

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Celle

<i>Organisationseinheit:</i> 65.1 Liegenschaften <i>Zuständigkeit:</i> Stadtbaurätin Elena Kuhls	<i>Datum:</i> 10.07.2024
---	-----------------------------

Ziele:

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Liegenschaften	19.11.2024	Ö
Verwaltungsausschuss	03.12.2024	N
Rat der Stadt Celle	04.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Celle beschließt den qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Celle. Er gilt ab dem 05.12.2024.

Sachverhalt:

Die Stadt Celle hat im Jahr 2023 die Firma DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (ehemals Analyse & Konzepte immo.consult GmbH), die ein erfahrener Dienstleister im Bereich der Erstellung von Mietspiegeln ist, mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für Celle beauftragt.

Der Dienstleister kann umfangreiche Erfahrungen vorweisen, so hat dieser bereits z.B. für die Hansestadt Hamburg, die Stadt Wolfsburg, Stadt Aachen, Stadt Leverkusen, Stadt Braunschweig und viele andere Auftraggeber Mietspiegel erstellt. Insgesamt 251 Konzepte (Stand 2023) wurden umgesetzt. Auch aufgrund der Vielzahl an Referenzen hat sich dieser Anbieter in der im Jahr 2023 erfolgten Ausschreibung durchgesetzt.

Der Methodenbericht im Anhang weist u.a. die methodische Vorgehensweise zur Erstellung des Mietspiegels aus. Der Bericht mündet in einer Mietspiegeltabelle.

Nach Beschluss des Rates wird der Öffentlichkeit ein Online-Mietspiegel zur Verfügung gestellt, um diesen in seiner Anwendung für die Bürgerinnen und Bürgern zu vereinfachen.

Der Mietspiegel ist nach zwei Jahren zu aktualisieren.

Anlage/n

1	Mietspiegel Celle 2024 - Methodenbericht vom 08.11.2024
---	---

Stadt Celle

Qualifizierter Mietspiegel 2024

Methodenbericht vom 08.11.2024



ANALYSE &
KONZEPTE
immo.consult

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

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

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	I
Tabellenverzeichnis	II
1 Einleitung	1
2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung	2
2.1 Vorgaben	2
2.2 Ablauf.....	2
3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts	3
3.1 Art des Mietobjekts.....	3
3.2 Größe	4
3.3 Ausstattung.....	5
3.4 Beschaffenheit	5
3.5 Wohnlage	5
3.5.1 Wohnlage - Konzeption.....	6
3.5.2 Wohnlage - Aufbau der Basisdatenbank.....	6
3.5.3 Wohnlage - Indikatoren	7
3.5.4 Wohnlage - Aggregation der Indikatorenwerte auf Blockseitenebene	15
3.5.5 Wohnlage - Referenzgebiete	15
3.5.6 Wohnlage - Wohnlagenformel	16
3.5.7 Wohnlage – Zuordnung der Wohnlage.....	19
3.5.8 Wohnlage – Plausibilisierung und Anpassung der Wohnlage	20
3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit	21
4 Methodische Vorgehensweise	22
4.1 Datenerhebung	22
4.2 Datenschutz	23
4.3 Grundgesamtheit.....	23
4.4 Stichprobe	24
4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen	24
4.6 Datenauswertung	26
4.6.1 Regression der 1. Stufe.....	27
4.6.2 Regression der 2. Stufe.....	29
5 Ortsübliche Vergleichsmiete	34
5.1 Mietspiegeltabelle.....	34
5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale	35
5.3 Mietpreisspanne	37
6 Mietspiegelbroschüre	40
Anlage A Wohnlagekarte	41
Anlage B Fragebogen.....	43

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Gewässeranteil	9
Abb. 2	Gewerbeflächen	10
Abb. 4	Schulen und Kitas in Celle	12
Abb. 6	Bodenrichtwertzonen in Celle.....	13
Abb. 7	Stadtviertel in Celle	14
Abb. 8	Karte Referenzgebiete mit Wohnlage	16
Abb. 9	Mietwertverteilung	25
Abb. 10	Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete.....	28
Abb. 11	Verteilung der standardisierten Residuen.....	28
Abb. 12	Netto-Mietfaktoren.....	29
Abb. 13	Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen	31
Abb. 14	Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen (zusammengefasst).....	32
Abb. 15	Mietbegriff.....	34
Abb. 17	Wohnlagenkarte Celle – Gesamt	42
Abb. 18	Anschreiben Seite 1	44
Abb. 18	Anschreiben Seite 2	45
Abb. 19	Fragebogen – Seite 1	46
Abb. 20	Fragebogen – Seite 2	47
Abb. 21	Fragebogen – Seite 3	48
Abb. 22	Fragebogen – Seite 4	49
Abb. 23	Informationsblatt zum Datenschutz (Datenschutzhinweis)	50

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Indikatorenset zur Wohnlagenbestimmung in Celle	8
Tab. 2	Regressionsmodell	18
Tab. 3	Wohnlageneinstufung im Arbeitskreis und nach Berechnung	18
Tab. 4	Stichprobengröße und Rücklaufstatistik	26
Tab. 5	Regressionsrechnung: Wohnfläche	27
Tab. 6	Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor ¹	33
Tab. 7	Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche ¹	35
Tab. 8	Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	36
Tab. 9	Beispiele für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale	39

1 Einleitung

Für die Stadt Celle wurde 2024 ein qualifizierter Mietspiegel erstellt. Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er bildet eine Übersicht über die in der Stadt Celle zum 01.12.2023 gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

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

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel wurde von Analyse & Konzepte immo.consult GmbH im Auftrag der Stadt Celle erstellt. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB. Er basiert auf einer breiten empirischen Basis und gibt einen repräsentativen Überblick über die ortsüblichen Mieten im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand. Nachfolgend wird die Bezeichnung „*Mietspiegel Stadt Celle 2024*“ verwendet.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein projektbegleitender Arbeitskreis mitgewirkt. Die Projektleitung lag bei der Abteilung Liegenschaften der Stadt Celle.

Die Auswertung der Daten und die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, Gasstraße 10, 22761 Hamburg.

Dieser Methodenbericht dokumentiert die Arbeitsschritte bei der Erstellung des Mietspiegels, die empirische Datenerhebung und die Auswertung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei personenbezogenen Bezeichnungen das generische Maskulinum verwendet. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe, die ausschließliche Verwendung der männlichen Form soll geschlechtsunabhängig verstanden werden.

2 Vorgaben und Ablauf der Mietspiegelerstellung

2.1 Vorgaben

Analyse & Konzepte immo.consult GmbH wurde von der Stadt Celle beauftragt, die empirischen Erhebungen für den Mietspiegel durchzuführen und die Erstellung des Mietspiegels vorzunehmen.

