausstattung

Wie auch beim bisherigen Baden-Badener Mietspiegel wurden im Rahmen der Datenerhebung und der Berechnung des Regressionsmodells weitere von Vermieter

ohne zusätzliche Mietzahlung gestellte Merkmale zur Ausstattung der Wohnung und des Gebäudes erfasst (vgl. Anlage I: Erhebungsunterlagen).

Dabei wurde, neben den bisher dargestellten Merkmalen, eine Vielzahl von Ausstattungsmerkmalen intensiv analysiert. Es konnte aufgrund der Plausibilität der Daten, der Zahl der erhobenen Fälle zu den Kriterien sowie im Rahmen des Regressionsmodells für die meisten Merkmale kein signifikanter und/oder plausibler Einfluss auf die Miete ermittelt werden. Diese Merkmale können ein Abweichen vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannungsgrenzen rechtfertigen (vgl. Kapitel 8).

Nachfolgend sind die Ausstattungsmerkmale aufgeführt, für die im Rahmen der regressionsanalytischen Ermittlung von Ab- und Zuschlägen ein signifikanter und plausibler Einfluss auf die Miethöhe ermittelt werden konnte.

Ausstattungsmerkmale mit einem negativen Effekt (Abschläge)

Wie auch im vergangenen Baden-Badener Mietspiegel wurden die Merkmale „Warmwasseraufbereitung für das Bad über Durchlauferhitzer“, „Warmwasseraufbereitung über einen Boiler (elektrisch oder Gas)“, „Warmwasseraufbereitung für die Küche über einen Durchlauferhitzer“ und Warmwasseraufbereitung über einen Boiler (elektrisch oder Gas)“ zusammengefasst. Für dieses Komplexmerkmal konnte auch bei der regressionsanalytischen Ermittlung von Ab- und Zuschlägen im aktuellen Baden-Badener Mietspiegel ein senkender Einfluss auf die Basismiete festgestellt werden.

Neben zahlreichen anderen subjektiven negativen Ausstattungsmerkmalen konnte nur für die Merkmale „ein oder mehrere gefangene Räume“ und „Warmwasseraufbereitung in Bad/Küche über Durchlauferhitzer/Boiler“ ein signifikanter Abschlag auf die Basismiete ermittelt werden.

Tab. 7.5 Signifikante negative Einflussmerkmale – Wohnungsausstattung

| Ausstattungsmerkmal | Regressionskoeffizient | Signifikanz | Anzahl ungew. | Anteil ungew. | Anteil gew. |
|--|------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| ein oder mehrere gefangene Räume | -0,51 | 0,000 | 274 | 14% | 12% |
| Warmwasseraufbereitung in Bad/Küche über Durchlauferhitzer/ Boiler | -0,73 | 0,000 | 480 | 25% | 28% |

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

Ausstattungsmerkmale mit einem positiven Effekt (Zuschläge)

Im Rahmen der Datenerhebung wurden zahlreiche Merkmale erfasst, die subjektiv wohnwerterhöhend wirken müssten. Im Rahmen der statistischen Analysen und der regressionsanalytischen Ermittlung von Ab- und Zuschlägen konnte jedoch nur für sieben Merkmale zur Wohnungsausstattung ein signifikanter und plausibler erhöhender Effekt auf die Basismiete festgestellt werden.

Aufgrund der Veränderungen des Wohnungsmarktes ändert sich auch die Zusammensetzung der signifikanten Merkmale. Gegenüber dem letzten Mietspiegel konnten weiterhin für die vier Merkmale „Maisonette-/Galeriewohnung“, „Dusche im 2. Bad“, „hochwertiger Bodenbelag“ ein regressionsanalytischer positiver signifikanter Effekt auf die Miethöhe ermittelt werden (vgl. Tab. 7.6).

Im Rahmen der Erhebung zum aktuellen Baden-Badener Mietspiegel wurde auch die „Einbauküche gehobener Qualität“ als Merkmal abgefragt. Dieses wird mit dem durch die Regressionsanalyse ermittelten prozentualen Aufschlag auf die Basismiete im Baden-Badener Mietspiegel 2021 ausgewiesen (vgl. Tab. 7.6). Auch die Merkmale „Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner“ und „Stellplatz ohne zusätzliches Entgelt“ werden mit einem positiven Aufschlag ausgewiesen.

Tab. 7.6 Signifikante positive Einflussmerkmale – Wohnungsausstattung

| Ausstattungsmerkmal | Regressionskoeffizient | Signifikanz | Anzahl ungew. | Anteil ungew. | Anteil gew. |
|---|------------------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| Maisonette-/Galeriewohnung | +0,28 | 0,000 | 25 | 1% | 3% |
| Dusche in 2. Bad | +0,64 | 0,000 | 41 | 2% | 5% |
| Einbauküche gehobener Qualität inkl. hochwertiger Elektrogeräte | +0,25 | 0,000 | 64 | 3% | 10% |
| Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner | +0,31 | 0,000 | 122 | 7% | 12% |
| Hochwertiger Bodenbelag | +0,26 | 0,000 | 312 | 16% | 31% |
| Stellplatz ohne zusätzliches Entgelt | +0,23 | 0,000 | 86 | 5% | 13% |
| Barrierefreier Zugang oder Aufzug | +0,13 | 0,000 | 385 | 20% | 16% |

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

7.6.5 Wohnwertmerkmal: Energetische Beschaffenheit

Im Rahmen der Datenerhebung zum qualifizierten Baden-Badener Mietspiegel wurden auch zahlreiche Merkmale der energetischen Beschaffenheit der Gebäude erhoben.

Bei der regressionsanalytischen Ermittlung von Ab- und Zuschlägen wurden diese erhobenen Merkmale ebenfalls bei der Modellerstellung berücksichtigt. Es konnte für keines der erhobenen Merkmale ein signifikanter Zusammenhang festgestellt werden. Auch durch die Bildung von Komplexmerkmalen ergaben sich keine signifikanten Einflüsse auf die Miethöhe.

Aufgrund der umfangreichen Datenanalysen kann davon ausgegangen werden, dass die erfassten Merkmale teilweise bereits durch die anderen Merkmale, wie z. B. das Baualter einfließen.

Insbesondere bei den Merkmalen zur Dämmung der Außenwände, der Kellerdecken sowie des Dachs/der obersten Geschossdecke wurden negative Regressionskoeffizienten (Abschläge) ermittelt, die auf dem festgelegten Signifikanzniveau von 5% statistisch keinen ausreichenden Einfluss auf die Miethöhe aufwiesen. Die negative Wirkungsrichtung der wärmetechnischen Beschaffenheit von Gebäuden konnte F+B bereits auch in anderen Städten feststellen.

In Neubauten, die nach der jeweils geltenden EnEV errichtet werden, ist die wärmetechnische Beschaffenheit bereits durch das Baualter definiert.

Es ist jedoch angeraten, die energetische Beschaffenheit vor dem Hintergrund der derzeitigen sozialen und politischen Diskussionen im Zusammenhang mit der globalen Erwärmung bei der nächsten Erhebung zum Baden-Badener Mietspiegel wieder zu überprüfen. Die fortschreitende energetische Modernisierung der Gebäude sowie der Heizungs- und Warmwasseranlage wird jedoch vermutlich dazu führen, dass die Auswirkung der energetischen Beschaffenheit der Mietwohngebäude auf die Miethöhe weiterhin nicht festgestellt werden kann.

8 MIETPREISSPANNE

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete und der Ab- und Zuschläge für die Baualtersklassen und die weiteren Merkmale wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt. Hierfür gibt es mehrere Gründe:

- Durch den Gesetzgeber sind einige Merkmale, die die Miethöhe beeinflussen, bei der Erstellung eines Mietspiegels nicht zugelassen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Entscheidungen unterschiedlicher Altersgruppen).
- Im Rahmen einer Datenerhebung werden nie alle Merkmale erhoben, welche einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Aufgrund von subjektiven Entscheidungen der Mieter werden sich für quasi identische Wohnungen niemals die gleichen Mietpreise ergeben, wenn es sich nicht um Vermieter mit einer entsprechenden Vermietungspolitik handelt (z. B. Genossenschaften).
- Daneben werden im Regressionsmodell nicht alle erhobenen Merkmale abgebildet, da aufgrund der Statistischen Maßzahlen (5%-Signifikanzniveau) viele mietpreisbeeinflussende Merkmale nicht im Mietspiegel ausgewiesen werden.
- Das Gleiche gilt für die Merkmale, welche aufgrund des Widerspruchs zur erwarteten Wirkungsrichtung des statistisch ermittelten Ab- oder Zuschlags nicht ausgewiesen werden.

Für diese, nicht durch die angewandten wissenschaftlichen Grundsätze in der berechneten Miete abgebildete, vorhandene restliche Streuung sieht der Gesetzgeber die Ausweisung einer Spanne im Mietspiegel vor. Die Mietpreisspanne soll so gewählt werden, dass die „üblichen“ Mietwerte von dieser erfasst werden. Die Spannweite wird durch den Gesetzgeber nicht vorgegeben.

Zur Ermittlung der Mietpreisspanne wurde für die tatsächliche Miete und die Modellmiete der Wert der unteren und der oberen 2/3-Spanne ermittelt. Die 2/3-Spanne ist ein in Deutschland verbreiteter Spannenraum, welcher auch in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln aufgeführt wird.

Danach wurde die Abweichung der jeweilige Mietkennwerte zwischen der tatsächlichen Miete und der Modellmiete berechnet. Die sich aus den beiden Abweichungen ergebende Differenz ist der gesamte Spannenraum, welcher anschließend halbiert wurde.

Daraus ergibt sich ein Schwankungsbereich um die zuvor ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete von $\pm 6,9\%$. D. h. bei einer ermittelten ortsüblichen Vergleichsmiete von $8,90 \text{ €/m}^2$ beträgt der Spannenraum $8,29 \text{ €/m}^2$ bis $9,51 \text{ €/m}^2$.

9 ANWENDUNG DES MIETSPIEGELS

Der qualifizierte Baden-Badener Mietspiegel 2021 gliedert sich in zwei Bereiche, welche zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden müssen:

9.1 Basistabelle

Die Basistabelle ist die Grundlage für die Ermittlung der Basismiete nach Wohnfläche und Baualter und ist der erste Schritt bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Tab. 9.1 Basis-Nettokaltmiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

| Wohnungsgröße | Baualter | | | | | |
|--------------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | bis 1918 | 1919 bis 1969 | 1970 bis 1979 | 1980 bis 1994 | 1995 bis 2012 | 2013 bis 2020 |
| 20 m ² | 11,30 | 10,33 | 10,17 | 10,74 | 11,19 | 11,47 |
| 25 m ² | 10,51 | 9,54 | 9,38 | 9,95 | 10,40 | 10,68 |
| 30 m ² | 9,93 | 8,96 | 8,80 | 9,37 | 9,82 | 10,10 |
| 35 m ² | 9,48 | 8,51 | 8,35 | 8,92 | 9,37 | 9,65 |
| 40 m ² | 9,11 | 8,14 | 7,98 | 8,55 | 9,00 | 9,28 |
| 45 m ² | 8,81 | 7,84 | 7,68 | 8,25 | 8,70 | 8,98 |
| 50 m ² | 8,56 | 7,59 | 7,43 | 8,00 | 8,45 | 8,73 |
| 55 m ² | 8,35 | 7,38 | 7,22 | 7,79 | 8,24 | 8,52 |
| 60 m ² | 8,18 | 7,21 | 7,05 | 7,62 | 8,07 | 8,35 |
| 65 m ² | 8,04 | 7,07 | 6,91 | 7,48 | 7,93 | 8,21 |
| 70 m ² | 7,93 | 6,96 | 6,80 | 7,37 | 7,82 | 8,10 |
| 75 m ² | 7,84 | 6,87 | 6,71 | 7,28 | 7,73 | 8,01 |
| 80 m ² | 7,79 | 6,82 | 6,66 | 7,23 | 7,68 | 7,96 |
| 85 m ² | 7,76 | 6,79 | 6,63 | 7,20 | 7,65 | 7,93 |
| 90 m ² | 7,75 | 6,78 | 6,62 | 7,19 | 7,64 | 7,92 |
| 95 m ² | 7,77 | 6,80 | 6,64 | 7,21 | 7,66 | 7,94 |
| 100 m ² | 7,81 | 6,84 | 6,68 | 7,25 | 7,70 | 7,98 |
| 105 m ² | 7,87 | 6,90 | 6,74 | 7,31 | 7,76 | 8,04 |
| 110 m ² | 7,95 | 6,98 | 6,82 | 7,39 | 7,84 | 8,12 |

| Wohnungsgröße | Baualter | | | | | |
|--------------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | bis 1918 | 1919 bis 1969 | 1970 bis 1979 | 1980 bis 1994 | 1995 bis 2012 | 2013 bis 2020 |
| 115 m ² | 8,06 | 7,09 | 6,93 | 7,50 | 7,95 | 8,23 |
| 120 m ² | 8,19 | 7,22 | 7,06 | 7,63 | 8,08 | 8,36 |
| 125 m ² | 8,34 | 7,37 | 7,21 | 7,78 | 8,23 | 8,51 |
| 130 m ² | 8,51 | 7,54 | 7,38 | 7,95 | 8,40 | 8,68 |
| 135 m ² | 8,70 | 7,73 | 7,57 | 8,14 | 8,59 | 8,87 |
| 140 m ² | 8,91 | 7,94 | 7,78 | 8,35 | 8,80 | 9,08 |
| 145 m ² | 9,14 | 8,17 | 8,01 | 8,58 | 9,03 | 9,31 |
| 150 m ² | 9,39 | 8,42 | 8,26 | 8,83 | 9,28 | 9,56 |
| 155 m ² | 9,67 | 8,70 | 8,54 | 9,11 | 9,56 | 9,84 |
| 160 m ² | 9,96 | 8,99 | 8,83 | 9,40 | 9,85 | 10,13 |
| 165 m ² | 10,27 | 9,30 | 9,14 | 9,71 | 10,16 | 10,44 |
| 170 m ² | 10,61 | 9,64 | 9,48 | 10,05 | 10,50 | 10,78 |

9.2 Ab- und Zuschläge

Auf die Basistabelle werden Ab- und Zuschläge wie folgt angewendet.

