

---

# **Dokumentation zum Mietspiegel Bamberg 2024**

April 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ablauf der Mietspiegelerstellung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Erstellung des Fragebogens</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Ziehung der Stichprobe</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Befragung</b> .....	<b>7</b>
5.1	Mieterbefragung.....	7
5.2	Befragung der Vermieter mit kleinem Wohnungsbestand.....	7
5.3	Institutionelle Vermieterbefragung.....	7
<b>6</b>	<b>Datenaufbereitung</b> .....	<b>9</b>
6.1	Bereinigung der Nettostichprobe.....	9
6.2	Datenschutz.....	10
<b>7</b>	<b>Auswertung</b> .....	<b>11</b>
7.1	Gewichtungsverfahren.....	11
7.2	Methodisches Vorgehen.....	11
7.3	Ergebnisse der Fortschreibung.....	12
<b>8</b>	<b>Schlussbemerkungen</b> .....	<b>14</b>
	<b>Anlage</b> .....	<b>15</b>

### 1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Die Stadt Bamberg hat das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im November 2023 damit beauftragt, den qualifizierten Mietspiegel 2022 als Mietspiegel 2024 über die Befragung einer Stichprobe fortzuschreiben. Der vorliegende Mietspiegel der Stadt Bamberg ist qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter anerkannt.

Die Mietspiegelerstellung in Bamberg erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV).

### 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand zunächst ein Auftaktgespräch mit der Stadt Bamberg statt.

Das Befragungskonzept sah eine Befragung von Mietern und Vermietern vor. Der dazu verwendete Fragebogen (siehe Abschnitt 3) wurde mit der Auftraggeberin abgestimmt.

Parallel zur Abstimmung des Fragebogens wurde die Grundgesamtheit ermittelt und eine zu befragende Stichprobe gezogen (siehe Abschnitt 4). Im Anschluss erfolgte auf Basis des Fragebogens die Erhebung (siehe Abschnitt 5). Anschließend wurde der Mietspiegel dann fortgeschrieben (siehe Abschnitt 7).

Am 12. März 2024 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation vorgestellt. Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Haus & Grund Bamberg e.V.
- Mieterverein Bamberg e.V.
- Stadt Bamberg
- Stadtbau Bamberg GmbH

Im Rahmen der Sitzung wurde der Mietspiegel für Bamberg 2024 von den Interessenvertretern und Interessenvertreterinnen der Mieter und Vermieter anerkannt. Die Anerkennung der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Der Stadtrat hat den Mietspiegel am 20. März 2024 ebenfalls anerkannt. Der Mietspiegel 2024 für Bamberg ist ab dem 1. April 2024 als qualifizierte Mietspiegel bis zum 31.12.2025 gültig.

### 3 Erstellung des Fragebogens

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mietern und Vermietern erforderte einen Fragebogen. Der Fragebogen enthielt Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Wohnungsgröße und Zahl der Zimmer
- ... zur Beschaffenheit der Wohnung/des Gebäudes

Da es sich um eine Stichprobenfortschreibung handelt, wurden keine weitergehenden Fragen zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes, zur Art und Lage der Wohnung im Gebäude sowie zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau gestellt. Die im Mietspiegel 2022 ermittelten Zu- und Abschläge haben weiterhin Gültigkeit. Der Fragebogenumfang konnte gegenüber dem Mietspiegel 2022 von vier auf zwei DIN A4-Seiten reduziert werden.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen sind folgende Fälle vor der Auswertung auszuschließen:

- Wohnungen, für die in den letzten sechs Jahren kein neues Mietverhältnis abgeschlossen und die Miete, von Betriebskostenänderungen abgesehen, nicht geändert worden ist (§ 558 Abs. 2 BGB);
- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner 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 sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Da die Datenbasis des Mietspiegels auch für die Fortschreibung des Schlüssigen Konzepts 2022 Verwendung fand, wurde der preisgebundene Wohnraum zunächst mit erhoben. Für die Auswertung im Rahmen der Fortschreibung des Mietspiegels wurden diese Datensätze jedoch nicht berücksichtigt.