Die methodischen Rahmenbedingungen für die Erstellung des Mietspiegels wurden durch die Auftraggeberin definiert. Zu den Vorgaben der Untersuchung gehörten vor allem folgende Leistungen:

- Erarbeitung der Gesamtkonzeption in Abstimmung mit den beteiligten Interessensvertretern
- Erstellung eines Fragebogens mit Online-Antwortmöglichkeit
- Schriftliche Befragung von Mietern und Vermietern
- Erarbeitung einer Wohnlagenkarte
- Erstellung eines Regressionsmietspiegels
- Erstellung der Mietspiegel-Broschüre und eines Methodenberichts
- Erstellung eines Online-Mietspiegelrechners

2.2 Ablauf

Im August 2023 wurde mit den Vorbereitungen zur Erstellung des Mietspiegels begonnen. Die Festlegung der Grundkonzeption erfolgte in Abstimmung mit dem projektbegleitenden Arbeitskreis im August 2023. In dieser Arbeitskreissitzung wurde am 21.08.2023 der Fragebogen für die Erhebung von Mietdaten erarbeitet.

Für die Datenerhebung wurden Adressdaten aus den Grundsteuerunterlagen sowie aus dem Melderegister der Stadt Celle genutzt. Nach Durchführung der Adressdatenarbeiten und der Stichprobenziehung im November 2023 erfolgte die Erhebungsphase im Zeitraum Dezember 2023 bis April 2024 in Form einer konsekutiven Mieter- und Vermieterbefragung. Zu Beginn der Erhebungsphase wurden die Daten der Mieter erhoben. In Fällen in denen Mitte Januar 2024 noch keine Antwort vorlag wurde außerdem ein Erinnerungsschreiben verschickt. Im Februar 2024 wurden zu den erfolgreich befragten Mietern die jeweils zugehörigen Vermieter zu dem gleichen Mietobjekt befragt. Ein Erinnerungsschreiben wurde im März versandt.

Parallel erfolgte eine Ersterstellung der Wohnlagenkarte mit Arbeitskreissitzungen am 09.01.2024, 26.04.2024 und 10.07.2024.

Nach der Erfassung und Kontrolle der Erhebungsdaten erfolgten die Datenaufbereitung durch Analyse & Konzepte im Mai und Juni 2024. Im Anschluss an die Fertigstellung der Wohnlagenkarte erfolgte die Auswertung im Juli und August 2024. Die ersten Ergebnisse wurden dem Arbeitskreis am 08.08.2024 vorgestellt. Die finale Berechnung der Ergebnisse erfolgte im Oktober 2024.

3 Wohnwertmerkmale des Mietrechts

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

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

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

Im Mietspiegel Celle 2024 wurden diese Wohnwertmerkmale wie folgt umgesetzt:

3.1 Art des Mietobjekts

Der Mietspiegel gilt nur für abgeschlossene, frei finanzierte Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit Wohnflächen zwischen 25 m² und 130 m². Er gilt für Mehrfamilienhäuser auch dann, wenn nicht alle Wohneinheiten tatsächlich als Wohnung genutzt werden, sondern z. B. in einer Wohneinheit eine Büronutzung vorliegt.

Er gilt nach § 549 BGB dagegen **nicht** für

- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum, der Teil einer 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,
- 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,
- Wohnraum in einer heimähnlichen Unterkunft (z. B. in Studenten- oder Jugendwohnheimen, Alten- und Pflegeheimen, Gemeinschaftsunterkünften).

Darüber hinaus ist der Mietspiegel **nicht** unmittelbar anwendbar auf

- preisgebundenen Wohnraum (öffentlich geförderte Wohnungen) und Wohnungen, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden (auch Bundes- und Landesbediensteten-Wohnungen),
- Untermietverhältnisse,
- überwiegend möbliert vermieteten Wohnraum (ausgenommen Einbauküchen und -schränke),
- gewerblich oder teilgewerblich genutzten Wohnraum (die Nutzung des sogenannten Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich),
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen, sofern für diese eine vergünstigte Miete bezahlt wird,
- Wohnungen, deren Küche, Toilette und Badezimmer, wenn vorhanden, von anderen Mietparteien mitbenutzt werden,
- Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften,
- Wohnraum, der mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen wird.

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

3.2 Größe

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

Als Wohnungsgröße ist für den Mietspiegel die Wohnfläche hinter der Wohnungstür ohne Zusatzräume außerhalb der Wohnung, wie z. B. Keller oder Bodenraum, maßgebend. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 4 WoFIV in der Regel mit einem Viertel und bei hohem Nutzwert maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass die Quadratmetermiete wesentlich von der Wohnungsgröße abhängt, wurde die Wohnfläche im Rahmen der Regressionsrechnung in einer ersten Stufe berücksichtigt.

3.3 Ausstattung

Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit für die Berücksichtigung im Mietspiegel ist die vom Vermieter gestellte Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Nachträglich durch den Mieter finanzierte Ausstattungen (z. B. Küchenausstattung) werden nicht im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt.

Im Rahmen der Mietspiegelbefragung sind dezidiert Ausstattungsmerkmale erhoben und mittels der Regressionsrechnung mit prozentualen Mietzuschlägen oder Mietabschlägen im qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt worden.

3.4 Beschaffenheit

Das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit wird im Mietspiegel durch das Baualter des Wohngebäudes beziehungsweise der Wohnungen erfasst. Das Baualter spiegelt dabei den baulichen und energetischen Standard der Wohnung wider. Im Mietspiegel wird die Beschaffenheit der Wohnung über fünf Baualtersklassen abgebildet:

- Bis 1976
- 1977 bis 1993
- 1994 bis 2006
- 2007 bis 2020
- 2021 bis 2023

3.5 Wohnlage

Die Vorgaben zu den Wohnlagen im Kontext der Mietspiegelerstellung sind in § 19 der Mietspiegelverordnung geregelt. Danach sollen Wohnlagen nur insoweit ausgewiesen werden, wie sie einen mietspreisbildenden Einfluss haben. Außerdem soll die Wohnlagenbewertung nach Möglichkeit auf vor Ort feststellbaren Faktoren aufgebaut sein.

Vor diesem Hintergrund wurde für die Ermittlung des Wohnlagenverzeichnisses der Stadt Celle ein Indikatorkatalog, der den Berechnungen zugrunde liegt, erstellt, sowie eine Berechnung für alle Blockseiten¹ mit Wohnnutzung in Celle vorgenommen. Ein besonderer Fokus bei der Erstellung des Indikatorkatalogs lag dabei auf der Transparenz in Bezug auf die Datengrundlagen und die Berechnungsmethodik der Wohnlagen. Hier folgt das Vorgehen den Vorgaben des § 19 der Mietspiegelverordnung, da Faktoren wie Zentralität, Infrastruktur und Begrünung berücksichtigt werden.