Tab. 9.2 Ab- und Zuschläge auf die Basismiete in Euro im Baden-Badener Mietspiegel 2021

| | Ab-/Zuschlag in € |
|---|-------------------|
| Bad- und Sanitärausstattung | |
| Dusche im zweiten Bad vorhanden | +0,64 |
| Küchenausstattung | |
| Einbauküche gehobener Qualität, inkl. hochwertiger Elektrogeräte | +0,25 |
| Wohnungsart | |
| Wohnung im historischen Gebäude | +0,40 |
| Maisonette- oder Galeriewohnung | +0,28 |
| Nutzbare Außenflächen | |
| Stellplatz <u>ohne</u> zusätzliches Entgelt | +0,23 |
| Sonstige Merkmale | |
| Rollläden an <u>allen</u> Fenstern elektrisch | +0,13 |
| Barrierefreie Erreichbarkeit mit dem Rollstuhl/Rollator oder Aufzug vorhanden | +1,02 |
| ein oder mehrere gefangene Räume | -0,51 |
| Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner | +0,31 |
| Hochwertiger Bodenbelag in allen Räumen | +0,26 |

| | Ab-/ Zuschlag in € |
|--|-----------------------|
| Warmwasseraufbereitung in Bad/Küche über Durchlauferhitzer oder Boiler | -0,73 |
| Wohnlage | |
| einfache Wohnlage | -0,92 |
| mittlere Wohnlage | +/-0,00 |
| gute Wohnlage | +1,22 |
| sehr gute Wohnlage | +1,55 |

9.3 Beispielrechnung

Zur Verdeutlichung der Anwendung des qualifizierten Baden-Badener Mietspiegels dient die nachfolgende Berechnungsübersicht. Diese gliedert sich in vier Berechnungsschritte:

- Ermittlung der Basismiete (Tab. 9.1)
- Ermittlung der prozentualen Ab- und Zuschläge (Tab. 9.2)
- Ermittlung der absoluten Ab- und Zuschläge
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Tab. 9.3 Berechnungsbeispiel und Berechnungsvorlage

| Schritt | Bezeichnung | Beispiel |
|---------|---|------------------------|
| | | Euro je m ² |
| 1 | Basismiete je m ² Wohnfläche und Baujahr (Tab. 9.1) Beispielwohnung: 120 m ² Baujahr: 1940 | 7,22 |
| 2 | Ab- und Zuschläge (Tab. 9.2) | |
| | Art Wohnung im historischen Gebäude | +0,40 |
| | Wohnlage gute Wohnlage | +1,22 |
| | Ausstattung Warmwasseraufbereitung in Bad/Küche über Durchlauferhitzer/ Boiler Dusche in 2. Bad | -0,73 +0,64 |
| | Summe der Ab- und Zuschläge | 1,53 |
| 3 | Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus der Basismiete (Schritt 1) und den absoluten Ab- und Zuschlägen in Euro (Schritt 2) | $7,22 + 1,53 = 8,75$ |

Entsprechend der Anwendungssystematik des qualifizierten Baden-Badener Mietspiegels 2021 ergibt sich für die Beispielwohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,75 €/m² oder 1.050 Euro. Diese kann durch die Berücksichtigung eventueller zusätzlicher Kriterien der Spanneneinordnung noch 6,9 % niedriger oder höher liegen.

ANLAGE I: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben der Stadtverwaltung Baden-Baden
- Fragebogen
- Datenschutzerläuterungen

Januar 2021

Umfrage zur Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels 2021 für Baden-Baden

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Vermieterinnen und Vermieter,

Im Jahr 2013 hat die Stadt Baden-Baden erstmals einen qualifizierten Mietspiegel veröffentlicht, der Transparenz und Verlässlichkeit auf dem Mietwohnungsmarkt in Baden-Baden schafft. Er gibt die ortsüblichen Mieten des freifinanzierten Wohnungsbaus wieder und trägt damit auch dazu bei, Vermieter vor unwirtschaftlich niedrigen und Mieter vor ungerechtfertigt hohen Mieten zu schützen. Um den Mietspiegel auf einen aktuellen Stand zu bringen und im Herbst dieses Jahres einen neuen Mietspiegel für Baden-Baden veröffentlichen zu können, muss die Datengrundlage vollständig neu erhoben werden. Dafür benötigen wir Ihre freiwillige Mithilfe.

Ich bitte Sie daher, den beiliegenden Fragebogen, dem neben Ihnen auch weitere zufällig ausgewählte Eigentümer von Wohngebäuden innerhalb des Stadtkreises Baden-Baden erhalten, auszufüllen und zurückzugeben. Dabei gilt: Je mehr Angaben Sie machen und je mehr Rückläufe erfolgen, desto genauer lässt sich die „ortsübliche Vergleichsmiete“ bestimmen.

Die von Ihnen in den Fragebogen eingetragenen Angaben werden anschließend von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) aus Hamburg erfasst und mittels anerkannter wissenschaftlicher Methoden ausgewertet. Dies geschieht selbstverständlich vollständig pseudonymisiert und unter strikter Einhaltung des Datenschutzes.

Ständig begleitet wird die Arbeit der F+B -Experten von einem beratenden Arbeitskreis. Dieser besteht aus Vertretern der Mieter- und Vermieterseite, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und der Stadtverwaltung.

Der beiliegende Fragebogen enthält auf dem Deckblatt konkrete Hinweise zum Ausfüllen und Kontaktmöglichkeiten für Rückfragen.

In der Hoffnung Ihnen deutlich gemacht zu haben wie sehr mir das Projekt Mietspiegel zum Wohle unserer Stadt und ihrer Bürger am Herzen liegt, bedanke ich mich aufrichtig für Ihre Beteiligung an unserer Umfrage und verbleibe

mit freundlichen Grüßen



Margret Mergen
Oberbürgermeisterin

Vermieterfragebogen Mietspiegel Baden-Baden 2021

| | |
|--|---|
| Objektkennung: <input style="width: 100%;" type="text"/> | Bitte übertragen Sie die vierstellige Objektkennung aus dem Anschreiben auf den Fragebogen! |
|--|---|

| 1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------|---|--------------------------|--|--------------------------|---|--------------------------|
| Zutreffendes bitte ankreuzen! | 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. |
| | Whg. | Whg. | Whg. | Whg. | Whg. | Whg. | Whg. | Whg. |
| 1.1 Werden Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.2 Gibt es Wohnungen , bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte sog. „Sozialwohnungen“ oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.3 Unterliegen die Wohnungen einer Belegungsbindung ohne Mietpreisbindung? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.4 Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, die am Stichtag 01.01.2021 nicht vermietet waren? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.5 Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen , wie z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern oder Dienstverhältnisse mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.6 Werden die Wohnungen mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen (Gefälligkeitsmiete)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.7 Werden die Wohnungen möbliert vermietet? Möbliert heißt: Mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Kühlschrank, Spüle, Herd), eine ausgestattete Kochnische oder Einbauküche. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.8 Werden die Wohnungen ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt ? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.9 Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim ? (Studierenden-, Jugendwohnheim, Betreutes Wohnen etc.) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.10 Werden für die Wohnungen Pflege- bzw. Betreuungsangebote oder andere Servicedienstleistungen bereitgestellt? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.11 Werden die Wohnungen nur kurzfristig - maximal sechs Monate - vermietet (z.B. Ferienwohnung)? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 1.12 Sind die Wohnungen nicht abgeschlossen , d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2. Allgemeine Angaben zum Gebäude | | | | | | | | |
| 2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt ? (Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus des Gebäudes) | | | | | | Baujahr | <input style="width: 100%;" type="text"/> | |
| 2.2 Handelt es sich um ein Einfamilienhaus? | <input type="checkbox"/> Ja | | <input type="checkbox"/> Nein (weiter mit Frage 2.4) | | | | | |
| 2.3 Um welche Art von einem Einfamilienhaus handelt es sich? Ist zudem eine Einliegerwohnung vorhanden? | <input type="checkbox"/> Reihenhaus | | <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte oder einseitig angebautes Einfamilienhaus | | <input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus | | <input type="checkbox"/> Einliegerwohnung vorhanden | |

| | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2.4 Wie viele bewohnbare Geschosse hat das Gebäude (einschl. Leerstand, Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss)? | Anzahl | _ _ _ | | | | | | |
| 2.5 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude? | Anzahl | _ _ _ | | | | | | |
| 2.6 Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Untergeschoss, 1. OG für Obergeschoss usw.) ankreuzen und eintragen. | | | | | | | | |
| Lage im Gebäude | 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. |
| Untergeschoss oder Souterrain | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Erdgeschoss | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Stockwerkzahl bei Obergeschoss (z. B. 1., 2., 3.) | _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ |
| Dachgeschoss | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2.7 Falls eine Kernsanierung des Gebäudes stattgefunden hat (vollständige Sanierung und Modernisierung des Gebäudes in unbewohntem Zustand, vergleichbar mit einem Neubau - mind. Austausch der Fenster sowie Erneuerung von Elektroinstallation, Wasser- und Heizungsleitungen, Innenputz sowie Anpassung der Grundrisse bzw. der Raumaufteilung), tragen Sie bitte das Jahr der Vollendung der Sanierung ein. | | | | | | Jahr der Sanierung | _ _ _ _ | |
| 2.8 Steht das Gebäude unter Denkmalschutz ? | | | | | | <input type="checkbox"/> Ja | | |
| Hinweis: Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten . Die Wohnung, die Sie mit 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. | | | | | | | | |
| 3. Allgemeine Angaben zum Mietpreis und zu den Mietnebenkosten | | | | | | | | |
| <p>Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Für eine verlässliche Ermittlung dieser ist es wichtig, die nachfolgenden Angaben zur monatlichen Miete Ihrer Wohnung(en) und zum Zeitpunkt des Mietbeginns sowie der letzten Mietänderung zu beantworten.</p> <p>Ohne diese Angaben ist die Ermittlung der ortsüblichen Mieten nicht möglich.</p> <p>Sollten Sie zum Befragungsstichtag 1. Januar 2021 aufgrund der Corona-Pandemie Ihren Mietern außerordentliche Erleichterungen gewährt haben, ohne die Miethöhe dauerhaft zu ändern (z.B. Verzicht oder Teilverzicht auf einzelne monatliche Mietzahlungen, Stundung) oder sollte der Mieter von einem gesetzlichen Stundungsrecht oder einem Recht, die Miete vorübergehend anzupassen, Gebrauch machen, bitten wir Sie, die vertraglich vereinbarte Miete anzugeben und die aufgrund der Corona-Pandemie gewährten außergewöhnlichen Erleichterungen außer Betracht zu lassen.</p> | | | | | | | | |
| 3.1 Wie hoch waren die monatliche Grundmieten/Nettokaltmieten ohne Nebenkosten (kalte Betriebskosten), Garagen- und Stellplatzmiete am 01.01.2021? (Angaben in Euro pro Monat) | | | | | | | | |
| 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. | |
| _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ |
| 3.2 Wie hoch waren die monatlichen Vorauszahlungen für die Nebenkosten (kalte Betriebskosten), ohne die Vorauszahlung für Heizung und Warmwasser am 01.01.2021? (Angaben in Euro pro Monat) | | | | | | | | |
| 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. | |
| _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ |
| 3.3 Wie hoch waren die monatlichen Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser am 01.01.2021? (Angaben in Euro pro Monat) | | | | | | | | |
| 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. | |
| _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ |

| Zutreffendes bitte ankreuzen! | Alle Wohnungen | Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar... | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. |
| 3.4 Für welche Betriebskosten werden keine Vorauszahlungen erhoben, also nicht enthalten in den in Frage 3.2 angegebenen Vorauszahlungen? | | | | | | | | | |
| 3.4.1 Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.4.2 Stromkosten (Allgemeinstrom) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.4.3 Straßenreinigung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.4.4 Müllbeseitigung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.4.5 Sach- und Haftpflichtversicherung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.4.6 Grundsteuer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.4.7 Schornsteinreinigung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3.5 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen? Monat und Jahr des Vertragsabschlusses (z. B. 10/17 für Oktober 2017) | | | | | | | | | |
| 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. | | |
| _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | | |
| 3.6 Wann wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt (neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten)? (Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung.) Monat und Jahr der Neufestlegung | | | | | | | | | |
| 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. | | |
| _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | _/_/____ | | |
| 4. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen | | | | | | | | | |
| 4.1 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr ein. | | | | | | | | | |
| 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. | | |
| _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | _ _ _ _ | | |
| 4.2 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen? Angabe in Quadratmetern | | | | | | | | | |
| _ _ _ _ m ² | _ _ _ _ m ² | _ _ _ _ m ² | _ _ _ _ m ² | _ _ _ _ m ² | _ _ _ _ m ² | _ _ _ _ m ² | _ _ _ _ m ² | | |
| 4.3 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? Hinweis: „Halbe Zimmer“ werden abgerundet. Bspw. wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer Wohnung | | | | | | | | | |
| _ _ | _ _ | _ _ | _ _ | _ _ | _ _ | _ _ | _ _ | | |

| Zutreffendes bitte ankreuzen! | Alle Wohnungen | Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar... | | | | | | | |
|---|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. |
| 4.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden besonderen Wohnungsarten? | | | | | | | | | |
| 4.4.1 Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4.4.2 Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4.4.3 Penthouse (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) oder Studio- bzw. Loft-Wohnung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 4.4.4 Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

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

5. Angaben zur Beheizung

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

| | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 5.1 Fernwärme | <input type="checkbox"/> |
| 5.2 Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude) | <input type="checkbox"/> |
| 5.3 Zentral-/ Etagenheizung | <input type="checkbox"/> |
| 5.4 Wärmepumpe | <input type="checkbox"/> |
| 5.5 Kachelofenmehrraumheizung | <input type="checkbox"/> |
| 5.6 Nachtstromspeicher | <input type="checkbox"/> |
| 5.7 Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) | <input type="checkbox"/> |
| 5.8 Wohnung nur teilweise beheizt | <input type="checkbox"/> |
| 5.9 Heizung nicht vom Vermieter gestellt | <input type="checkbox"/> |
| 5.10 Fußbodenheizung | <input type="checkbox"/> |

6. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume

6.1 Wie ist die Wohnung in Bezug auf **das Bad** ausgestattet?

| | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6.1.1 Mindestens ein WC in der Wohnung (auch im Badezimmer gelegen) vorhanden | <input type="checkbox"/> |
| 6.1.2 Es gibt ein zusätzliches Gäste-WC | <input type="checkbox"/> |
| 6.1.3 Nur Badewanne oder Dusche vorhanden | <input type="checkbox"/> |
| 6.1.4 Badewanne und separate Dusche vorhanden | <input type="checkbox"/> |
| 6.1.5 Dusche in zweitem Badezimmer vorhanden | <input type="checkbox"/> |

| Zutreffendes bitte ankreuzen! | Alle Wohnungen | Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar... | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. |
| 6.2 Wie erfolgt die Warmwasseraufbereitung für das Bad? | | | | | | | | | |
| 6.2.1 über die Heizung (also zentral) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6.2.2 über einen Durchlauferhitzer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6.2.3 über einen Boiler (elektrisch oder Gas) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6.2.4 Solar unterstützt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche | | | | | | | | | |
| 7.1 Wie ist die Wohnung in Bezug auf die Küche ausgestattet? | | | | | | | | | |
| 7.1.1 Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.1.2 Küche als separater Raum (eher kleiner Raum ohne Aufenthaltsqualität) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.1.3 Wohnküche (eher großer Raum mit Aufenthaltsqualität) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.1.4 Einbauküche gehobener Qualität (inkl. hochwertiger Elektrogeräte) wird mit vermietet | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.2 Wie erfolgt die Warmwasseraufbereitung für die Küche? | | | | | | | | | |
| 7.2.1 über die Heizung (also zentral) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.2.2 über einen Durchlauferhitzer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.2.3 über einen Boiler (elektrisch oder Gas) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7.2.4 Solar unterstützt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8. Angaben zur Qualität der Fenster | | | | | | | | | |
| Mit welcher Verglasung sind sämtliche Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) der Wohnung versehen? | | | | | | | | | |
| 8.1 Einfachverglasung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.2 Isolierverglasung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8.3 Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995) oder höherwertige Verglasung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Zutreffendes bitte ankreuzen! | Alle Wohnungen | Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar... | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. |
| 9. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten) | | | | | | | | | |
| Welche Beschaffenheit weisen die zur Wohnung gehörenden nutzbaren Außenflächen auf? | | | | | | | | | |
| 9.1 Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9.2 Standard-Balkon/Loggia: mind. 5 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 m Tiefe | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9.3 Großer Balkon/Loggia: mind. 7,5 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9.4 Terrasse oder Dachterrasse: mind. 10 m ² tatsächliche Fläche | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9.5 Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9.6 Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9.7 Allgemeine Grünfläche (z. B. Vorgarten, Abstandsrün) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen | | | | | | | | | |
| 10.1 Ist die Wohnung mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10.2 Wurde die Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst? (z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissveränderungen zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang Balkon/Terrasse) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10.3 Wurde die Wohnung insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt oder modernisiert? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11. Weitere Merkmale der Wohnungen (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut) | | | | | | | | | |
| 11.1 Satelliten-/Kabel-/Breitbandanschluss in der Wohnung (wenn Anschluss vom Vermieter bereitgestellt wurde; Mieter zahlt nur Nutzungsgebühren) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.2 Ein oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.3 Wohnung über einen Aufzug erreichbar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.4 Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.5 Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern | | | | | | | | | |
| 11.5.1 manuell | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.5.2 elektrisch | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Zutreffendes bitte ankreuzen! | Alle Wohnungen | Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar... | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. |
| Welcher Bodenbelag wurde <u>von Seiten des Vermieters</u> in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung verwendet? (Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.) | | | | | | | | | |
| 11.6 Ohne Bodenbelag vermietet | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.7.1 Einfacher Bodenbelag (Laminat oder PVC) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.7.2 Mittlerer Bodenbelag (Teppich, Linoleum, Fliesen oder Dielen) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.7.3 Hochwertiger Bodenbelag (Echtholzparkett, Naturstein [Marmor oder Granit], vollständig aufgearbeiteter Holzdielenfußboden) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 11.8 Keller oder innerhalb bzw. außerhalb der Wohnung gelegener Abstellraum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12. Vom Vermieter durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude bzw. in der Wohnung | | | | | | | | | |
| Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden nach 1990 vorgenommen? Geben Sie bitte das Jahr an, in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde. Durchgeführte Wärmedämmmaßnahmen gelten nur, wenn Sie entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung oder EnEV-Stufe vorgenommen wurden. | | | | | | | | | |
| Zutreffendes mit Jahreszahl eintragen | Alle Wohnungen | Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar... | | | | | | | |
| | | 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. |
| 12.1 Erstmaliger Heizungseinbau | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| 12.2 Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizkessel, Rohrleitungen und Heizkörper) | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| 12.3 Erneuerung /Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen) | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| 12.4 Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| 12.5 Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung aller Sanitärteile) | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| 12.6 Erneuerung/Modernisierung aller Fenster | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| Am Gebäude | | | | | | | | | |
| 12.7 Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke | | | | | | | | _____ | |
| 12.8 Dämmung der Kellerdecke | | | | | | | | _____ | |
| 12.9 Dämmung aller Außenwände | | | | | | | | _____ | |
| 12.10 Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch vorhandener Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |

| Zutreffendes bitte ankreuzen! | Alle Wohnungen | Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar... | | | | | | | |
|--|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | 1. Whg. | 2. Whg. | 3. Whg. | 4. Whg. | 5. Whg. | 6. Whg. | 7. Whg. | 8. Whg. |
| 13. PKW- Stellplätze | | | | | | | | | |
| Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet? | | | | | | | | | |
| 13.1 kein Stellplatz | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13.2 Stellplatz mit zusätzlichem Entgelt (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13.3 Stellplatz ohne zusätzliches Entgelt (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13.4 Garage/Carport mit zusätzlichem Entgelt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13.5 Garage/Carport ohne zusätzliches Entgelt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13.6 Tiefgarage/Parkhaus mit zusätzlichem Entgelt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 13.7 Tiefgarage/Parkhaus ohne zusätzliches Entgelt | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie den Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag an F+B
 bis zum **15. März 2021** zurück.

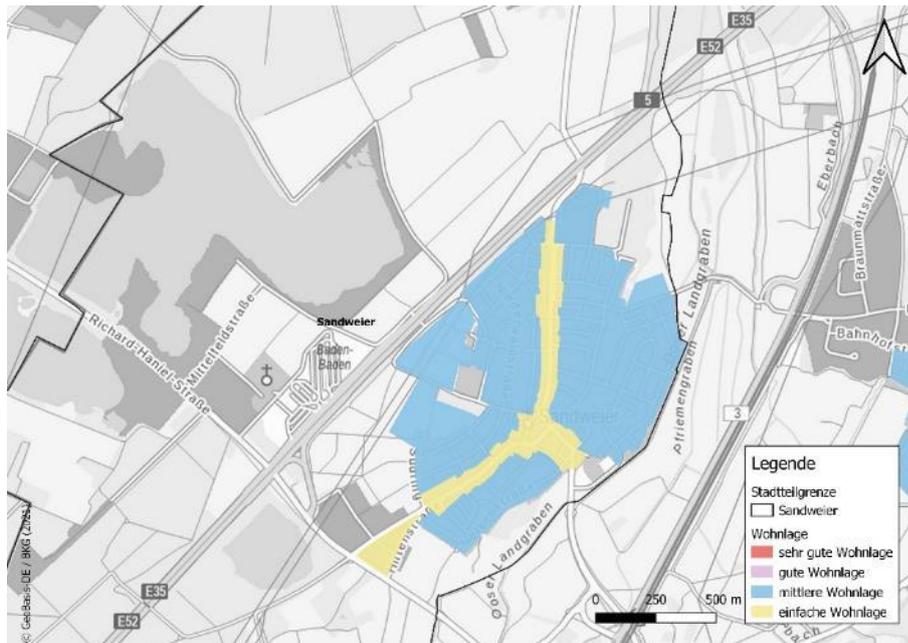


Information zur Datenerhebung gem. Art. 13 DS-GVO

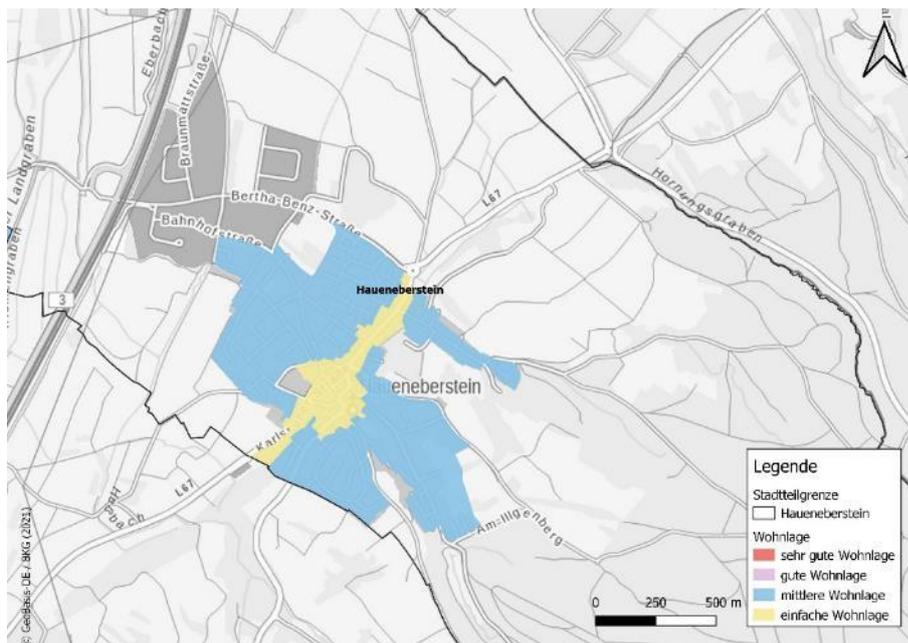
| | |
|--|--|
| Behörde | Stadt Baden-Baden Fachbereich Zentrale Dienste Fachgebiet Liegenschaften Marktplatz 2 76530 Baden-Baden |
| Verantwortlicher nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO | Oberbürgermeisterin Margret Mergen Marktplatz 2 76530 Baden-Baden E-Mail: mietspiegel@baden-baden.de |
| Kontakt Behördliche/r Datenschutzbeauftragte_r | Stadt Baden-Baden Städtischer Datenschutzbeauftragter Rathausplatz 1, 76532 Baden-Baden E-Mail: datenschutz@baden-baden.de |
| Zweck(e) der Datenverarbeitung, Rechtsgrundlage | Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt aufgrund von Art. 6 Abs. 1 Nr. a) DSGVO – Einwilligung zur Verarbeitung. Sie helfen damit, eine der Stadt obliegende Aufgabe, die sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch ergibt, zu erfüllen. Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zweck der Mietspiegelerstellung 2021 verarbeitet. |
| geplante Speicherdauer | Die personenbezogenen Daten werden nach Durchführung des gesamten Auftrages im Herbst 2021 vernichtet. |
| Empfänger oder Kategorie von Empfänger der Daten (Stellen, denen die Daten offengelegt werden) | Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH |
| Betroffenenrechte | Sie haben als betroffene Person das Recht von dem Institut F+B Auskunft über die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 15 DSGVO), die Berichtigung unrichtiger Daten (Art. 16 DSGVO), die Löschung der Daten (Art. 17 DSGVO) und die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) zu verlangen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Sie können nach Art. 21 DSGVO Widerspruch einlegen. Die Einwilligung in die Verarbeitung Ihrer Daten können Sie jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Unbeschadet anderer Rechtsbehelfe können Sie sich bei einer Aufsichtsbehörde beschweren. Zuständige Aufsichtsbehörde für die Stadt Baden-Baden: Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit, Postfach 10 29 32, 70025 Stuttgart, poststelle@lfdi.bwl.de |
| Verpflichtung, Daten bereitzustellen, Folgen einer Verweigerung | Sie sind nicht verpflichtet, zum oben genannten Zweck personenbezogene Daten zur Verfügung zu stellen. Bei Nicht-Angabe entstehen Ihnen keine Nachteile |
| Ihre Anschriftendaten wurden durch eine Zufallsauswahl aus dem Melderegister gemäß Bundesmeldegesetz (BMG) § 46 (Gruppenauskunft) und § 50 Abs. 1 Bundesmeldegesetz (Melderegisterauskünfte in besonderen Fällen) gewonnen. Die Umfrage erfüllt den Zweck ein möglichst umfassendes und repräsentatives Meinungsbild zu ausgewählten Themen erhalten, um die Grundlage für eine an den Interessen der Bürger_innen der Stadt orientierte Kommunalpolitik erarbeiten können. Die Adressspeicherung erfolgt nur während der Erhebungsphase, ist diese Ende August abgeschlossen, erfolgt die Löschung Ihrer Daten. Der Teilnahme an der Umfrage ist freiwillig. Bei Nicht-Teilnahme entstehen keine Nachteile. | |

ANLAGE II: WOHNLAGENKARTE

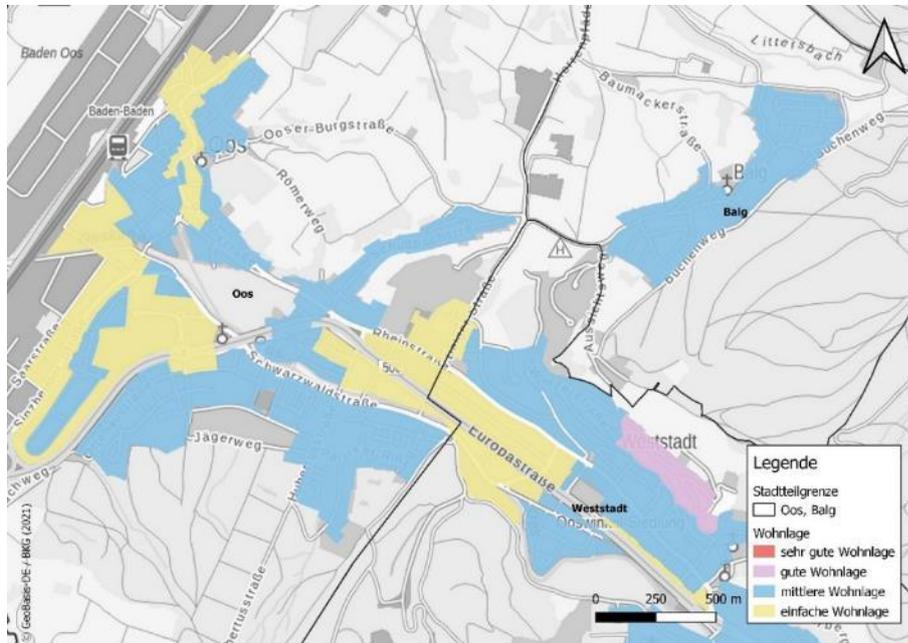
Stadtteil Sandweier:



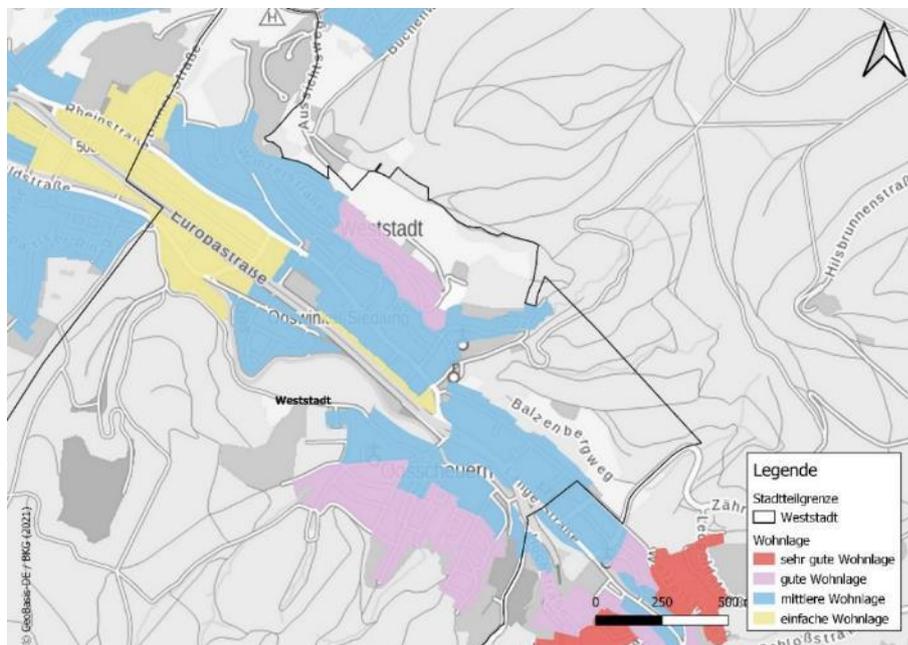
Stadtteil Haueneberstein:



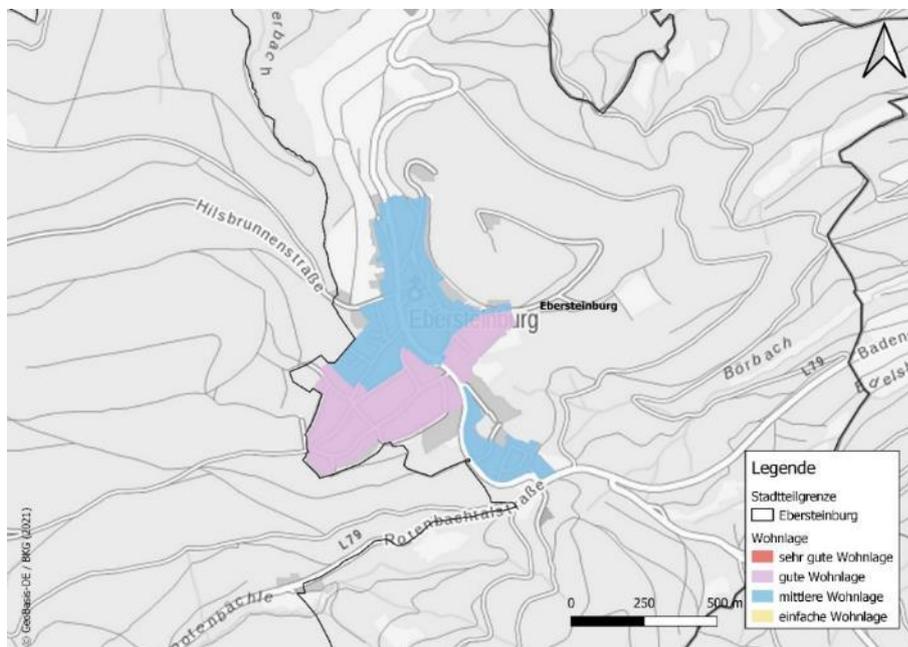
Stadtteil Oos/Balg:



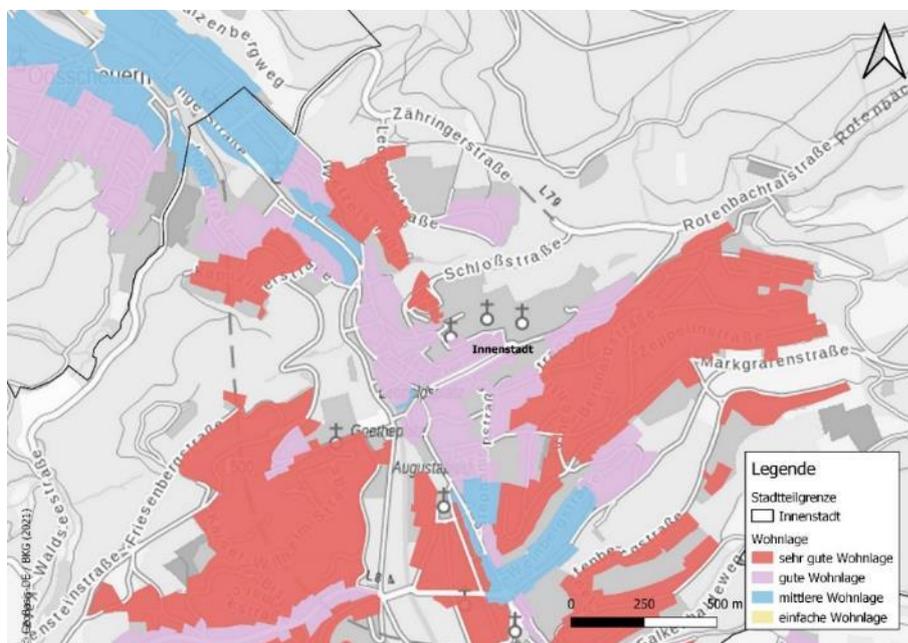
Weststadt:



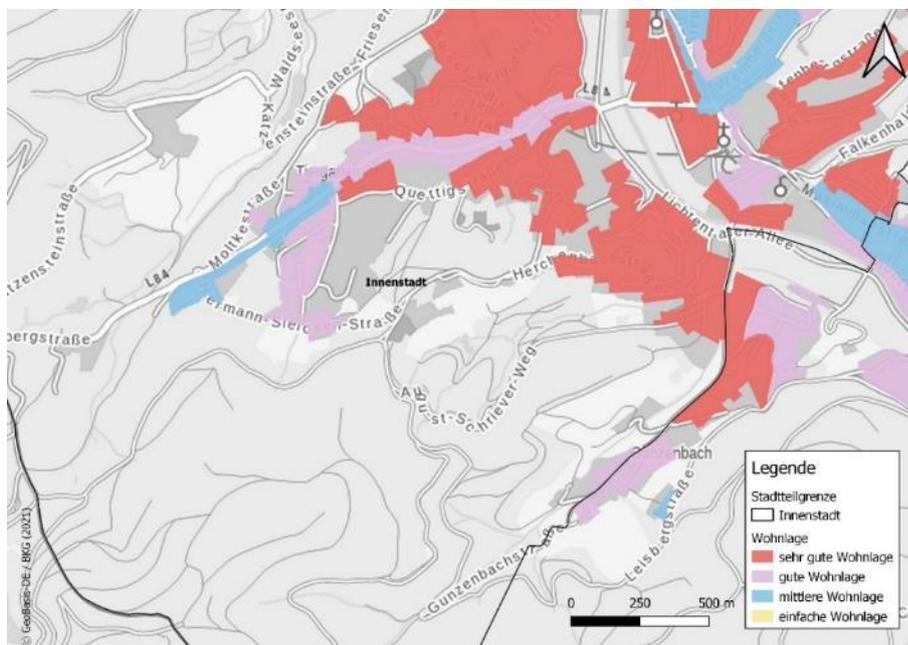
Stadtteil Ebersteinburg:



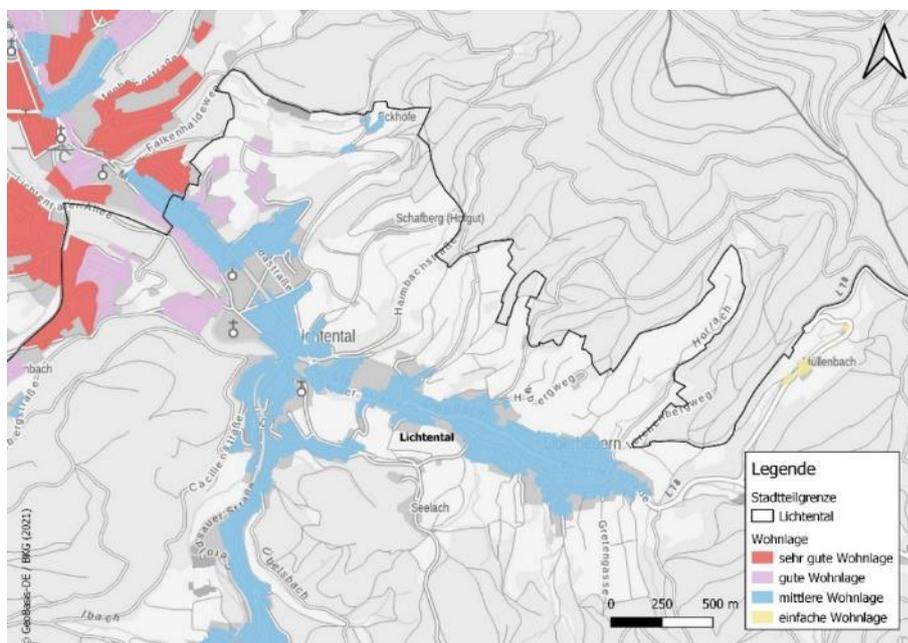
Innenstadt 1 (Ausschnitt 1)



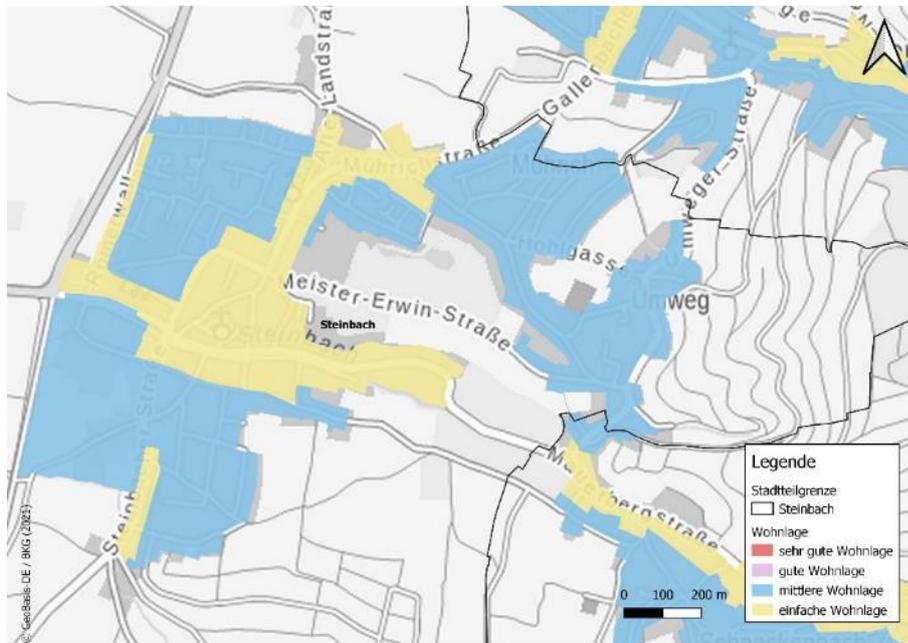
Innenstadt 2 (Ausschnitt 2)



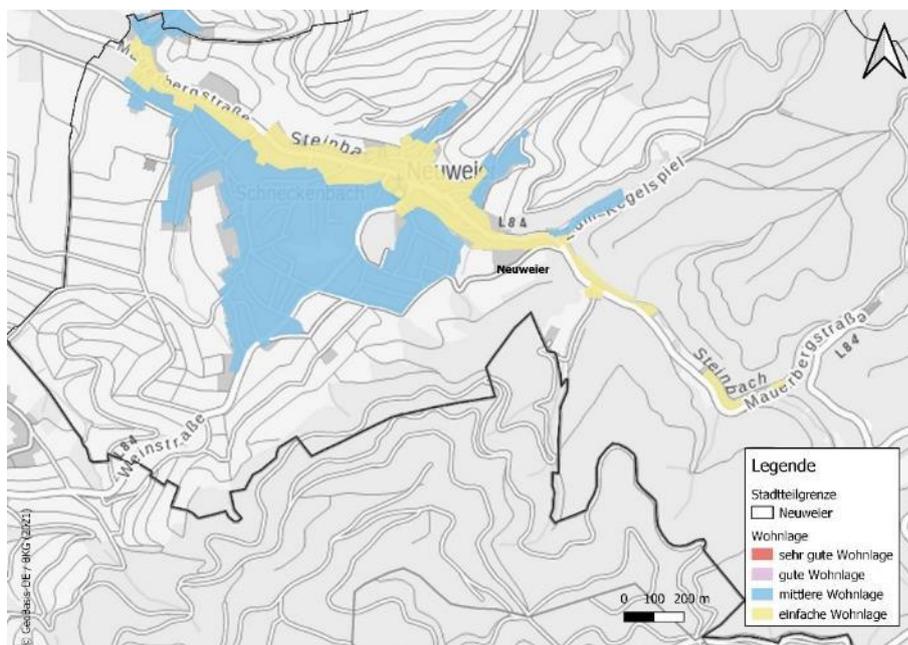
Stadtteil Lichtental 1 (Ausschnitt 1)



Stadtteil Steinbach:



Stadtteil Neuweier:



ANLAGE III: STRASSENVERZEICHNIS

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|---|-------------------|
| <i>Stadtteil Balg</i> | |
| Aussichtsweg 25 - 49 | mittlere Wohnlage |
| Balger Hauptstraße 2 - 132 | mittlere Wohnlage |
| Baumackerstraße 1 - 31 | mittlere Wohnlage |
| Buchenweg 1 - 65 | mittlere Wohnlage |
| Hafnerweg 2 - 31 | mittlere Wohnlage |
| Hahngartenstraße 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Im Gaßbeck 1 - 30 | mittlere Wohnlage |
| Im Gässel 2 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Im Oberen Hardberg 1 - 3 | mittlere Wohnlage |
| Jochenmattweg 2 - 24 | mittlere Wohnlage |
| Kalkbrennerweg 1 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Mittelläckerring 1 - 65 | mittlere Wohnlage |
| Pfarrweg 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Töpferweg 2 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Waldgasse 1 - 22 | mittlere Wohnlage |
| Zieglerweg 2 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Herrenpfädel 55 | mittlere Wohnlage |
| Herrenpfädel 142 - 144 | mittlere Wohnlage |
| <i>Stadtteil Ebersteinburg</i> | |
| Am Bühnenbuckel 2 - 13 | mittlere Wohnlage |
| Antoniusgasse 1 | mittlere Wohnlage |
| Badener Straße 1 - 19 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Badener Straße 19 - 37 | gute Wohnlage |
| Badener Straße 2 - 18 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Battertweg 1 - 13 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Bienenstraße 2 - 34 | mittlere Wohnlage |
| Bienenstraße 36 | gute Wohnlage |
| Brunnenlinde 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Dr.-Rumpf-Weg 3 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Ebersteinburger Straße 1 - 3 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Ebersteinburger Straße 2 | mittlere Wohnlage |
| Ebersteinburger Straße 4 - 9 | mittlere Wohnlage |
| Ebersteinburger Straße 10 - 16 (gerade) | gute Wohnlage |
| Ebersteinburger Straße 11 - 15 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Ebersteinburger Straße 17 - 80 | mittlere Wohnlage |
| Graf-Eberstein-Straße 1 - 20 | gute Wohnlage |
| Herrenäckerstraße 1 - 43 | gute Wohnlage |
| Hilsbrunnenstraße 1 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Im Brügel 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Kälberwiese 7 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Langenäcker 1 - 41 | mittlere Wohnlage |
| Rainweg 1 - 9 | mittlere Wohnlage |
| Rosenstraße 1 - 5 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Rosenstraße 2 - 6 (gerade) | gute Wohnlage |
| Rosenstraße 8 - 50 | mittlere Wohnlage |
| Sonnenweg 1 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Weierweg 1 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Zielstraße 1 - 8 | gute Wohnlage |
| Zimmerhardtstraße 1 - 5 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Zimmerhardtstraße 2 - 14 (gerade) | gute Wohnlage |
| Zum Keltenting 1 - 16 | gute Wohnlage |
| <i>Stadtteil Haueneberstein</i> | |
| Alte Dorfstraße 1 - 12 | einfache Wohnlage |
| Am Gottesacker 1 | einfache Wohnlage |
| Am Gottesacker 2 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Am Illgenberg 1 - 6 | mittlere Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|--------------------------------------|-------------------|
| Am Mühlwäldle 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Am Steinbrüchel 1 - 28 | mittlere Wohnlage |
| An der Mühle 1 - 13 | mittlere Wohnlage |
| An der Turnhalle 1 - 3 (ungerade) | einfache Wohnlage |
| An der Turnhalle 2 - 10 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Anselmstraße 1 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Badstraße 1 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Bahnhofstraße 2 - 57 | mittlere Wohnlage |
| Darnieweg 1 - 79 | mittlere Wohnlage |
| Eberbachstraße 1 - 2 | einfache Wohnlage |
| Eberbachstraße 3 | mittlere Wohnlage |
| Eberbachstraße 4 - 9 | einfache Wohnlage |
| Eberbachstraße 11 - 84 | mittlere Wohnlage |
| Favoritstraße 1 - 100 | mittlere Wohnlage |
| Finkenweg 1 - 4 | mittlere Wohnlage |
| Fliederweg 2 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Friedbergweg 1 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Goethestraße 1 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Grießmattenstraße 1 - 56 | mittlere Wohnlage |
| Großer Maien 1 | einfache Wohnlage |
| Großer Maien 3 - 42 | mittlere Wohnlage |
| Haarweg 1 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Hansjakobstraße 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Heiligenhäusel 1 - 21 | mittlere Wohnlage |
| Heiligenhäusel 23 - 25 | einfache Wohnlage |
| Heiligenhäusel 27 - 63 | mittlere Wohnlage |
| Herrenpfädel 1 - 30 | einfache Wohnlage |
| Herrenpfädel 31 - 46 | mittlere Wohnlage |
| Hufeisenweg 2 - 3 | mittlere Wohnlage |
| Im Kohlacker 2 - 10 | mittlere Wohnlage |
| In der Au 1 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Karlsruher Straße 2 - 12 | einfache Wohnlage |
| Karlsruher Straße 13 - 17 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Karlsruher Straße 14 - 16 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Karlsruher Straße 18 - 43 | einfache Wohnlage |
| Karlsruher Straße 44 | mittlere Wohnlage |
| Karlsruher Straße 45 - 73 | einfache Wohnlage |
| Kleemattstraße 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Klösterlestraße 1 - 22 | mittlere Wohnlage |
| Kochersbergweg 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Kolpingstraße 2 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Kreuzäcker 1 - 22 | mittlere Wohnlage |
| Lehnbergring 1 - 72 | mittlere Wohnlage |
| Nachtigallenweg 1 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Nothausweg 2 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Obere Hafnerstraße 1 - 23 | mittlere Wohnlage |
| Quellenweg 1 - 8 | einfache Wohnlage |
| Quellenweg 10 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Rathausplatz 4 - 7 | einfache Wohnlage |
| Rebenweg 1 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Sankt-Bernhardus-Straße 1 - 4 | einfache Wohnlage |
| Sankt-Wendelinus-Straße 1 - 1a | einfache Wohnlage |
| Sankt-Wendelinus-Straße 1b | mittlere Wohnlage |
| Sankt-Wendelinus-Straße 2 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Schirmhäuserweg 2 - 13 | mittlere Wohnlage |
| Schülerweg 4 | einfache Wohnlage |
| Schwalbenweg 2 - 13 | mittlere Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|---|--------------------|
| Silcherstraße 1 - 23 | mittlere Wohnlage |
| Sommersberg 1 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Steinhauerweg 1 - 10 | einfache Wohnlage |
| Südenstraße 2 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Untere Hafnerstraße 1 - 8 | einfache Wohnlage |
| Untere Hafnerstraße 9 - 12c | mittlere Wohnlage |
| Untere Hafnerstraße 15 - 17 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Untere Hafnerstraße 14 - 18 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Untere Hafnerstraße 20 - 38 | mittlere Wohnlage |
| Vogt-Jung-Straße 2 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Waldstraße 1 - 104 | mittlere Wohnlage |
| Wiesenstraße 1 | einfache Wohnlage |
| Wiesenstraße 2 - 40 | mittlere Wohnlage |
| Zollernweg 1 | mittlere Wohnlage |
| Zollernweg 2 | einfache Wohnlage |
| Zollernweg 4 | mittlere Wohnlage |
| <i>Stadtteil Innenstadt</i> | |
| Adlerstraße 3 - 11 | gute Wohnlage |
| Albrecht-Dürer-Straße 3 - 11 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Albrecht-Dürer-Straße 4 - 6 (gerade) | sehr gute Wohnlage |
| Am Bergschloss 1 - 6 | sehr gute Wohnlage |
| Am Birkenbuckel 1 - 22 | sehr gute Wohnlage |
| Annabergstraße 2 - 3 | gute Wohnlage |
| Annabergstraße 4 - 9 | sehr gute Wohnlage |
| August-Schriever-Weg 2 - 16 | sehr gute Wohnlage |
| Bäderstraße 2 - 4 | gute Wohnlage |
| Baldreitstraße 3 - 5 | gute Wohnlage |
| Balzenbergstraße 1 - 9 | mittlere Wohnlage |
| Beethovenstraße 1 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Beim Alten Bahnhof 1 | gute Wohnlage |
| Bergengruenstraße 1 - 19 | gute Wohnlage |
| Bergengruenstraße 21 - 23 | sehr gute Wohnlage |
| Bergengruenstraße 24 | gute Wohnlage |
| Bergengruenstraße 26 - 30 | sehr gute Wohnlage |
| Bernhardstraße 2 - 46 | sehr gute Wohnlage |
| Bertholdstraße 1 - 4 | mittlere Wohnlage |
| Bertholdstraße 6 | gute Wohnlage |
| Bertholdstraße 7 - 10 | sehr gute Wohnlage |
| Beutigweg 1-7 | gute Wohnlage |
| Beutigweg 9 - 13 | sehr gute Wohnlage |
| Beuttenmüllerstraße 1 - 34 | sehr gute Wohnlage |
| Bismarckstraße 1-3 | gute Wohnlage |
| Bismarckstraße 4 - 28 | sehr gute Wohnlage |
| Blechnergasse 1 | mittlere Wohnlage |
| Blücherweg 1 - 3 | sehr gute Wohnlage |
| Burgstaffeln 1 | gute Wohnlage |
| Burgstraße 1 - 8 | sehr gute Wohnlage |
| Büttenstraße 2 - 15 | gute Wohnlage |
| Das Paradies 1 - 6 | sehr gute Wohnlage |
| Drachengäßchen 1 | gute Wohnlage |
| Du-Russel-Straße 1 - 3 | mittlere Wohnlage |
| Eichstraße 2 - 13 | gute Wohnlage |
| Falkenhaldeweg 2 | sehr gute Wohnlage |
| Falkenstraße 1 - 11 | gute Wohnlage |
| Feuerhausstraße 1 | gute Wohnlage |
| Fremersbergstraße 3 - 7 | gute Wohnlage |
| Fremersbergstraße 7a | sehr gute Wohnlage |
| Fremersbergstraße 8 - 22a | gute Wohnlage |
| Fremersbergstraße 22 b | sehr gute Wohnlage |
| Fremersbergstraße 24 - 59 | gute Wohnlage |
| Fremersbergstraße 60 - 68 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Fremersbergstraße 61 - 67 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Fremersbergstraße 67 b - e | sehr gute Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|-----------------------------------|--------------------|
| Fremersbergstraße 69 - 77a | mittlere Wohnlage |
| Fremersbergstraße 83 | sehr gute Wohnlage |
| Fremersbergstraße 85 - 85a | gute Wohnlage |
| Fremersbergstraße 89 - 115 | mittlere Wohnlage |
| Friedenstraße 1 - 23 | gute Wohnlage |
| Friedhofstraße 1 - 24 | mittlere Wohnlage |
| Friedhofstraße 25 - 35 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Friedhofstraße 26 - 30 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Friedr.-Ludwig-Jahn-Straße 2 - 14 | sehr gute Wohnlage |
| Friedrichstraße 2 - 20 (gerade) | sehr gute Wohnlage |
| Friesenbergstraße 1 - 27 | sehr gute Wohnlage |
| Gartenweg 7 | sehr gute Wohnlage |
| Gernsbacher Straße 4 - 48 | gute Wohnlage |
| Gewerbegasse 2 - 4 | gute Wohnlage |
| Goetheplatz 3 | gute Wohnlage |
| Grünerbergweg 1 - 3 | mittlere Wohnlage |
| Gunzenbachstraße 4 - 34 | sehr gute Wohnlage |
| Gunzenbachstraße 38 - 58 | gute Wohnlage |
| Gutleuthausweg 1 | gute Wohnlage |
| Gutleuthausweg 2 | sehr gute Wohnlage |
| Hahnhofstraße 1 - 11 | gute Wohnlage |
| Hahnhofstraße 12 - 115 | sehr gute Wohnlage |
| Hans-Bredow-Straße 1 | sehr gute Wohnlage |
| Hans-Thoma-Straße 2 - 9 | sehr gute Wohnlage |
| Hardackerstraße 1 - 16 | sehr gute Wohnlage |
| Hardstaffeln 2 | mittlere Wohnlage |
| Hardstaffeln 4 - 12 (gerade) | sehr gute Wohnlage |
| Hardstraße 1 - 14 | gute Wohnlage |
| Hardstraße 15 - 21 | sehr gute Wohnlage |
| Hebelweg 1 - 14 | sehr gute Wohnlage |
| Herchenbachstraße 1 - 33 | sehr gute Wohnlage |
| Hermann-Sielcken-Straße 2 - 51 | sehr gute Wohnlage |
| Hermann-Sielcken-Straße 58 - 75 | gute Wohnlage |
| Herrengut 1 - 25 | gute Wohnlage |
| Heslichstraße 2 - 6 | sehr gute Wohnlage |
| Hirschstraße 1 - 18 | gute Wohnlage |
| Hochstraße 1 - 2 | sehr gute Wohnlage |
| Hochstraße 25 | mittlere Wohnlage |
| Hochstraße 26 | gute Wohnlage |
| Hochstraße 5 - 24 | gute Wohnlage |
| Hochstraße 28 - 34 | mittlere Wohnlage |
| Holzofstraße 1 | gute Wohnlage |
| Hopfenstraße 1 - 9 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Hopfenstraße 2 - 8 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Inselstraße 1 - 5 | gute Wohnlage |
| Kaiserallee 4 | gute Wohnlage |
| Kaiser-Wilhelm-Straße 2 - 27 | sehr gute Wohnlage |
| Kapuzinerstraße 4 - 6 | gute Wohnlage |
| Kapuzinerstraße 3 - 5 | sehr gute Wohnlage |
| Kapuzinerstraße 7 - 20 | sehr gute Wohnlage |
| Karl-Hesselbacher-Straße 1 - 25 | sehr gute Wohnlage |
| Karlstraße 2 - 6a (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Kernerstraße 1 - 5 | gute Wohnlage |
| Kernerstraße 6 | mittlere Wohnlage |
| Kernerstraße 7 - 9 | gute Wohnlage |
| Konradin-Kreutzer-Straße 3 - 10 | gute Wohnlage |
| Kreuzstraße 1 - 7 | gute Wohnlage |
| Krippenhof 1 - 24 | sehr gute Wohnlage |
| Kronprinzenstraße 1 - 18 | sehr gute Wohnlage |
| Küferstraße 1 - 12 | gute Wohnlage |
| Kurfürstenstraße 2 - 6 | sehr gute Wohnlage |
| Lange Straße 1 - 48 | gute Wohnlage |
| Lange Straße 49 - 57a (ungerade) | mittlere Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|--|--------------------|
| Lange Straße 50 - 58 (gerade) | gute Wohnlage |
| Lange Straße 59 - 70 | mittlere Wohnlage |
| Lange Straße 71 - 75 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Lange Straße 72 - 74 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Lange Straße 76 - 87 | mittlere Wohnlage |
| Lange Straße 88 | gute Wohnlage |
| Lange Straße 90 - 108 | mittlere Wohnlage |
| Lenauweg 1 - 9 | sehr gute Wohnlage |
| Leopoldstraße 1 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Leopoldstraße 18 - 26 | sehr gute Wohnlage |
| Leopoldstraße 29 - 35 | gute Wohnlage |
| Leopoldstraße 30 | sehr gute Wohnlage |
| Lessingstraße 10 - 12 | gute Wohnlage |
| Lessingstraße 1 - 8a | sehr gute Wohnlage |
| Lichtentalallee 1 - 12 | sehr gute Wohnlage |