Daneben wurden weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist (Arbeitszimmer zählen nicht dazu);
- Wohnungen, für die aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für die Kucheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind oder Wohnungen ohne eigenen Eingang (vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen);
- Alten(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstige Heime.

Die Filterfragen am Anfang der Fragebögen dienen dazu, entsprechende Wohnungen aus der Befragung auszuschließen. Wenn ein Ausschlussgrund für eine Wohnung zutrifft, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber an ALP zurücksenden.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Eine Ausnahme bildet hier der preisgebundene Wohnraum, wie bereits erläutert.

## 4 Ziehung der Stichprobe

Mittels Stichprobe fortgeschriebene qualifizierte Mietspiegel basieren auf einer Primärdatenerhebung bei Mietern und/oder Vermietern (§ 8 i.V.m. § 23 MsV). Die Befragung einer Stichprobe ist dabei ausreichend, eine Vollerhebung ist nicht notwendig, solange ein ausreichend hoher verwertbarer Rücklauf erzielt werden kann.

Die Auswertungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller mietspiegelrelevanten Wohnungen (§ 2 MsV). Die Auswertungsgrundgesamtheit ist unbekannt, unter anderem deshalb, weil nicht für jede Wohnung bekannt ist, ob sie in den letzten sechs Jahren neu vermietet wurde oder eine Anpassung der Nettokaltmiete stattgefunden hat; in Deutschland existiert außerdem kein zentrales Mietwohnungsregister.

Die Erhebungsgrundgesamtheit ist die Gesamtheit aller Wohnungen, aus der die Bruttostichprobe gezogen wird (§ 2 MsV). Es wird mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Erhebungsgrundgesamtheit erstellt, aus der möglichst viele Fälle ausgeschlossen werden, die nicht Teil der Auswertungsgrundgesamtheit sind. Die vorhandenen Daten, auf die dabei aufgebaut werden kann, unterscheiden sich von Kommune zu Kommune, ein gesetzlicher Rahmen wird durch Art. 238 EGBGB vorgegeben. Im Falle der Stadt Bamberg wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten (Namen und Anschriften aller volljährigen Einwohner ohne Sperrvermerk),
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschrift von Grundstückseigentümern und Grundstücksadressen) für angeforderte Adressen nach der Aufbereitung der Einwohnermeldedaten (siehe unten)
- Adressen mit besonderen Wohnverhältnissen (z.B. geförderter Wohnraum, Heime und Unterkünfte)

Die Erhebungsgrundgesamtheit basierte auf den Einwohnermeldedaten. Es wurde zunächst ein Haushaltsgenerierungsverfahren durchgeführt. Personen mit dem gleichen Nachnamen oder dem gleichen Einzugsdatum, die zudem an der gleichen Adresse gemeldet waren, wurden zu Haushalten zusammengefasst. Ein Haushalt wird nur einmal in die Erhebungsgrundgesamtheit aufgenommen, da die Haushalte in der gleichen Wohnung leben und Wohnungen nur einmal befragt werden sollen. Die Auswahl der Person eines Haushalts erfolgt nach dem Zufallsprinzip.

Da der Mietspiegel ausschließlich für freifinanzierten Wohnraum außerhalb von Heimen und Unterkünften mit besonderer Wohnform (z.B. Obdachlosenunterkünfte) gelten soll, wurden die Einwohnermeldedaten um Adressen mit besonderen Wohnformen bereinigt.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Näheres zu den Ausschlussgründen in Abschnitt 3, der geförderte Wohnraum verblieb in der Datenbasis, wurde jedoch entsprechend markiert.

Die verbliebenen Datensätze wurden mit den Grundsteuerdaten zusammengeführt. Die Grundsteuerdaten enthalten die Information, an welcher Adresse Personen Eigentum haben. Mit Hilfe dieser Information konnten selbstnutzende Eigentümer identifiziert und aus der Erhebungsgrundgesamtheit herausgenommen werden.