¹ Eine Blockseite setzt sich aus einer oder mehreren Adressen eines Baublocks zusammen, siehe Abschnitt 3.5.4

Die Wohnlageneinstufung erfolgt nach diesem datenbasierten Berechnungssystem einheitlich für alle Blockseiten mit Wohnnutzung in Celle. Zusätzliche Begehungen vor Ort erfolgten nicht. Sämtliche Wohnadressen sind anhand des Systems bewertet worden.

Das Wohnlageverzeichnis kann der Anlage A entnommen werden.

3.5.1 Wohnlage - Konzeption

Die Wohnlageneinstufung erfolgte in zwei Stufen: In der ersten Stufe wurde durch Diskurs und Konsensbildung im Arbeitskreis Mietspiegel einer Auswahl an Referenzgebieten Wohnlagen zugeordnet. Ergänzt bzw. angepasst wurde diese in einer zweiten Stufe durch eine datenbasierte Einstufung. Im Ergebnis dieses Prozesses wurden für die Stadt Celle drei Wohnlagen bestimmt.

Für die Erstellung des Wohnlagenverzeichnisses sollte nun zunächst eine datenbasierte Einstufung der Wohnlage entwickelt und auf alle Blockseiten mit Wohnnutzung angewandt werden. Dabei standen folgende methodische Eckpunkte im Vordergrund:

- *Entwicklung eines an objektiven Daten orientierten Indikatorensystems, wobei die Transparenz und Nachvollziehbarkeit einzelner Indikatoren sichergestellt wird.*
- *Einsatz von vorhandenen Sekundärdaten und dadurch Wegfall des notwendigen Behebungsaufwandes.*

Für die Berechnung der Wohnlagen wurden die folgenden Arbeitsschritte ausgeführt, die in den anschließenden Kapiteln ausführlich dargestellt werden:

- *Aufbau einer Basisdatenbank,*
- *Aufbau des Indikatorenkatalogs,*
- *Identifikation von Referenzgebieten,*
- *Bewertung der Referenzgebiete durch den Arbeitskreis,*
- *Berechnung des Einflusses der einzelnen Indikatoren,*
- *Bestimmung der konkreten Wohnlagen für alle Blockseiten,*
- *Anpassung von sogenannten Grenzfällen durch den Arbeitskreis.*

3.5.2 Wohnlage - Aufbau der Basisdatenbank

Alle Indikatorenwerte wurden in einer Basis-Datenbank gesammelt. Die Datenbank baut auf der kleinsten verfügbaren Ebene, dem Hauseingang bzw. der Adresse auf. Die Berechnung der Wohnlage erfolgte auf Ebene der Blockseite. Auch wenn nicht alle Indikatorenwerte individuell für jede Adresse bestimmt werden konnten – siehe hierzu die Erläuterungen zu den Indikatoren –, ermöglichte diese kleinräumige Betrachtung, Besonderheiten einzelner Lagen zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Datenbank wurde von der Stadt Celle ein Datensatz der geocodierten Adressen im Stadtgebiet bereitgestellt. Dieser enthielt neben den Geokoordinaten auch Adressinformationen zu Straße und Hausnummer.

Alle Indikatorenwerte wurden auf Ebene der Adressen ermittelt bzw. gesammelt. Um ein Aggregieren der adressscharfen Daten auf räumlich höheren Ebenen sowie eine Übernahme der Daten räumlich

höherer Ebenen auf die Adressen zu ermöglichen, die für einige Indikatoren notwendig sind, wird jede Adresse den jeweils übergeordneten Bezugsebenen zugeordnet. Dies sind:

- *Baublockseite,*
- *Baublock,*
- *Stadtteil.*

3.5.3 Wohnlage - Indikatoren


Um eine rechnerische Wohnlagenbewertung zu ermöglichen, ist es notwendig, Wohnlagenmerkmale bzw. Indikatoren zu identifizieren, die eine entsprechende Berechnung zulassen.

Eine differenzierte Wohnlageneinstufung setzt Indikatoren voraus, welche in Abhängigkeit von der Wohnlage weitgehend unterschiedliche Ausprägungen aufweisen. So zeigt sich zum Beispiel häufig, dass in gut eingestuften Wohnlagen ein höherer Grünflächenanteil besteht als in weniger gut eingestuften Wohnlagen. Dies muss aber nicht immer zutreffen, so dass eine Wohnlage auch trotz geringen Grünflächenanteils als gehoben eingeschätzt werden kann. Entsprechend sind mehrere Indikatoren notwendig, um in der Summe eine sachgerechte Einstufung zu ermöglichen. Bei der Indikatorenauswahl wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- *Nutzung objektiver, messbarer, datenbasierter Merkmale,*
- *Nutzung von Daten aus amtlichen Quellen, die eine hohe Datenqualität aufweisen, und*
- *Datensätze mit regelmäßiger Aktualisierung, um zukünftig auch in kürzeren Intervallen Überprüfungen und komplette Neuberechnungen vornehmen zu können.*

Im Rahmen der Herleitung der Wohnlagenformeln wurden verschiedene Indikatoren auf ihren Einfluss auf die Wohnlagen geprüft. Im Folgenden werden in Abgrenzung zur Umkreisfestlegung mittels Radius Gebiete mithilfe von Polygonen beschrieben. Durch diese werden erreichbare Punkte ausgehend von einer Adresse nicht über die euklidische Distanz definiert, sondern über die fußläufige Entfernung. Beispielsweise liegen in einem 300 m Polygon ausgehend von der Adresse A alle Punkte und nur solche Punkte, die von der Adresse A aus innerhalb einer fußläufigen Entfernung von 300 Metern zu erreichen sind.