| Lichtentalallee 14 - 68 (gerade) | sehr gute Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 1 - 29 | gute Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 30 - 34 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 31 - 35 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 38 - 60 | mittlere Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 61 - 67a (ungerade) | gute Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 62 - 66 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 67 b - 73a | mittlere Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 74 | sehr gute Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 75 | mittlere Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 77 - 100 | gute Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 101 - 119 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Lichtentaler Straße 102 - 104 (gerade) | gute Wohnlage |
| Lilienmattstraße 1 - 31 | sehr gute Wohnlage |
| Ludwig-Wilhelm-Platz 3 - 5 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Ludwig-Wilhelm-Platz 4 | sehr gute Wohnlage |
| Ludwig-Wilhelm-Platz 7 - 11 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Ludwig-Wilhelm-Straße 2 - 22 | sehr gute Wohnlage |
| Luisenstraße 1 | mittlere Wohnlage |
| Luisenstraße 1a | gute Wohnlage |
| Luisenstraße 2 - 36 | gute Wohnlage |
| Lydinstraße 1 - 9 | sehr gute Wohnlage |
| Maiengasse 1 - 3 | mittlere Wohnlage |
| Maria-Viktoria-Straße 2 - 27 | sehr gute Wohnlage |
| Maria-Viktoria-Straße 23 | sehr gute Wohnlage |
| Maria-Viktoria-Straße 27a | mittlere Wohnlage |
| Maria-Viktoria-Straße 29 - 37 | sehr gute Wohnlage |
| Maria-Viktoria-Straße 39 - 47 | gute Wohnlage |
| Maria-Viktoria-Straße 53 | sehr gute Wohnlage |
| Markgraf-Christoph-Straße 1 - 56 | sehr gute Wohnlage |
| Markgrafenstraße 1 - 8 | sehr gute Wohnlage |
| Markgrafenstraße 8a | gute Wohnlage |
| Markgrafenstraße 10 - 45 | sehr gute Wohnlage |
| Marktgäßchen 3 | gute Wohnlage |
| Marktplatz 3 - 18 | gute Wohnlage |
| Maximilianstraße 1 - 17 | mittlere Wohnlage |
| Meisenkopfstraße 1 - 8 | sehr gute Wohnlage |
| Merkurstraße 1 - 25 | gute Wohnlage |
| Moltkestraße 1 - 3 | sehr gute Wohnlage |
| Moltkestraße 29 - 31 | gute Wohnlage |
| Mozartstraße 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Mühlengasse 2 - 8 | gute Wohnlage |
| Naunynstraße 2 - 6 | sehr gute Wohnlage |
| Otto-Flake-Straße 10 - 22 | gute Wohnlage |
| Pestalozziweg 1 - 3 | mittlere Wohnlage |
| Pestalozziweg 4 - 15 | gute Wohnlage |
| Prinz-Weimar-Straße 1 - 17 | sehr gute Wohnlage |
| Quettigstraße 2 - 38 | sehr gute Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|-----------------------------------|--------------------|
| Reinhold-Schneider-Straße 1 - 16 | sehr gute Wohnlage |
| Rettigstraße 1 - 20 | gute Wohnlage |
| Reutweg 2 - 6 | gute Wohnlage |
| Römerplatz 2 | gute Wohnlage |
| Rotenbachtalstraße 14 - 16 | sehr gute Wohnlage |
| Rotenbachtalstraße 2 - 13 | gute Wohnlage |
| Rotenbachtalstraße 17 - 25 | gute Wohnlage |
| Scheibenstraße 1 - 10 | gute Wohnlage |
| Scheibenstraße 13 - 18 | sehr gute Wohnlage |
| Schillerstraße 1 - 15 | sehr gute Wohnlage |
| Schirmhofweg 1 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Schloßbergstraße 2 - 4 | sehr gute Wohnlage |
| Schlossergasse 1 | gute Wohnlage |
| Schloßstaffeln 4 | sehr gute Wohnlage |
| Schloßstraße 1 - 7 | gute Wohnlage |
| Schloßstraße 8 - 10 | sehr gute Wohnlage |
| Schloßstraße 11 | gute Wohnlage |
| Schloßstraße 12 - 20 | sehr gute Wohnlage |
| Schloßstraße 22 | gute Wohnlage |
| Schützenstraße 2 | gute Wohnlage |
| Schützenstraße 3 | sehr gute Wohnlage |
| Schützenstraße 4 - 7 | gute Wohnlage |
| Schützenstraße 8 - 20 (gerade) | sehr gute Wohnlage |
| Schützenstraße 9 - 15 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Seilerstraße 1 - 5 | gute Wohnlage |
| Seilerstraße 8 | mittlere Wohnlage |
| Sonnenplatz 1 - 2 | gute Wohnlage |
| Sophienstraße 2 - 45 | gute Wohnlage |
| Sponheimstraße 1 - 18 | sehr gute Wohnlage |
| Stadelhoferstraße 1 - 2 | gute Wohnlage |
| Stadelhoferstraße 4 - 17 | sehr gute Wohnlage |
| Stahlbadstraße 3 - 5 | gute Wohnlage |
| Staufenbergstraße 1 - 62 | sehr gute Wohnlage |
| Steinstraße 1 - 12 | gute Wohnlage |
| Stephanienstraße 2 - 30 | gute Wohnlage |
| Stephanienstraße 31 | mittlere Wohnlage |
| Stephanienstraße 32 | gute Wohnlage |
| Stephanienstraße 33 - 56 | mittlere Wohnlage |
| Sternstraße 1 | gute Wohnlage |
| Stourdzastraße 2 | sehr gute Wohnlage |
| Stresemannstraße 2 - 16 | sehr gute Wohnlage |
| Tiergartenweg 1 - 4 | mittlere Wohnlage |
| Tiergartenweg 5 - 9 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Tiergartenweg 6 - 10 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Tony-Marshall-Weg 1 | sehr gute Wohnlage |
| Vincentstraße 1 - 8 | gute Wohnlage |
| Vincentstraße 11 - 19 (ungerade) | sehr gute Wohnlage |
| Vincentstraße 12 - 18 (gerade) | gute Wohnlage |
| Vincentstraße 19 - 40 | sehr gute Wohnlage |
| Waldseestraße 1 - 11a (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Weinbergstraße 1 - 49 | mittlere Wohnlage |
| Weinbergstraße 50 - 62 (gerade) | gute Wohnlage |
| Weinbergstraße 51 - 61 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Weinbergstraße 62 - 87 | gute Wohnlage |
| Werderstraße 3 - 8 | gute Wohnlage |
| Werderstraße 9 - 9a | sehr gute Wohnlage |
| Werderstraße 10 | gute Wohnlage |
| Werderstraße 11 - 34 | sehr gute Wohnlage |
| Wetzelsstraße 2 - 24 | sehr gute Wohnlage |
| Wilhelmstraße 1 - 6 | gute Wohnlage |
| Winterhalterstraße 1 - 9 | sehr gute Wohnlage |
| Zeppelinstraße 1 - 44 | sehr gute Wohnlage |
| Hauptstraße 2 | gute Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|------------------------------------|--------------------|
| Zimmerstraße 1 | mittlere Wohnlage |
| <i>Stadtteil Lichtental</i> | |
| Am Holzplatz 1 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Am Sauerbosch 2 - 69 | mittlere Wohnlage |
| An der Bildeiche 2 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Beuerner Straße 3 - 157 | mittlere Wohnlage |
| Brahmsstraße 1 - 30 | mittlere Wohnlage |
| Cäcilienstraße 1 - 26 | mittlere Wohnlage |
| Dimpfelbachstraße 1 - 22 | mittlere Wohnlage |
| Dornmattstraße 3 - 55 | mittlere Wohnlage |
| Ebenechtweg 1 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Eckbergstraße 5 - 34 | mittlere Wohnlage |
| Eckbergstraße 35 | gute Wohnlage |
| Eckbergstraße 36 - 44 | mittlere Wohnlage |
| Eckerlestraße 1 - 9 | mittlere Wohnlage |
| Eckhöfe 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Felsenweg 3 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Frankreichstraße 1 - 27 | gute Wohnlage |
| Franz-Fehringer-Weg 2 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Frühlingstraße 1 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Geroldsauer Straße 1 - 188 | mittlere Wohnlage |
| Gunzenbachstraße 3 - 33 b | sehr gute Wohnlage |
| Gunzenbachstraße 36 - 55 | gute Wohnlage |
| Gustav-Stroh-Straße 3 - 15 | mittlere Wohnlage |
| Haimbachstraße 1 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Hallgäßchen 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Hauptstraße 1 - 45 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Hauptstraße 2 - 40 (gerade) | gute Wohnlage |
| Hauptstraße 41 - 103 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Heimstraße 1 - 13 | mittlere Wohnlage |
| Heimstraße 15 | gute Wohnlage |
| Herrenackerweg 1 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Heschmattweg 2 - 40 | mittlere Wohnlage |
| Heubergweg 10 | mittlere Wohnlage |
| Hildastraße 1 | mittlere Wohnlage |
| Hildastraße 1a - 15 | gute Wohnlage |
| Hildastraße 25 - 50 | mittlere Wohnlage |
| Höllhäuserweg 1 - 72 | mittlere Wohnlage |
| Holzauerweg 1 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Horhaldergasse 1 - 32 | mittlere Wohnlage |
| Ibachweg 2 - 4 | mittlere Wohnlage |
| Im Schatzgraben 1 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Jägermattstraße 2 - 21 | gute Wohnlage |
| Kirchweg 1 - 43 | mittlere Wohnlage |
| Klöckelsbergstraße 2 - 9 | mittlere Wohnlage |
| Klosterlehen 1 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Köhlerweg 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Laisenbergweg 2 - 40 | mittlere Wohnlage |
| Langfurchweg 2 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Lanzmattweg 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Laubengrundweg 2 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Leisberghöhe 1 - 52 | sehr gute Wohnlage |
| Leisbergstraße 16 - 18a (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Leisbergstraße 11 - 17d | gute Wohnlage |
| Leisbergstraße 2 | mittlere Wohnlage |
| Lerchenbergweg 2 | mittlere Wohnlage |
| Lichtentalerallee 13 | gute Wohnlage |
| Lichtentalerallee 76 | sehr gute Wohnlage |
| Lichtentalerallee 80 - 90 (gerade) | gute Wohnlage |
| Maiengasse 2 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Maiersbachweg 1 - 41 | mittlere Wohnlage |
| Malschbach 121 - 134 | einfache Wohnlage |
| Malschbach 135 - 137 | mittlere Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|-----------------------------------|--------------------|
| Malschbacher Straße 2 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Mannlichsbrunnengasse 1 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Märzenbachweg 1 - 15 | mittlere Wohnlage |
| Maximilianstraße 19 - 118 | mittlere Wohnlage |
| Müllenbach 84 - 89 | einfache Wohnlage |
| Pfrimmersbachgasse 1 - 15 | mittlere Wohnlage |
| Rehgartenweg 2 - 13 | mittlere Wohnlage |
| Roßgasse 2 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Rotackerstraße 2 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Rotackerstraße 13 - 23 | gute Wohnlage |
| Sandgasse 1 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Schafbergstraße 2 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Schindelmacherweg 1 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Schmalbach 5 - 19 | einfache Wohnlage |
| Schmiegrankweg 4 | mittlere Wohnlage |
| Seelachstraße 1 - 35 | mittlere Wohnlage |
| Seerainweg 1 - 19 | mittlere Wohnlage |
| Spörsigweg 1 - 30 | mittlere Wohnlage |
| Steinackerstraße 1 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Steinbruchweg 2 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Vogelgasse 1 - 22 | sehr gute Wohnlage |
| Wannackerweg 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| <i>Stadtteil Neuweier</i> | |
| Altenbergstraße 1 - 7 | einfache Wohnlage |
| Altenbergstraße 8 - 18a (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Altenbergstraße 9 - 9a (ungerade) | einfache Wohnlage |
| Altenbergstraße 20 - 30 | mittlere Wohnlage |
| Am Altenberg 2 - 6 | einfache Wohnlage |
| Am Eisenberg 2 - 6 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Amselweg 1 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Blumenweg 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Bocksbeutelstraße 1 - 6 | einfache Wohnlage |
| Bocksbeutelstraße 10 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Brunnmattstraße 2 | einfache Wohnlage |
| Brunnmattstraße 6 - 26 | mittlere Wohnlage |
| Buchgasse 1 - 1c | einfache Wohnlage |
| Buchgasse 3 - 13 | mittlere Wohnlage |
| Burgunderstraße 1 - 19 | mittlere Wohnlage |
| Dalbergstraße 2 - 38 | mittlere Wohnlage |
| Friedrichsbühn 4 - 15 | mittlere Wohnlage |
| Heiligensteinstraße 1 - 45 | mittlere Wohnlage |
| Hohstatt 2 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Im Finkengarten 2 | einfache Wohnlage |
| Im Finkengarten 9 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Im Grün 1 - 40 | mittlere Wohnlage |
| Im Kastanienwald 2 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Im Nußgärtel 2 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Im Pfrimmenacker 1 - 9 | mittlere Wohnlage |
| Im Viertel 1 | mittlere Wohnlage |
| Johannisweg 3 - 15 | mittlere Wohnlage |
| Kelterstraße 1 - 17 | mittlere Wohnlage |
| Losenbergstraße 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Mauerbergstraße 1 - 199 | einfache Wohnlage |
| Rebgasse 4 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Ritter-von-Bach-Straße 3 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Sankt-Michael-Straße 1 - 27 | einfache Wohnlage |
| Sankt-Michael-Straße 29 | mittlere Wohnlage |
| Sankt-Michael-Straße 31 - 43 | einfache Wohnlage |
| Schartenbergstraße 2 - 4 | einfache Wohnlage |
| Schartenbergstraße 5 - 70 | mittlere Wohnlage |
| Schloßackerweg 1 - 3 | mittlere Wohnlage |
| Schloßackerweg 4 | einfache Wohnlage |
| Schloßackerweg 5 - 12 | mittlere Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|--|-------------------|
| Schützenbergstraße 1 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Sperberweg 12 | mittlere Wohnlage |
| Türkengasse 1 - 18 | einfache Wohnlage |
| Turnerstraße 1 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Weinstraße 1 - 7 (ungerade) | einfache Wohnlage |
| Weinstraße 6 - 12 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Weinstraße 15 - 58 | mittlere Wohnlage |
| Zum Kegelspiel 1 - 15 | mittlere Wohnlage |
| <i>Stadtteil Oos</i> | |
| Herrenpfädel 145a - 151 | mittlere Wohnlage |
| Allée Cité 6 - 10 | mittlere Wohnlage |
| An der Sägemühle 2 - 43 | mittlere Wohnlage |
| Bachstraße 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Bahnweg 1 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Balger Straße 11 - 11b | einfache Wohnlage |