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermieter zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass dieser Eigentümer sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu den Eigentümern nicht mehr möglich. Im Ergebnis bestand die Erhebungsgrundgesamtheit aus 39.313 Datensätzen.

Die Bruttostichprobe ist die Stichprobe, die für die Befragung zum Mietspiegel kontaktiert wird. Es ist sicherzustellen, dass die Bruttostichprobe repräsentativ ist (§ 9 MsV). Die Bruttostichprobe ist repräsentativ, wenn sie so gestaltet ist, dass eine ausreichend große bereinigte Nettostichprobe erzielt wird (siehe dazu Abschnitt 5), zusätzlich muss die Bruttostichprobe auf einer Zufallsauswahl beruhen, bei der jede Wohnung der Auswertungsgesamtheit eine positive und bekannte Wahrscheinlichkeit hat, in die Bruttostichprobe einbezogen zu werden (§ 8 MsV). Bei der Fortschreibung eines Mietspiegels auf Grundlage einer Stichprobe, können nach § 23 Abs. 2 MsV vereinfachende Annahmen getroffen werden, die auch einen geringeren Umfang der bereinigten Nettostichprobe und damit entsprechend der Bruttostichprobe mit sich bringen.

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 1.900 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Die Bruttostichprobe wurde auf eine Mieterbefragung und Vermieterbefragung aufgeteilt. Die Vermieterbefragung teilte sich auf in eine Befragung kleiner Vermieter sowie einer Befragung institutioneller Vermieter. Als institutionelle Vermieter galten Vermieter, denen mindestens 8 Fälle der Bruttostichprobe über die Grundsteuerdaten zugeordnet werden konnten. So ergab sich eine Mieterstichprobe in Höhe von 682 Fällen, eine kleine Vermieterstichprobe mit 800 Fällen bei 604 Vermietern und eine Stichprobe der größeren Vermieter von 418 Fällen, die sich auf 7 Vermieter aufteilte.

## 5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungsstichtag 1. Mai 2023 abgefragt.

### 5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 682 Personen der Bruttostichprobe erhielten im Januar 2024 ein Schreiben der Stadt Bamberg. Im Anschreiben wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Es wurden dafür zwei Möglichkeiten zur Teilnahme angeboten. Im Anschreiben wurde einerseits erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Dem Schreiben waren außerdem der Mietspiegel-Fragebogen in Papierform und ein Rückumschlag beigelegt, mit dem die Haushalte den Fragebogen kostenfrei an ALP zurücksenden konnten. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 16. Februar 2024 an der Befragung teilzunehmen.

Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangsschlüssels möglich, der auch auf dem Anschreiben aufgedruckt war. Mit Hilfe des Zugangsschlüssels konnten die Teilnehmer eindeutig identifiziert und somit doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

### 5.2 Befragung der Vermieter mit kleinem Wohnungsbestand

Die kleineren Vermietenden der Vermieterbefragung erhielten ebenfalls im Januar 2024 ein Schreiben im Namen der Stadt Bamberg. Auch im Anschreiben der Vermietenden wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Als Teilnahmefrist wurde der 16. Februar 2024 genannt. Es wurde erläutert, wie sich online an der Befragung beteiligt werden kann. Das Anschreiben enthielt eine Liste von Wohnungen, zu denen die Befragung durchgeführt werden soll. Den Wohnungen wurden zur eindeutigen Identifikation IDs zugeordnet; mit Hilfe des Zugangsschlüssels wurden außerdem die Vermietenden identifiziert. Auf Wunsch hat ALP den Vermietenden auch Papierfragebögen samt Rückumschlag in der benötigten Anzahl zugesandt.

### 5.3 Institutionelle Vermieterbefragung

Auch die institutionellen Vermieter erhielten im Januar 2024 ein Anschreiben, in dem sie zur Rückmeldung bis zum 19. Januar 2024 aufgefordert wurden. Auch sie wurden auf die Auskunftspflicht und die Teilnahmefrist hingewiesen.