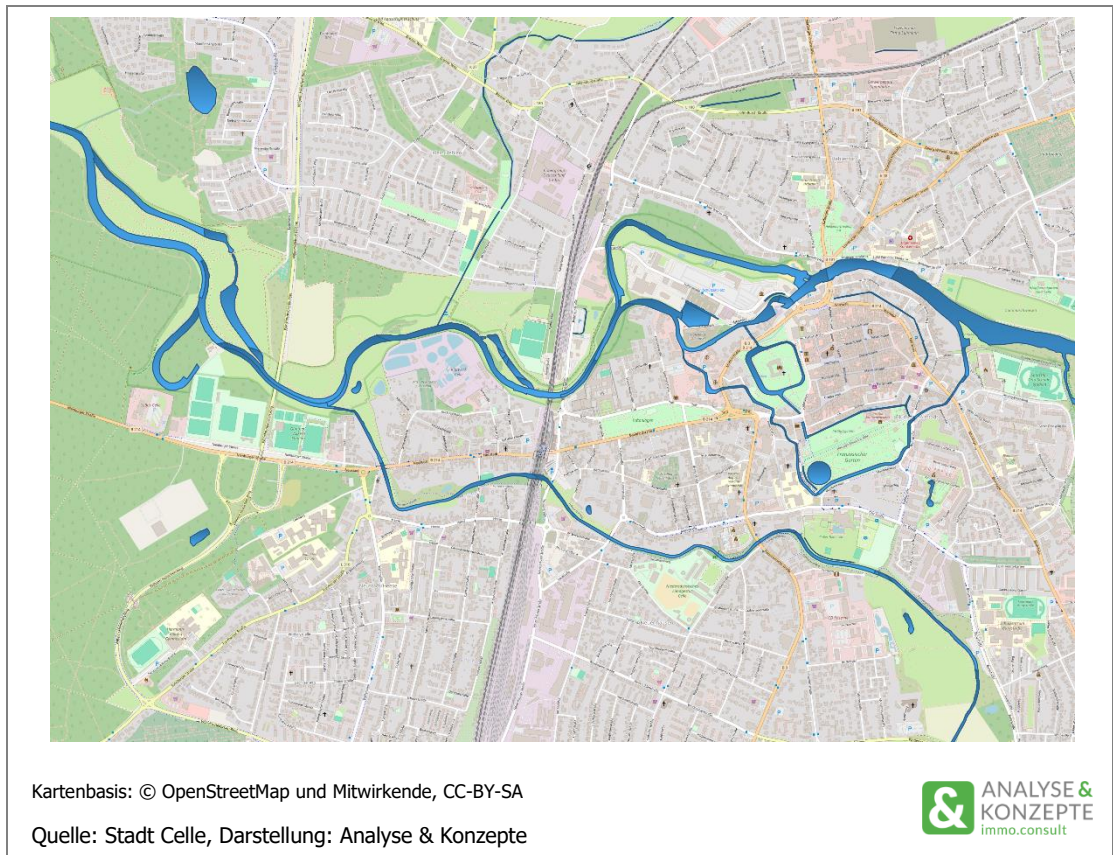
In Tabelle 1 sind die Indikatoren, die der Berechnung der Wohnlagen zugrunde liegen, mit ihrer Quelle, dem Bezugsraum und dem Datenstand aufgelistet. Grundsätzlich wurden dabei die kleinste verfügbare Raumeinheit und der jeweils zum Untersuchungszeitraum aktuelle Datenstand herangezogen.

Tab. 1 Indikatorenset zur Wohnlagenbestimmung in Celle			
Indikator	Raumebene	Datenstand	Quelle
Gewässeranteil	600 m Polygon ausgehend von der Adresse	2023	Stadt Celle Berechnung: Analyse & Konzepte
Gewerbeflächenanteil	300 m Polygon ausgehend von der Adresse	2023	Stadt Celle Berechnung: Analyse & Konzepte
Lärmbelastung durch Bahnlärm	Adresse	2023	Eisenbahn Bundesamt Berechnung: Analyse & Konzepte
Anzahl Supermärkte	900 m Polygon ausgehend von der Adresse	2023	Stadt Celle Berechnung: Analyse & Konzepte
Anzahl Drogeriemärkte	900 m Polygon ausgehend von der Adresse	2023	Stadt Celle Berechnung: Analyse & Konzepte
Anzahl Kitas	300 m Polygon ausgehend von der Adresse	2023	Stadt Celle Berechnung: Analyse & Konzepte
Bodenrichtwert	Bodenrichtwertzone in 8 gleichwertigen Stufen	2023	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Berechnung: Analyse & Konzepte
Stadtteil	Stadtteil	2023	Stadt Celle Berechnung: Analyse & Konzepte
Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2024			

Gewässeranteil

Ausgangspunkt für die Berechnung des Gewässeranteils sind 600 m Polygone um die einzelnen Adresspunkte. Mittels Überlagerungsberechnung wird der Anteil der Fläche ermittelt, der aus sogenannten stehenden Gewässern, Fließgewässern und Hafengebieten besteht. Beispielfähig sind in der Abbildung 1 einige Gewässerflächen in Celle dargestellt.

Abb. 1 Gewässeranteil



Gewerbeflächenanteil

Der Gewerbeflächenanteil gibt mittels Überlagerungsberechnung wieder, welcher Anteil der durch die 300 m-Polygone um die Adresse gebildeten Fläche von Gewerbeflächen belegt ist. Berücksichtigt werden dabei alle Flächen in Celle, für die eine Gewerbe- bzw. Industrienutzung festgelegt ist, sowie Gewerbe-, Industrie- und Bahnbrachen. Ein Ausschnitt der Gewerbeflächen ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