| Balzac-Weg 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Bauernfeldstraße 1 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Baumeister-Rohrer-Weg 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Breisgaustraße 2 - 78 | mittlere Wohnlage |
| Breslauer Straße 1 - 47 (ungerade) | einfache Wohnlage |
| Breslauer Straße 12 - 42 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Camus-Weg 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Danziger Straße 1 - 41 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Danziger Straße 2 - 42 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Dekan-Höfler-Straße 1 - 9 | mittlere Wohnlage |
| Dumas-Weg 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Eigenheimstraße 2 - 4 | mittlere Wohnlage |
| Elsässer Straße 2 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Güterbahnstraße 2 - 9 | einfache Wohnlage |
| Heinrich-Hübsch-Weg 2 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Holunderweg 1 - 13 | mittlere Wohnlage |
| Hubertusstraße 15 | einfache Wohnlage |
| Hubertusstraße 16 - 47 | mittlere Wohnlage |
| Hubertusstraße 8 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Im Metzenerack 1 - 7 | einfache Wohnlage |
| Im Wörth 7 - 9 | mittlere Wohnlage |
| In d.Schweigrother Matt. 1 - 31 | mittlere Wohnlage |
| Industriestraße 1 - 3 | einfache Wohnlage |
| Jalta Ring 1 - 35 | mittlere Wohnlage |
| Karlsbader Straße 1 - 37 | mittlere Wohnlage |
| Königsberger Straße 1 - 4 | einfache Wohnlage |
| Königsberger Straße 5 - 13 | mittlere Wohnlage |
| Königsberger Straße 14 | einfache Wohnlage |
| Königsberger Straße 15 | mittlere Wohnlage |
| Königsberger Straße 16 | einfache Wohnlage |
| Kuppenheimer Straße 10a | mittlere Wohnlage |
| Kuppenheimer Straße 10 - 18 | einfache Wohnlage |
| Kuppenheimer Straße 18a | mittlere Wohnlage |
| Kuppenheimer Straße 22 - 24 | einfache Wohnlage |
| Kuppenheimer Straße 2 - 9 | einfache Wohnlage |
| Lothringer Straße 1 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Marienstraße 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Menton-Ring 1 | mittlere Wohnlage |
| Molire-Weg 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Obere Schußbach 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Oliverstraße 2 - 14 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Ooser Bahnhofstraße 1 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Bahnhofstraße 2 - 2a | einfache Wohnlage |
| Ooser Bahnhofstraße 3 - 31 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Bahnhofstraße 31a | einfache Wohnlage |
| Ooser Bahnhofstraße 32 - 32f | mittlere Wohnlage |
| Ooser Bahnhofstraße 33 | einfache Wohnlage |
| Ooser Bahnhofstraße 33 - 37 (ungerade) | einfache Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|--------------------------------------|-------------------|
| Ooser Bahnhofstraße 34 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Bahnhofstraße 38 - 47 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Burgstraße 1 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Burgstraße 2a | einfache Wohnlage |
| Ooser Burgstraße 2 - 30 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Friedrichstraße 6 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Friedrichstraße 9 | einfache Wohnlage |
| Ooser Gartenstraße 2 | einfache Wohnlage |
| Ooser Gartenstraße 4 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 1 - 3 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 2 - 4 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 5 - 9 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 10 - 10a | einfache Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 11 - 15 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 14 - 14a | einfache Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 17 - 19 | einfache Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 20 - 22a | mittlere Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 23 | einfache Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 24 - 25 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 28 - 41 | einfache Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 43 - 43a | mittlere Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 45 - 48 | einfache Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 49 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Hauptstraße 50 - 71 | einfache Wohnlage |
| Ooser Inselstraße 1 - 18 | einfache Wohnlage |
| Ooser Karlstraße 2 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Kirchstraße 3 - 13 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Ooser Kirchstraße 4 - 28 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Ooser Luisenstraße 2 - 21 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Sophienstraße 3 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Sternstraße 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Ooser Waldstraße 2 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Oostalstraße 1 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Ortenaustraße 1 - 91 | mittlere Wohnlage |
| Pariser Platz 1 - 2 | mittlere Wohnlage |
| Pariser Ring 2 - 48 | mittlere Wohnlage |
| Pflostweg 1 - 30 | mittlere Wohnlage |
| Querstraße 1 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Racine-Weg 1 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Rheinstraße 138 - 142c | einfache Wohnlage |
| Rheinstraße 160 - 226a (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Römerweg 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Schußbachstraße 2 - 97 | mittlere Wohnlage |
| Schwarzwaldstraße 51 - 61b | mittlere Wohnlage |
| Schwarzwaldstraße 62 | einfache Wohnlage |
| Schwarzwaldstraße 63 - 125 | mittlere Wohnlage |
| Schwarzwaldstraße 139 | einfache Wohnlage |
| Schwarzwaldstraße 141 - 177 | mittlere Wohnlage |
| Schweigrother Straße 2 - 6 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Seilergasse 1 - 3 | mittlere Wohnlage |
| Siedlungstraße 1 - 4 | einfache Wohnlage |
| Siedlungstraße 5 - 34 | mittlere Wohnlage |
| Sinzheimer Straße 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Sinzheimer Straße 15 - 19 (ungerade) | einfache Wohnlage |
| Sinzheimer Straße 16 - 24 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Sinzheimer Straße 25 - 125 | einfache Wohnlage |
| St.Exupery-Weg 2 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Straßburger Straße 1 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Tannenweg 2 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Ufgastraße 3 - 39 | mittlere Wohnlage |
| Vogesenstraße 31 - 58 | mittlere Wohnlage |
| Voltaire-Weg 1 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Westendstraße 1 - 4 | mittlere Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|----------------------------------|-------------------|
| Wilhelm-Drapp-Straße 6 | einfache Wohnlage |
| Wörthstraße 1 - 99 | mittlere Wohnlage |
| Zola-Weg 1 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Rheinstraße 228 - 236 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Rheinstraße 239 - 269 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Rheinstraße 275 - 287 (ungerade) | einfache Wohnlage |
| <i>Stadtteil Sandweier</i> | |
| Ahornstraße 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Am Badweg 1 - 3 | einfache Wohnlage |
| Am Landgraben 1 - 33 | mittlere Wohnlage |
| Am Morgengraben 1 - 17 | mittlere Wohnlage |
| Am Weiher 1 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Belchenstraße 1 - 68 | mittlere Wohnlage |
| Dammstraße 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Dammstraße 15 | einfache Wohnlage |
| Dammstraße 16 - 21 | mittlere Wohnlage |
| Dammstraße 22 | einfache Wohnlage |
| Dammstraße 23 - 24 | mittlere Wohnlage |
| Dammstraße 26 | einfache Wohnlage |
| Eckstraße 1 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Eichelbergstraße 1 - 33 | mittlere Wohnlage |
| Eisweiherweg 1 | mittlere Wohnlage |
| Enge Straße 1 - 2 | einfache Wohnlage |
| Enge Straße 3 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Feldbergstraße 1 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Feldstraße 1 | einfache Wohnlage |
| Feldstraße 2 - 9 | mittlere Wohnlage |
| Fichtenstraße 2 - 12 | einfache Wohnlage |
| Geranienstraße 2 | einfache Wohnlage |
| Geranienstraße 3 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Grenzstraße 1 - 31 | mittlere Wohnlage |
| Große Straße 1 - 24 | mittlere Wohnlage |
| Hanfstraße 1 | mittlere Wohnlage |
| Hanfstraße 2 | einfache Wohnlage |
| Hanfstraße 4 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Hauenebersteiner Straße 1 | mittlere Wohnlage |
| Hauenebersteiner Straße 2 | einfache Wohnlage |
| Hauenebersteiner Straße 2a - 20 | mittlere Wohnlage |
| Heckenstraße 1 | mittlere Wohnlage |
| Heckenstraße 2 | einfache Wohnlage |
| Heckenstraße 3 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Hirtenstraße 2 - 4 | einfache Wohnlage |
| Hirtenstraße 5 | mittlere Wohnlage |
| Hohlohstraße 2 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Hornisgrindestraße 1 - 19 | mittlere Wohnlage |
| Iffezheimer Straße 2 - 15 | mittlere Wohnlage |
| Immenlach 2 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Kappesmatweg 1 - 3 | einfache Wohnlage |
| Kappesmatweg 4 - 12 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Kappesmatweg 5 | einfache Wohnlage |
| Katharinastraße 1 - 8 | einfache Wohnlage |
| Kiefernstraße 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Kleine Straße 1 | einfache Wohnlage |
| Kleine Straße 2 - 13 | mittlere Wohnlage |
| Landseestraße 1 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Lärchenstraße 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Lärchenstraße 11 | einfache Wohnlage |
| Mahlbergstraße 2 - 32 | mittlere Wohnlage |
| Mühlstraße 1 - 70 | mittlere Wohnlage |
| Nelkenstraße 1 - 2 | einfache Wohnlage |
| Nelkenstraße 5 - 49 | mittlere Wohnlage |
| Niederwaldstraße 1 - 40 | mittlere Wohnlage |
| Nordendstraße 1 | mittlere Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|------------------------------|-------------------|
| Nordendstraße 1a - b | einfache Wohnlage |
| Nordendstraße 2 | einfache Wohnlage |
| Nordendstraße 3 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Nordring 2 | einfache Wohnlage |
| Nordring 3 - 15 | mittlere Wohnlage |
| Oberfeldstraße 1 - 26 | mittlere Wohnlage |
| Oberwaldstraße 2 - 38 | mittlere Wohnlage |
| Oosbachstraße 2 - 4 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Oosbachstraße 3 | mittlere Wohnlage |
| Pfarrstraße 2 - 33 | mittlere Wohnlage |
| Pfarrstraße 34a - 46 | einfache Wohnlage |
| Pfarrstraße 48 - 54 | mittlere Wohnlage |
| Pflugweg 1 - 9 | mittlere Wohnlage |
| Rastatter Straße 1 | einfache Wohnlage |
| Rastatter Straße 1a - b | mittlere Wohnlage |
| Rastatter Straße 1c - e | einfache Wohnlage |
| Rastatter Straße 3 - 35 | mittlere Wohnlage |
| Rheintalstraße 1 - 35 | mittlere Wohnlage |
| Riederstraße 1 - 12a | mittlere Wohnlage |
| Römerstraße 1 - 12a | einfache Wohnlage |
| Römerstraße 12b | mittlere Wohnlage |
| Römerstraße 13 - 19a | einfache Wohnlage |
| Römerstraße 19b - e | mittlere Wohnlage |
| Römerstraße 20 - 23 | einfache Wohnlage |
| Römerstraße 23a | mittlere Wohnlage |
| Römerstraße 23a - 25 | einfache Wohnlage |
| Römerstraße 25a | mittlere Wohnlage |
| Römerstraße 26 - 27 | einfache Wohnlage |
| Römerstraße 27a | mittlere Wohnlage |
| Römerstraße 29 - 35 | einfache Wohnlage |
| Römerstraße 35a | mittlere Wohnlage |
| Römerstraße 37 - 51 | einfache Wohnlage |
| Sandweierer Straße 1 - 23 | einfache Wohnlage |
| Sandweierer Straße 24 | mittlere Wohnlage |
| Sandweierer Straße 25 - 32 | einfache Wohnlage |
| Sandweierer Straße 32a - b | mittlere Wohnlage |
| Sandweierer Straße 33 - 42 | einfache Wohnlage |
| Sandweierer Straße 42a | mittlere Wohnlage |
| Sandweierer Straße 44 - 45 | einfache Wohnlage |
| Sandweierer Straße 48b | mittlere Wohnlage |
| Sandweierer Straße 49 - 58 | einfache Wohnlage |
| Stöckstraße 2 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Südring 2 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Tullastraße 1 - 4 | mittlere Wohnlage |
| Tulpenstraße 1 - 8 | einfache Wohnlage |
| Ulmenstraße 1 - 4 | mittlere Wohnlage |
| Ulmenstraße 6 | einfache Wohnlage |
| Ulmenstraße 9 - 15 | mittlere Wohnlage |
| Ulmenstraße 17 | einfache Wohnlage |
| Veilchenstraße 1 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Verbindungsstraße 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Walburgastraße 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Werkstraße 1 - 3 | einfache Wohnlage |
| Westring 2 - 22 | mittlere Wohnlage |
| Zehntstraße 1 | mittlere Wohnlage |
| <i>Stadtteil Steinbach</i> | |
| Am Elsenberg 3 | mittlere Wohnlage |
| Alte Landstraße 1 - 11 | einfache Wohnlage |
| Alte Ziegelei 1 - 91 | mittlere Wohnlage |
| Am Fuchsberg 2 | einfache Wohnlage |
| Am Fuchsberg 6 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Am Tönhügel 1 - 41 | mittlere Wohnlage |
| An der Stadtmauer 1 - 10 | einfache Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|-----------------------------------|-------------------|
| Apfelweg 1 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Birkenweg 1 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Buchgasse 4 - 19 | mittlere Wohnlage |
| Cornwallisstraße 1 - 9 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Cornwallisstraße 2 - 18 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Dr.-Arweiler-Straße 2 - 23 | mittlere Wohnlage |
| Eichbühnweg 1 | einfache Wohnlage |
| Eichbühnweg 3 | mittlere Wohnlage |