Um den Aufwand für die Vermieter möglichst klein zu halten, wurden sie gebeten, sich mit ALP in Verbindung zu setzen, um eine Excel-Abfragemaske zu erhalten. Die Excel-Abfragemaske enthielt die Fragen des Fragebogens; die Vermieter konnten die Fragen

zu allen Wohnungen der Befragung in einer Datei beantworten. Für die Fertigstellung der Excel-Abfragemaske wurden individuelle Fristen vereinbart.

## 6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Fortschreibung des Mietspiegels nicht relevant sind, anschließend wurden die verbliebenen Datensätze auf Plausibilität untersucht. Sofern es möglich war, wurden unplausible Angaben korrigiert und fehlende Angaben ergänzt.

### 6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 1.248 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. In der Nettostichprobe waren jedoch nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund weiterer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, andere fielen aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete oder Wohnfläche heraus. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes zudem sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in den Mietspiegel eingehen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden fehlende oder falsche Antworten, beispielsweise Einlesefehler beim Scannen der Fragebögen, identifiziert. Ebenfalls wurden die Daten auf unmögliche und widersprüchliche Angaben kontrolliert. So wurden beispielsweise Fälle aufgedeckt, in denen Ziffern vergessen wurden.

Bei der Befragung wurde konkret darauf abgestellt, die Nettokaltmiete zu ermitteln, also nicht die Bruttokaltmiete, die noch kalte Betriebskosten enthält und auch nicht die Bruttowarmmiete, die zusätzlich noch die Kosten für Heizung und/oder Warmwasser beinhaltet. Zuschläge etwa für die Anmietung von Garagen oder Stellplätzen wurden für die Auswertung nicht herangezogen. Mietverhältnisse, für die die Nettokaltmiete nicht ermittelbar ist, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden Datensätze ausgeschlossen, bei denen nicht mit Sicherheit auf die Nettokaltmiete abgestellt werden konnte. Außerdem wurden keine Datensätze berücksichtigt, für die die Wohnfläche fehlte oder offensichtlich falsch angegeben wurde.

Insgesamt wurden letztlich 37 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Bei 5 Datensätzen fehlte die Wohnfläche, bei weiteren 16 Datensätzen fehlte die Nettokaltmiete oder entsprach der Gesamtmiete, in 16 weiteren Fällen konnten die Summe aus den Bestandteilen der Gesamtmiete nicht mit der angegebenen Gesamtmiete in Einklang gebracht werden.

Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 30 Datensätze je Tabellenfeld für eine Tabellenanalyse benötigt werden (§ 11 MsV). In § 23 Abs. 2 der Mietspiegelverordnung heißt es zusätzlich, dass der Umfang der bereinigten Nettostichproben für

Stichprobenfortschreibungen von dieser Vorgabe abweichen kann, sofern vereinfachende Annahmen getroffen wurden, die dies zulassen. Die getroffenen vereinfachenden Annahmen für die Stichprobenfortschreibung in Bamberg werden in Abschnitt 7 erläutert. Die bereinigte Nettostichprobe für die Stichprobenfortschreibung beinhaltet 620 Datensätze. Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist

Tab. 1 zu entnehmen.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

<b>Bruttostichprobe</b>	<b>1.900</b>
davon Mieterbefragung	682
davon Vermieterbefragung	1.218
<b>Keine Teilnahme</b>	<b>579</b>
<b>sonstige Ausschlussgründe (z.B. Krankheit)</b>	<b>73</b>
<b>Nettostichprobe</b>	<b>1.248</b>
<i>Rücklaufquote (ohne neutrale Ausfälle)</i>	68 %
<b>Ausschluss durch Filterfragen</b>	<b>546</b>
Selbstnutzende Eigentümer	130
Sechs-Jahres-Regel	184
Sonstige Filterfragen	232
<b>Unplausible Angaben</b>	<b>37</b>
<b>Mietpreisbindung</b>	<b>45</b>
<b>Bereinigte Nettostichprobe</b>	<b>620</b>

## 6.2 Datenschutz

ALP verfügt über einen eigenen betrieblichen Datenschutzbeauftragten, der vom TÜV Nord zertifiziert wurde. Alle Mitarbeiter bei ALP sind nach § 5 des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) auf die Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet worden.