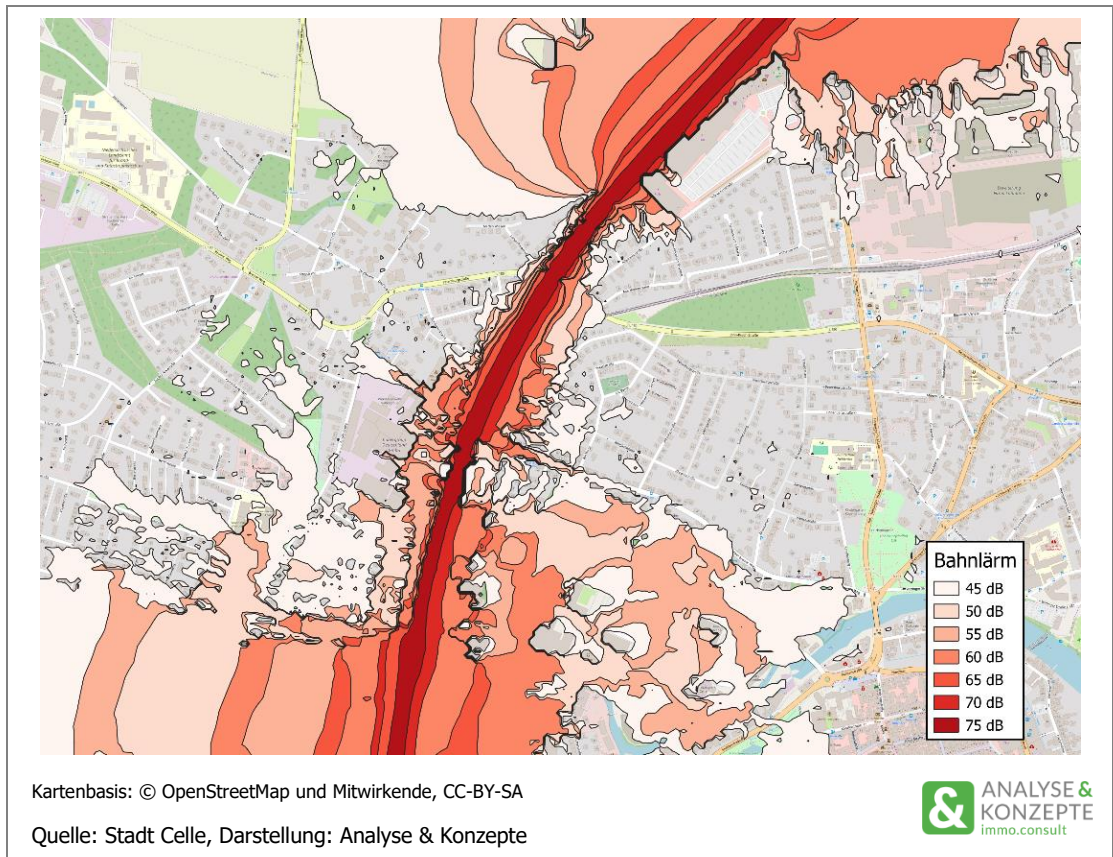
Abb. 2 Gewerbeflächen



Lärmbelastung durch Bahnlärm

Berechnet wird für jeden Adresspunkt die Belastung durch Bahnlärm. Als Datengrundlage dienen die Lärmkartierungen des Eisenbahn-Bundesamts. Ein Ausschnitt der Lärmkartierung ist in der nachfolgenden Abbildung 3 dargestellt.

Abb. 3 Bahnlärm



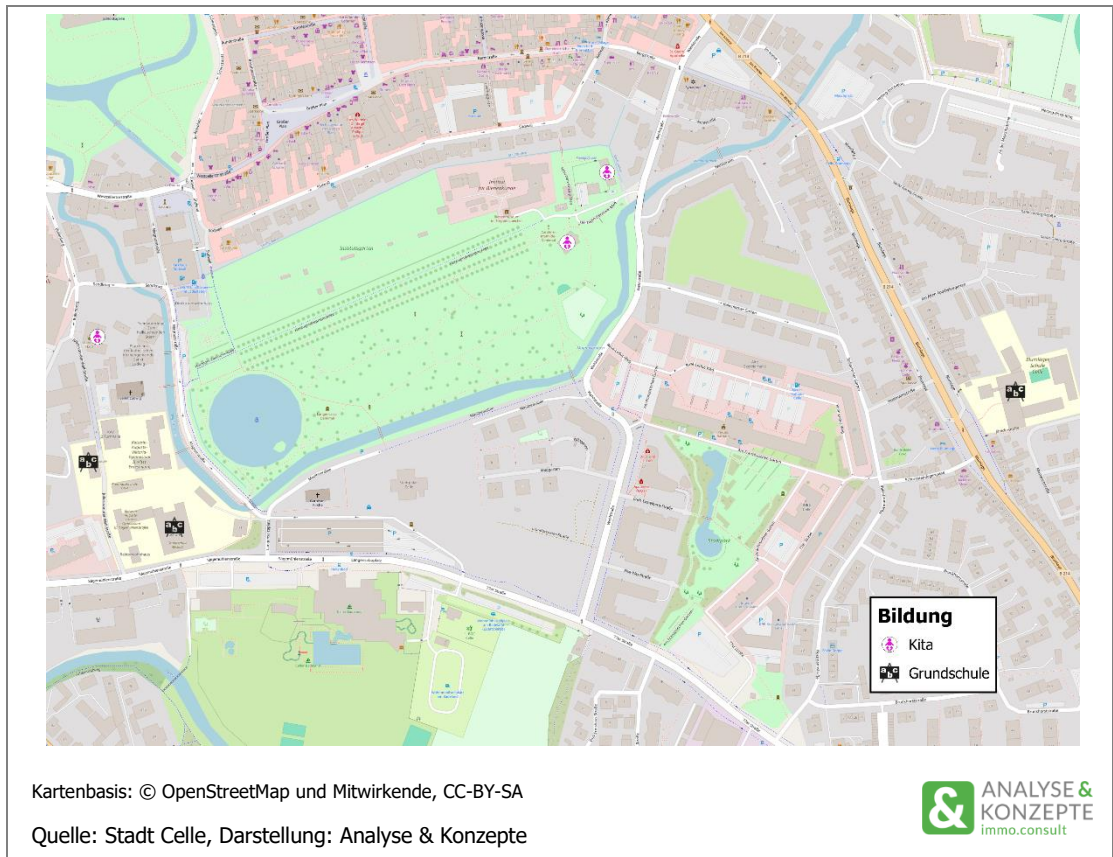
Anzahl der Supermärkte & Drogerien

Die Supermärkte und Drogerien als Einkaufsmöglichkeiten bilden Indikatoren der Versorgungsinfrastruktur im Umfeld der Adressen. Herangezogen wird hier die Anzahl der Supermärkte und Drogerien, welche innerhalb eines 900 m-Polygons um einen Adresspunkt liegen.

Anzahl der Kitas

Die Anzahl der Kitas im Umkreis von 300 m um die Adresspunkte liefert einen wichtigen Indikator für die Versorgung mit Bildungseinrichtungen um einen Adresspunkt. Ermittelt wird die Zahl der Kitas, die sich in einem 300 m Polygon um den jeweiligen Adresspunkt befinden.