| Eisentaler Weg 1 | mittlere Wohnlage |
| Gärtnerstraße 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Geroldshalde 1 | mittlere Wohnlage |
| Grabenstraße 2 - 27 | einfache Wohnlage |
| Häfnergasse 1 - 16 | einfache Wohnlage |
| Hänferstraße 1 - 3 | einfache Wohnlage |
| Hänferstraße 6 - 31 | mittlere Wohnlage |
| Hasensprung 3 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Hohlgasse 1 - 30 | mittlere Wohnlage |
| Im Kirchwinkel 2 - 10 | einfache Wohnlage |
| Im Langenacker 3 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Im Obstgarten 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Im Winzergarten 1 - 17 | mittlere Wohnlage |
| Jakobusstraße 1 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Kirchplatz 2 | einfache Wohnlage |
| Kirschenweg 1 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Kohlenweg 1 - 25 | mittlere Wohnlage |
| Kohlenweg 36 | mittlere Wohnlage |
| Mälzergasse 1 - 15 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Mälzergasse 2 - 18 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Meister-Erwin-Straße 3 - 61 | mittlere Wohnlage |
| Merkelrain 2 - 4 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Merkelrain 5 - 23 | mittlere Wohnlage |
| Mirabellenweg 1 - 44 | mittlere Wohnlage |
| Mühlsteinstraße 1 - 24 | einfache Wohnlage |
| Mührichstraße 1 - 25 | einfache Wohnlage |
| Oberbannstraße 1 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Obere Stabstraße 4 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Poststraße 2 - 38 | einfache Wohnlage |
| Rebbergstraße 2 - 23 | mittlere Wohnlage |
| Römerwall 1 - 30 | einfache Wohnlage |
| Satzweg 1 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Schwarzäderle 1 | einfache Wohnlage |
| Senfgasse 3 - 14 | einfache Wohnlage |
| Sommerbühnweg 1 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Sommerstraße 1 - 24a | mittlere Wohnlage |
| Sommerstraße 25 | einfache Wohnlage |
| Sommerstraße 26 - 26a | mittlere Wohnlage |
| Sommerstraße 27 | einfache Wohnlage |
| Sommerstraße 28 - 30 | mittlere Wohnlage |
| Sommerstraße 31 - 33 | einfache Wohnlage |
| Sommerstraße 34 | mittlere Wohnlage |
| Sommerstraße 35 | einfache Wohnlage |
| Sommerstraße 36 | mittlere Wohnlage |
| Sommerstraße 37 - 39 | einfache Wohnlage |
| Sommerstraße 40 | mittlere Wohnlage |
| Sommerstraße 41 | einfache Wohnlage |
| Sommerstraße 48 - 50 | mittlere Wohnlage |
| Sommerstraße 55 | einfache Wohnlage |
| Sommerstraße 56 - 60 | mittlere Wohnlage |
| Sommerstraße 61 - 67 | einfache Wohnlage |
| Sommerstraße 74 - 90 | mittlere Wohnlage |
| Spitalstraße 3 - 9 | einfache Wohnlage |
| Spitalstraße 13 - 35 | mittlere Wohnlage |
| Steinbacher Straße 1 - 9 | einfache Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|--------------------------------------|-------------------|
| Steinbacher Straße 9a | mittlere Wohnlage |
| Steinbacher Straße 10a - 17 | einfache Wohnlage |
| Steinbacher Straße 18 | mittlere Wohnlage |
| Steinbacher Straße 20 - 27a | einfache Wohnlage |
| Steinbacher Straße 29 | mittlere Wohnlage |
| Steinbacher Straße 32a - 66 | einfache Wohnlage |
| Steinbacher Straße 67 | mittlere Wohnlage |
| Steinbacher Straße 68 | einfache Wohnlage |
| Steinbacher Straße 69 | mittlere Wohnlage |
| Steinbacher Straße 74 - 76 | einfache Wohnlage |
| Steinbacher Straße 77 - 90 | mittlere Wohnlage |
| Steinbacher Straße 91 | einfache Wohnlage |
| Steinbacher Straße 92 | mittlere Wohnlage |
| Steinbacher Straße 93 | einfache Wohnlage |
| Steinweg 1 | einfache Wohnlage |
| Steinweg 2 - 64 | mittlere Wohnlage |
| Umweger Straße 1 - 97 | mittlere Wohnlage |
| Varnhalter Weg 1 - 33 | mittlere Wohnlage |
| Weltestraße 1 - 22 | mittlere Wohnlage |
| Yburgstraße 2 - 148 | einfache Wohnlage |
| Zielsteinacker 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Zum Ecklehen 2 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Zwetschgenweg 2 - 17 | mittlere Wohnlage |
| <i>Stadtteil Varnhalt</i> | |
| Alte Landstraße 45 | einfache Wohnlage |
| Am Kirchberg 1 - 33 | mittlere Wohnlage |
| Am Klosterberg 1 - 9 | einfache Wohnlage |
| Am Scheibenrain 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Auf der Alm 1 - 24 | mittlere Wohnlage |
| Fasanenweg 1 - 15 | mittlere Wohnlage |
| Fernichweg 2 | mittlere Wohnlage |
| Gallenbacher Straße 1 - 4 | einfache Wohnlage |
| Gallenbacher Straße 4a - b | mittlere Wohnlage |
| Gallenbacher Straße 6 - 20 | einfache Wohnlage |
| Gallmattenstraße 9 - 13 | mittlere Wohnlage |
| Gallmattenstraße 2 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Gallmattenstraße 8 - 10 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Gartenstraße 1 | mittlere Wohnlage |
| Gartenstraße 2 - 2b | einfache Wohnlage |
| Gartenstraße 4 - 33 | mittlere Wohnlage |
| Höhenweg 1 - 4 | einfache Wohnlage |
| Höhenweg 5 | mittlere Wohnlage |
| Höhenweg 6 - 14 | einfache Wohnlage |
| Höhenweg 16 - 22 | mittlere Wohnlage |
| Im Bachgründel 1 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Im Buchwinkel 1 - 20 | mittlere Wohnlage |
| Im Hasensprung 1 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Im Hasensprung 7 - 9 | einfache Wohnlage |
| Im Lindenbosch 1 - 2 | einfache Wohnlage |
| Im Lindenbosch 3 | mittlere Wohnlage |
| Im Lindenbosch 4 | einfache Wohnlage |
| Im Lindenbosch 5 - 51 | mittlere Wohnlage |
| Im Oberdorf 1 - 3 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Im Oberdorf 2 - 6 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Im Oberdorf 9 - 26 | mittlere Wohnlage |
| Kastanienhalde 2 - 24 | mittlere Wohnlage |
| Klosterbergstraße 1 - 1c | einfache Wohnlage |
| Klosterbergstraße 15 - 19 (ungerade) | einfache Wohnlage |
| Klosterbergstraße 16 - 20a (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Klosterbergstraße 2 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Klosterbergstraße 20 | mittlere Wohnlage |
| Klosterbergstraße 21 - 37 | einfache Wohnlage |
| Klosterbergstraße 39 - 55 (ungerade) | mittlere Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|-------------------------------------|-------------------|
| Klosterbergstraße 40 - 66 (gerade) | einfache Wohnlage |
| Klosterbergstraße 68 - 80 | mittlere Wohnlage |
| Kohlenweg 22 - 46 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Lindenweg 1 - 15 | mittlere Wohnlage |
| Mattenweg 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 1 - 4 | mittlere Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 5 - 5b | einfache Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 6 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 9 | einfache Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 10 - 13 | mittlere Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 13a - b | einfache Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 13 | mittlere Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 14 | mittlere Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 15 - 15a | einfache Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 16 - 16a | mittlere Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 17a | einfache Wohnlage |
| Pfarrer-Augenstein-Straße 18 - 41 | mittlere Wohnlage |
| Röderswaldweg 2 - 26 | mittlere Wohnlage |
| Schuhgasse 1 | einfache Wohnlage |
| Schütthalde 1 - 13 | mittlere Wohnlage |
| Schütthalde 15 | einfache Wohnlage |
| Sonnenbergweg 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Steinbacher Weg 1 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Steinmättleweg 2 | mittlere Wohnlage |
| Talstraße 1 - 2a | einfache Wohnlage |
| Talstraße 2 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Talstraße 7 | mittlere Wohnlage |
| Talstraße 7b - c | einfache Wohnlage |
| Talstraße 7d | mittlere Wohnlage |
| Talstraße 8 - 47 | mittlere Wohnlage |
| Umweger Straße 123 - 139 | mittlere Wohnlage |
| Weidenstraße 1 - 18 | mittlere Wohnlage |
| Weinsteige 2 - 8a | einfache Wohnlage |
| Weinsteige 8c - 23 | mittlere Wohnlage |
| <i>Stadtteil Weststadt</i> | |
| Ackerweg 2 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Albert-Schweitzer-Straße 1 - 17 | gute Wohnlage |
| Alemannenstraße 5 - 43a | mittlere Wohnlage |
| Alemannenstraße 45 | einfache Wohnlage |
| Alemannenstraße 47 - 49 | mittlere Wohnlage |
| Alemannenstraße 51 - 57 | einfache Wohnlage |
| Alemannenstraße 59 - 71 | mittlere Wohnlage |
| Alemannenstraße 75 - 77 | einfache Wohnlage |
| Aumattstraße 1 - 41 | mittlere Wohnlage |
| Bahnstraße 1 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Bahnstraße 12 | mittlere Wohnlage |
| Bahnstraße 9 - 11 | einfache Wohnlage |
| Balger Straße 2 - 10 | einfache Wohnlage |
| Balzenbergstraße 6 - 94 | mittlere Wohnlage |
| Balzenbergweg 12 | mittlere Wohnlage |
| Beim Weißen Weg 2 - 53 | gute Wohnlage |
| Beim Weißen Weg 56 | mittlere Wohnlage |
| Beim Weißen Weg 60 - 70 | gute Wohnlage |
| Bergstraße 14 - 44 | gute Wohnlage |
| Bergstraße 2 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Bernhardusplatz 2 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Blumenstraße 1 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Briegelackerstraße 5 - 55 | einfache Wohnlage |
| Deglerstraße 1 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Dr.-Groddeck-Platz 1 - 16 | mittlere Wohnlage |
| Dreieichenstraße 5 - 23 | mittlere Wohnlage |
| Eichelgartenstraße 10 - 22 (gerade) | gute Wohnlage |
| Eichelgartenstraße 2 - 5 | mittlere Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|------------------------------------|-------------------|
| Eichelgartenstraße 6 | gute Wohnlage |
| Eichelgartenstraße 7 | mittlere Wohnlage |
| Eichwaldstraße 1 - 21 | gute Wohnlage |
| Eisenbahnstraße 1 - 25 | mittlere Wohnlage |
| Erwinstraße 1 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Erwinstraße 8 - 9 | einfache Wohnlage |
| Frankenstraße 2 - 106 | mittlere Wohnlage |
| Fuchsgasse 3 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Fürstenbergallee 2 - 60 | einfache Wohnlage |
| Gaisbühlstraße 1 - 7 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Gaisbühlstraße 2 - 6 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Gaisbühlstraße 8 - 15 | gute Wohnlage |
| Georg-Friedrich-Straße 1 - 17 | gute Wohnlage |
| Große Dollenstraße 1 - 46 | mittlere Wohnlage |
| Gutenbergstraße 4 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Hardbergstraße 10 - 33 | gute Wohnlage |
| Hardbergstraße 2 - 8 (gerade) | gute Wohnlage |
| Hardbergstraße 5 - 9 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Hermannstraße 1 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Hirschackerstraße 1 - 43 | mittlere Wohnlage |
| Hofackerstraße 2 - 15 | mittlere Wohnlage |
| Im Eichelgarten 1 - 8a | mittlere Wohnlage |
| Im Eichelgarten 9a - 62 | gute Wohnlage |
| Im Gutacker 1 - 9 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Im Gutacker 2 - 12 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Jagdhausstraße 1 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Jagdhausstraße 11 - 27 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Jagdhausstraße 12 - 28 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Jagdhausstraße 31 - 44 | gute Wohnlage |
| Kapellmattstraße 1 - 64 | mittlere Wohnlage |
| Karlstraße 1 - 17 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Keltenweg 3 - 72 | mittlere Wohnlage |
| Kleine Dollenstraße 1 - 14 | mittlere Wohnlage |
| Kleine Dollenstraße 16 - 30 | gute Wohnlage |
| Lange Straße 105 - 156 | mittlere Wohnlage |
| Laubstraße 1 - 7b (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Laubstraße 11 - 29 | gute Wohnlage |
| Laubstraße 2 - 8 (gerade) | gute Wohnlage |
| Metzgerstraße 1 - 7 | mittlere Wohnlage |
| Metzgerstraße 10 - 47 | gute Wohnlage |
| Metzgerstraße 8 | gute Wohnlage |
| Metzgerstraße 9 | mittlere Wohnlage |
| Moncalierstraße 1 - 24 | mittlere Wohnlage |
| Pulversteinstraße 1 - 9 (ungerade) | gute Wohnlage |
| Pulversteinstraße 11 - 64 | gute Wohnlage |
| Pulversteinstraße 2 - 8 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Rheinstraße 2 - 91 | mittlere Wohnlage |
| Rheinstraße 102 - 110 | mittlere Wohnlage |
| Rheinstraße 115 - 165 | einfache Wohnlage |
| Rheinstraße 97 | einfache Wohnlage |
| Rosengasse 3 - 5 | mittlere Wohnlage |
| Rudolf-Ulrich-Straße 1 - 17 | mittlere Wohnlage |
| Sankt-Urban-Straße 1 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Sankt-Urban-Straße 9 | gute Wohnlage |
| Sankt-Urban-Straße 10 - 12 | mittlere Wohnlage |
| Sankt-Urban-Straße 13 | gute Wohnlage |
| Sankt-Urban-Straße 14 | mittlere Wohnlage |
| Sankt-Urban-Straße 15 - 21 | gute Wohnlage |
| Scheffelstraße 1 | einfache Wohnlage |
| Scheffelstraße 2 - 6 | mittlere Wohnlage |
| Scheffelstraße 8 | einfache Wohnlage |
| Schulstraße 2 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Schwarzwaldstraße 1 - 41 | mittlere Wohnlage |

| Straße, Hausnummer | Wohnlage |
|---------------------------------------|-------------------|
| Schweigrother Straße 3 - 7 (ungerade) | einfache Wohnlage |
| Silberstraße 1 - 10 | mittlere Wohnlage |
| Sonnenhalde 1 - 30 | gute Wohnlage |
| Traubenstraße 1 - 11 | mittlere Wohnlage |
| Traubenstraße 12 - 24 (gerade) | gute Wohnlage |
| Traubenstraße 13 - 25 (ungerade) | mittlere Wohnlage |
| Traubenstraße 26 - 46 | mittlere Wohnlage |
| Umlandstraße 1 - 8 | mittlere Wohnlage |
| Umlandstraße 10 | einfache Wohnlage |
| Waldschloßstraße 3 - 17b | gute Wohnlage |
| Waldseestraße 2 - 34 (gerade) | mittlere Wohnlage |
| Winzerstraße 1 - 66 | mittlere Wohnlage |