Der Name und die Anschrift der Mieter und Vermieter wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift des Vermieters. Ein Rückschluss auf den einzelnen Mieter oder Vermieter ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

## 7 Auswertung

### 7.1 Gewichtungsverfahren

Die Befragung beruht auf der Befragung von Vermietern und Mietern. Die befragten Gruppen haben an der Befragung unterschiedlich zuverlässig teilgenommen. Damit keine der Gruppen im Rücklauf überrepräsentiert ist, wird ein Gewichtungsverfahren angewandt.

Für das Gewichtungsverfahren werden die einzelnen institutionellen Vermieter sowie die Gruppe der kleinen Vermieter und Mieter jeweils als Cluster betrachtet. Für jedes dieser Cluster wird der Anteil in der Bruttostichprobe bestimmt. In der Bruttostichprobe lassen sich die unverzerrten Anteile der verschiedenen Cluster bestimmen. Anschließend werden die Gewichtungsfaktoren berechnet, die dazu führen, dass die Anteile der Cluster in der Nettostichprobe ihren Anteilen in der Bruttostichprobe entsprechen. Cluster mit einem unterproportionalen Rücklauf erhalten Gewichtungsfaktoren  $> 1$ , entsprechend erhalten Cluster mit einem überproportionalen Rücklauf einen Gewichtungsfaktor  $< 1$ . Die Gewichtung erfolgt auf die Nettostichprobe, da diese alle Datensätze berücksichtigt, unabhängig davon, ob die Filterfragen überstanden werden oder nicht. Sie würde daher bei einem gleichen Rücklaufverhalten aller Cluster die gleichen Anteile der Cluster aufweisen wie die Bruttostichprobe. In diesem Fall hätten auch alle Datensätze einen Gewichtungsfaktor von 1.

Alle Auswertungen wurden unter Berücksichtigung der Gewichtungsfaktoren durchgeführt.

### 7.2 Methodisches Vorgehen

Laut Mietspiegelverordnung können bei der Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels mittels Stichprobe vereinfachende, mit der Fortschreibung auf der Grundlage eines Indexes vergleichbare, Annahmen getroffen werden (§ 22 MsV). Bei der Indexfortschreibung wird die Veränderung des Verbraucherpreisindex innerhalb der vergangenen zwei Jahre ausgehend vom Stichtag des Mietspiegels berechnet. Alle absoluten Werte des Mietspiegels werden dann mit der Wachstumsrate des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Es wird folglich davon ausgegangen, dass sich die Mieten genau so entwickelt haben wie die durchschnittliche Preisentwicklung in Deutschland. Es wird dabei nicht nach Tabellenfeldern unterschieden.

Für die Stichprobenfortschreibung in Bamberg wird die Annahme, dass die relative Mietentwicklung insgesamt gleich ist, sich also nicht nach Tabellenfeldern unterscheidet, übernommen. Es wird jedoch nicht der Verbraucherpreisindex zugrunde gelegt, sondern ein eigener Indexwert berechnet. Dieser Indexwert bildet die durchschnittliche Mietentwicklung des mietspiegelrelevanten Wohnungsmarktes in Bamberg ab.

Der Index wird berechnet, indem die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> von Bamberg aus dem Mietspiegel 2022 mit dem aus der Erhebung bestimmten Wert für 2024 ins Verhältnis gesetzt wird. Dadurch wird die durchschnittliche Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> bestimmt. Die Durchschnittswerte und die daraus resultierende Veränderungsrate sind Tab. 2 zu entnehmen.