Abb. 3 Kitas in Celle

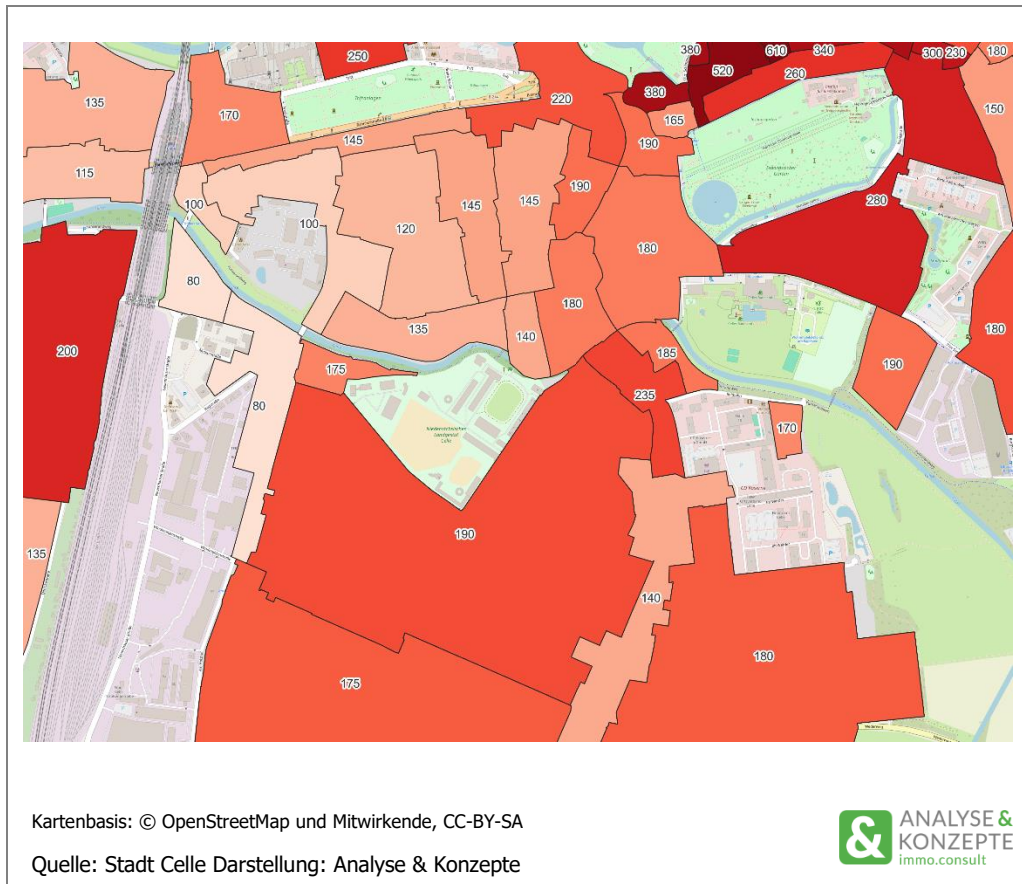


Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert erfasst den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes, der Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert spiegelt somit den Wert eines Grundstücks in Euro pro Quadratmeter wider. Die Berechnung bzw. Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolgt in der Regel turnusmäßig alle zwei Jahre durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte.

Zur Übernahme der Werte der Bodenrichtwertzonen in die Adresdatenbank erfolgt eine räumliche Verschneidung der Datensätze mittels eines Geoinformationssystems (GIS). Dabei wird jeder Adresse der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone zugespielt, in der sie liegt. Ein Ausschnitt der Bodenrichtwertzonen in Celle ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abb. 4 Bodenrichtwertzonen in Celle



Stadtteil

Die Stadtteile geben nicht nur Aufschluss über die geographische Lage einer Adresse innerhalb des Stadtgebiets, sondern spiegeln auch die allgemeine Beliebtheit einer Wohngegend wider. Die Stadtviertel wurden in der nachfolgenden Aufteilung differenziert berücksichtigt:

- Altencelle
- Altenhagen
- Blumlage/Altstadt
- Bostel
- Boye
- Garßen
- Groß Hehlen
- Hehlentor
- Hustedt
- Klein Hehlen
- Lachtehausen
- Neuhäusen
- Neustadt/Heese
- Scheuen

3.5.4 Wohnlage - Aggregation der Indikatorenwerte auf Blockseitenebene

Die finale Wohnlageneinstufung erfolgte auf Ebene der Blockseiten. Entsprechend mussten alle auf Adressebene ermittelten Werte zu Blockseitenwerten zusammengeführt werden. Eine Blockseite bilden in der Regel jeweils die zu der gleichen Straße ausgerichteten Adressen eines Blockes. Durch die Berechnung der Wohnlage auf Ebene der Blockseiten wird ein Kompromiss zwischen einer möglichst kleinräumigen Betrachtungsebene und der Vermeidung von Wohnlagen „als Flickenteppich“ erreicht. So kann beispielsweise berücksichtigt werden, dass innerhalb eines Blockes eine Blockseite an einer lauten Hauptstraße liegt, wogegen eine andere Blockseite zu einer ruhigen Nebenstraße ausgerichtet ist. Andererseits wird vermieden, dass aufgrund geringer Entfernungsunterschiede benachbarte Adressen in einem Gebäude in unterschiedliche Wohnlagen eingestuft werden.

Aus den Indikatorenwerten der einzelnen Adressen einer Blockseite wurde das arithmetische Mittel gebildet. Durch dieses Vorgehen wird die bauliche Lageverteilung der Adressen innerhalb der Blockseiten in der Berechnung berücksichtigt. Würde für die Entfernungs- und Umfeldbetrachtung der Mittelpunkt des Baublocks oder der Blockseite herangezogen, führte dies zu Unschärfen, die durch die adressbezogene Berechnung vermieden werden.

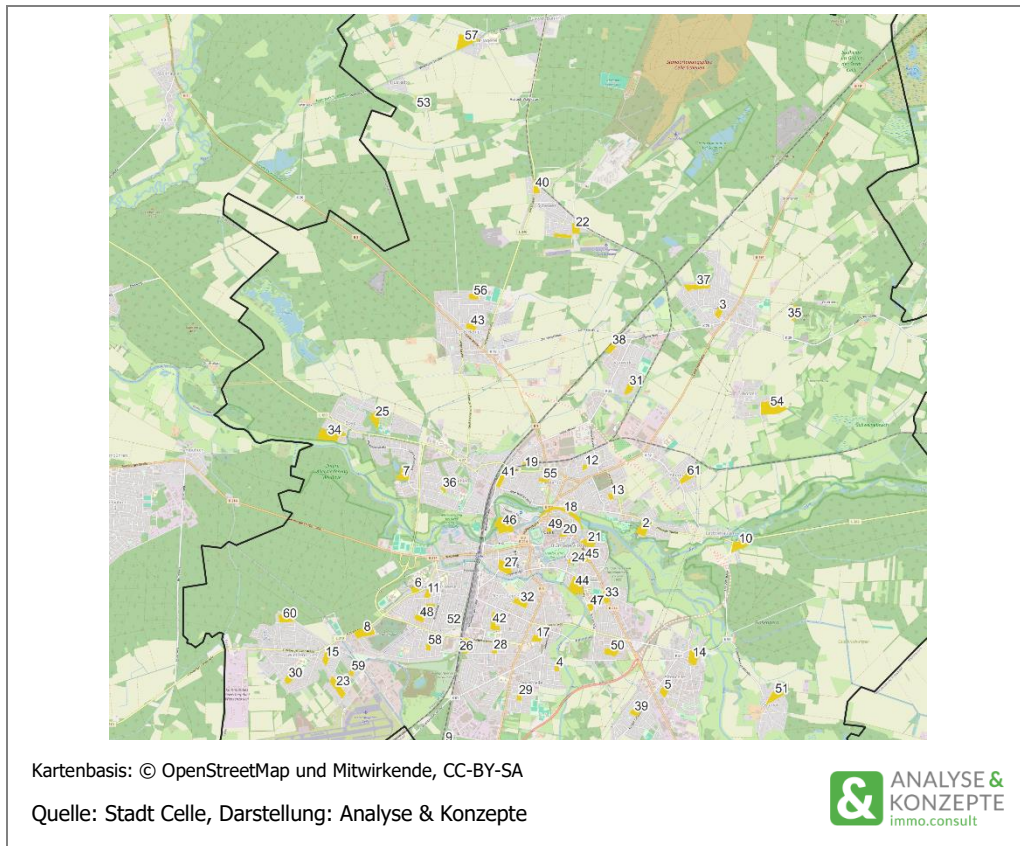
3.5.5 Wohnlage - Referenzgebiete

Um die einzelnen Indikatoren auf ihre Eignung und Bedeutung für die Wohnlagenberechnung zu testen und daraus die Berechnungsformel abzuleiten, wurden sogenannte Referenzgebiete bestimmt. Diese Gebiete bilden die Grundlage für die Berechnungsformel und sollten sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen und damit die Vielfalt der Mikrolagen widerspiegeln.