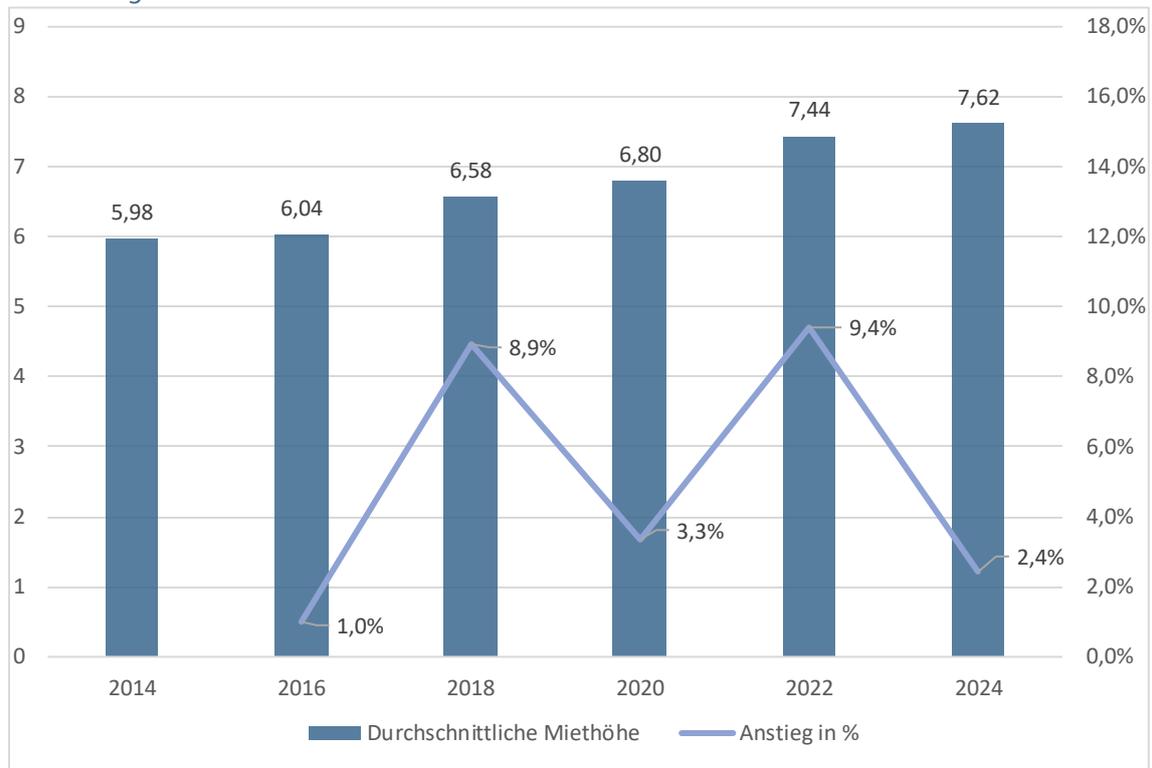
Tab. 2: Vergleich der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten

Gebiet	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> am 1. Juni 2022	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> am 1. Juni 2024	Veränderung
Bamberg	7,44 €	7,62 €	+ 2,4 %

### 7.3 Ergebnisse der Fortschreibung

Auf Grundlage der ermittelten Wachstumsquote konnten anschließend die Werte aus dem Mietspiegel 2022 fortgeschrieben werden. In den Abbildungen 1 ist die Entwicklung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> für Bamberg dargestellt. Die neue Mietspiegeltabelle ist Tab. 3 zu entnehmen.

Abbildung 1: Entwicklung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> in Bamberg



Tab. 3: Mietspiegeltabelle Bamberg 2024

Baujahresklasse/ Bezugsfertigkeit			Bis 1918	1919-1949	1950-1977	1978-1994	1995-2009	2010-2020
Wohnfläche			A	B	C	D	E	F
bis unter 41qm	1	Median	11,48*	7,45*	8,53	10,44*		
		Spanne	7,51-13,57	6,51-8,9	6,48-11,47	8,73-11,98		
41 - unter 66qm	2	Median	8,88	6,67	6,69	8,58	8,89	10,97*
		Spanne	7,14-11,16	5,56-9,27	5,63-8,13	7,03-10,13	7,63-11,08	7,74-12,64
66 - unter 90qm	3	Median	7,84	7,02	6,64	7,30	8,64	10,52*
		Spanne	6,73-9,05	5,22-9,11	5,68-8,29	6,13-8,63	7,29-9,49	9,07-13,10
ab 90qm	4	Median	7,88	7,25	6,67	7,63	9,00*	10,37
		Spanne	6,35-9,50	6,05-9,40	5,64-8,29	6,00-9,21	7,57-9,72	8,80-12,42

Für Felder, die mit einem \* markiert sind, lagen bei der Neuerhebung weniger als 30 Datensätze vor. Hier ist die Aussagekraft eingeschränkt.