Zur Identifikation der Referenzgebiete wurde eine zufällige Auswahl aus den Adressen gezogen. Die Referenzgebiete wurden im Mietspiegelarbeitskreis hinsichtlich der Wohnlageneinstufung abgestimmt.

Die Referenzgebiete umfassten 61 Baublöcke. Von diesen wurden 27 der Wohnlage A, 24 der Wohnlage B und 5 der Wohnlage C zugeordnet. Für die Referenzgebiete 17, 21, 26, 36 und 44 konnte im Arbeitskreis kein Konsens bezüglich der Einteilung in eine Wohnlage entstehen. Diese Referenzgebiete wurden daraufhin aus der Berechnungsgrundlage entfernt. Die Verteilung der Referenzgebiete ist in Abbildung 8 dargestellt.

Abb. 6 Karte Referenzgebiete mit Wohnlage



3.5.6 Wohnlage - Wohnlagenformel

Die Ermittlung der Wohnlagenformeln erfolgte unter der Prämisse, dass die abschließenden Berechnungsformeln im Ergebnis eine durch einen Indikatorenkatalog messbare Herleitung der Einstufung der Referenzgebiete liefert. Die Wohnlageneinstufung durch diese Berechnungsformeln wurden vom Arbeitskreis begutachtet und in begründeten Einzelfällen überprüft.

Im Folgenden werden zunächst die, mithilfe einer ordinalen logistischen Regression ermittelten, Berechnungsformeln erläutert. In einem anschließenden Kapitel werden die durch den Arbeitskreis angepassten Wohnlagen dargestellt.

Ziel der logistischen Regression ist es, eine abhängige Variable mithilfe der sogenannten unabhängigen Variablen zu erklären und somit einen Zusammenhang zwischen diesen herzustellen. In Abgrenzung zu der klassischen linearen Regression berücksichtigt die logistische Regression den diskreten Charakter einer abhängigen Variable. In der Folge kann in Abhängigkeit eines Vektors unabhängiger Variablen $x = (x_1, \dots, x_n)^T$ die Wahrscheinlichkeit modelliert werden, dass eine zu erklärende dichotome Variable y den Wert 1 annimmt:

$$P(Y = 1|X = x) = \text{logit}^{-1}(\beta_0 - x^T \beta) = \frac{\exp(\beta_0 - x^T \beta)}{1 + \exp(\beta_0 - x^T \beta)}$$

Hierbei stellt $\beta_0 \in \mathbb{R}$ den Intercept und $\beta = (\beta_1, \dots, \beta_n)^T$ mit $\beta \in \mathbb{R}^n$ den Vektor der Regressionskoeffizienten dar. Ausgehend von diesem Modell kann bei Vorliegen einer abhängigen ordinalskalierten Variable mit mehr als zwei Merkmalsausprägungen die ordinale logistische Regression angewendet werden.

In die Regressionsanalyse zur Ermittlung der Wohnlagenformeln geht als abhängige Variable die ordinalskalierte Wohnlageneinstufung in den Ausprägungen „C“ bis „A“ für die Referenzgebiete ein. Die unabhängigen Variablen bilden die in das Modell einfließenden Wohnlagen-Indikatoren der Referenzgebiete.

Somit liegen dem Regressionsmodell folgende Gleichungen zugrunde, deren Regressionskoeffizienten β und die zugehörigen Intercepts β_0^C und β_0^{CB} es zu ermitteln gilt:

$$(1) \text{logit}(P(Y = C)) = \beta_0^C - x^T \beta$$

$$\Rightarrow P(Y = C) = \text{logit}^{-1}(\beta_0^C - x^T \beta)$$

$$(2) \text{logit}(P(Y = C \vee Y = B)) = \beta_0^{CB} - x^T \beta$$

$$\Rightarrow P(Y = C \vee Y = B) = \text{logit}^{-1}(\beta_0^{CB} - x^T \beta)$$

Daraus lässt sich unter Verwendung von $P(Y = C) + P(Y = B) + P(Y = A) = 1$ ableiten:

$$(3) P(Y = B) = P(Y = C \vee Y = B) - P(Y = C)$$

$$(4) P(Y = A) = 1 - P(Y = C \vee Y = B)$$

Nachdem anhand des beschriebenen Vorgehens die Baublockseiten und die dazugehörigen Indikatoren mit den Wahrscheinlichkeiten $P(Y = A)$, $P(Y = B)$, $P(Y = C)$ in Beziehung gesetzt wurden, kann die Wohnlage y^* einer Baublockseite bestimmt werden:


$$y^* = \arg \max (P(Y = y_i)) \quad \text{mit } y_i \in \{A, B, C\}$$

Der abschließenden Festlegung eines finalen Modells und einer damit verbundenen Identifikation von Indikatoren, die in eine Beziehung mit den Wohnlageneinstufungen gestellt werden, ging die Prüfung von verschiedenen Modellen und Merkmalskombinationen voraus.

Im Ergebnis liegt den Wohnlagenformeln das folgende Regressionsmodell zugrunde:

Tab. 2 Regressionsmodell			
Indikator	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert
Bodenrichtwert (in 8 Stufen)	0,45	0,05	9,85
Gewässeranteil	0,59	0,06	10,6
Gewerbeanteil	-0,07	0,01	-5,2
Supermärkte & Drogerien	-0,48	0,06	-8,42
Anzahl Kitas	-1,07	0,16	-6,91
Bahnlärm	-0,91	0,16	-4,88
Altstadt/Blumlage & Hehlentor	1,09	0,19	4,15
Groß Hehlen, Boye, Klein Hehlen & Neustadt/Heese	-1,67	0,26	4,15
Hustedt, Scheuen, Garßen, Bostel, Altenhagen	-2,17	0,29	-7,46
Vorwerk	-3,83	0,4	-9,59
Wietzenbruch	0,48	0,29	1,69
C B	-3,7	0,32	-11,5
B A	0,52	0,27	1,88

Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2023



Dabei wurden folgende Anforderungen zugrunde gelegt:


- Replizierung möglichst vieler Referenzgebietseinstufungen.
- Signifikanter Einfluss auf die Wohnlageneinstufung der in das Modell einfließenden Indikatoren.
- Das „Akaike-Informationskriterium“ und die „Deviance Residuals“ sollten möglichst gering ausfallen.

Die Residual Deviance beträgt 1.544,74 und das Akaike-Informationskriterium 1.570,74.