### 8 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel Bamberg 2024 wurden von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter sowie vom Stadtrat der Stadt Bamberg anerkannt. Der Mietspiegel gilt ab dem 1. April 2024. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertreter der Mieter und Vermieter ist neben der Einhaltung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bei der Erstellung des Mietspiegels nach § 558d Abs. 1 BGB eines der beiden Kriterien für einen qualifizierten Mietspiegel.

Der Mietspiegel wird als Broschüren veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Bamberg heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, mit dem die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zu der Mietspiegel-Broschüren als Online-Mietspiegel ermöglicht wird. Dieses Tool ist ebenfalls auf der Internetseite verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach der Neuerstellung des Mietspiegels 2022 und der Stichprobenfortschreibung 2024 für das Jahr 2026 neu zu erstellen.

**Anlage**

Fragebogen Mieterbefragung

# Mieter:innenfragebogen für den qualifizierten Mietspiegel Bamberg 2024

Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Beantwortung der Fragen ist seit dem 1. Juli 2022 verpflichtend** (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch). **Bitte füllen Sie den Fragebogen bis spätestens 16. Februar 2024 aus.**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/bamberg> vornehmen. Ihr **Zugangscode** lautet:

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ **Ende**“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus. Egal ob Sie ein „→ **Ende**“ erreichen oder den gesamten Fragebogen ausfüllen, bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall an uns zurück. Nutzen Sie hierfür den beigelegten Umschlag. Das Porto zahlen wir. Falls Sie bei einer Frage unsicher sind, lassen Sie die Frage leer oder ziehen Sie evtl. auch Ihren/Ihre Vermieter:in zu Rate.

**Der Stichtag der Befragung ist der 1. Mai 2023.**

**Bitte beantworten Sie die Fragen so, wie es im Mai 2023 zutreffend war.**

Hat bereits ein anderes Mitglied in Ihrem Haushalt an der Befragung teilgenommen?  Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage A:** Nutzt Ihr Haushalt die Wohnung, in der Sie wohnen, als...

Mieter:in → **weiter**  Untermieter:in → **Ende**  Eigentümer:in → **Ende**

**Frage B:** Haben Sie die Wohnung nach dem 01.05.2017 angemietet?

Ja → **Frage C**  Nein

**Falls nein:** Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.05.2017 verändert? Veränderungen der Miete, die später als Mai 2023 wirksam wurden zählen nicht dazu. (*Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint*)

Ja → **weiter**  Nein → **Ende**

**Frage C:** Liegt die Wohnung in einem Einfamilienhaus, einer Doppelhaushälfte, einem Reihenhaus oder einem Zweifamilienhaus? (*Erläuterung: Es befinden sich maximal zwei Wohnungen an der Adresse*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage D:** Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (*etwa Hausmeister:innentätigkeit*) eine ermäßigte oder keine Miete?

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage E:** Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? (*z. B. Pflegeheim, Studierendenheim, „Betreutes Wohnen“*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage F:** Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (*Arbeitszimmer zählen nicht dazu*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage G:** Haben Sie die Wohnung (teil-)möbliert gemietet? (*gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage H:** Handelt es sich um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

**Frage I:** Haben Sie die Wohnung vorübergehend angemietet? (*Mietdauer laut Vertrag unter einem Jahr, etwa Ferienwohnung*)

Ja → **Ende**  Nein → **weiter**

*bitte wenden*



**ALP Institut für Wohnen  
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: [info@alp-institut.de](mailto:info@alp-institut.de)

Homepage: [www.alp-institut.de](http://www.alp-institut.de)