Es konnten 78 % der Referenzeinstufungen repliziert werden. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick darüber, in welchem Verhältnis die Einstufung der Referenzgebiete durch den Arbeitskreis zu der Modellierung durch die logistische Regression steht. In der folgenden Tabelle sind alle Adresspunkte, in den Referenzgebieten angegeben:

Tab. 3 Wohnlageneinstufung im Arbeitskreis und nach Berechnung			
Einstufung durch das Modell →	Lage C	Lage B	Lage A
Bewertung durch den Arbeitskreis ↓			
Lage C	82	60	0
Lage B	14	492	80
Lage A	0	124	408

Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2024



Einsetzen der Regressionskoeffizienten und der entsprechenden Intercepts in die Gleichungen liefert folgende Wohnlagenformeln:

$$\begin{aligned} S = & (0,45 \cdot \text{Bodenrichtwert}) + (0,59 \cdot \text{Gewässeranteil}) - (0,07 \cdot \text{AnteilGewerbe}) \\ & - (0,48 \cdot \text{Einkaufsmöglichkeiten}) - (1,07 \cdot \text{AnzahlKitas}) \\ & - (0,91 \cdot \text{Bahnlärm}) + (1,09 \cdot \text{StadtgebietAltstadt_Hehlentor}) \\ & - (1,67 \cdot \text{StadtgebietGroßH_Boy_KleinH_Neustadt}) - (2,17 \cdot \text{StadtgebietHus_Scheu_Gar_Bost_Altenh}) \\ & - (3,83 \cdot \text{StadtgebietVorwerk}) + (0,48 \cdot \text{StadtgebietWietzenbruch}) \end{aligned}$$

$$\text{logit } P(Y = C) = -3,7 - S$$

$$P(Y = C) = \text{logit}^{-1} [-3,7 - S]$$

$$\text{logit } P(Y = C \vee Y = B) = 0,52 - S$$

$$P(Y = C \vee Y = B) = \text{logit}^{-1} [0,52 - S]$$

$$P(Y = B) = \text{logit}^{-1} [0,52 - S] - P(Y = C)$$

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

Die Berechnung einer konkreten Wohnlage wird auf der Folgeseite an einem Beispiel dargestellt.

3.5.7 Wohnlage – Zuordnung der Wohnlage

Die Zuordnung der Wohnlage erfolgt im nächsten Schritt anhand der im vorigen Abschnitt vorgestellten Wohnlagenformel berechneten Wahrscheinlichkeiten. Einer Blockseite wird die Wohnlage zugewiesen, für die die höchste Wahrscheinlichkeit berechnet wurde.

Beispiel: Anwendung der Wohnlagenformeln*

Für die Anwendung der Wohnlagenformeln müssen für die einzelnen Indikatoren die Beträge entsprechend der vorangestellten Erläuterungen in die Formel eingesetzt werden. Beispielhaft ist dies im Folgenden für die Blockseite Am Hang 1-5 dargestellt:

Berechnung der Wohnlage

$$\begin{aligned}
 S &= (0,45 \cdot 8) + (0,59 \cdot 7,61) - (0,07 \cdot 1,07) \\
 &\quad - (0,48 \cdot 2,6) - (1,07 \cdot 0) \\
 &\quad - (0,91 \cdot 0) + (1,09 \cdot 1) \\
 &\quad - (1,67 \cdot 0) - (2,17 \cdot 0) \\
 &\quad - (3,83 \cdot 0) + (0,48 \cdot 0) \\
 &\approx 7,86
 \end{aligned}$$

Wahrscheinlichkeit der Wohnlageneinstufung in C:

$$\begin{aligned}
 P(Y = C) &= \text{logit}^{-1} [-3,7 - 7,86] \\
 \Rightarrow P(Y = C) &= \text{logit}^{-1}(-11,56) = \frac{\exp(-11,56)}{1 + \exp(-11,56)} \approx 0 \%
 \end{aligned}$$

Wahrscheinlichkeit der Wohnlageneinstufung in B:

$$\begin{aligned}
 P(Y = C \vee Y = B) &= \text{logit}^{-1} [0,52 - 7,86] \\
 \Rightarrow P(Y = C \vee Y = B) &= \text{logit}^{-1}(-7,34) = \frac{\exp(-7,34)}{1 + \exp(-7,34)} \approx 0,06 \% \\
 P(Y = B) &= 0 \% - P(Y = C) \approx 0,06 \%
 \end{aligned}$$

Wahrscheinlichkeit der Wohnlageneinstufung in A:

$$P(Y = A) = 1 - P(Y = D \vee Y = C \vee Y = B) \approx 99,94 \%$$

Da die Wohnlage A die höchste Wahrscheinlichkeit aufweist, wird die Blockseite Am Hang 1-5 der Wohnlage A zugeordnet.

**In diesem Beispiel wurden gerundete Werte verwendet.*

3.5.8 Wohnlage – Plausibilisierung und Anpassung der Wohnlage

Die Ergebnisse der Regressionsanalyse wurden durch den Arbeitskreis begutachtet. Dabei zeigte sich, dass einige Gebiete einer weitergehenden Betrachtung unterzogen werden sollten, um die Lageeinstufungen besser beurteilen zu können.

Im Rahmen der Arbeitskreissitzung wurden Stadtgebiete für eine gesonderte Prüfung und ggf. Umgruppierung der Wohnlage benannt:

- Klein Hehlen (abzüglich der Beethovenstr., Mendelsohnstr., Zuckbrückenstr. Haydnstr., Berlinstr., und der oberen Lortzingstr.)
- Die Wohnblöcke um den Immenweg und die Kolkweise, sowie den Bereich der Fuhrberger Landstraße.
- Altenhagen und Groß Hehlen

Diese Quartiere wurden im Rahmen der Regressionsanalyse zum qualifizierten Mietspiegel jeweils isoliert betrachtet. Mit dem Konsens des Arbeitskreises wurden in diesen Gebieten folgende Änderungen vorgenommen:

- Klein Hehlen (abzüglich der Beethovenstr., Mendelsohnstr., Zuckbrückenstr. Haydnstr., Berlinstr., und der oberen Lortzingstr.), Altenhagen und Groß Hehlen wurden der Wohnlagenklasse A zugeordnet.
- Die Wohnblöcke um den Immenweg und die Kolkweise, sowie den Bereich der Fuhrberger Landstraße wurden der Wohnlagenklasse C zugeordnet.

3.6 Energetische Ausstattung und Beschaffenheit

Die energetische Ausstattung und Beschaffenheit wird sowohl durch das Baualter (siehe Abschnitt 3.4) als auch durch nachträgliche Modernisierungsmaßnahmen geprägt.

Im Mietspiegel werden sowohl einzelne Modernisierungsmaßnahmen als auch durchgeführte Kernsanierungen durch prozentuale Zuschläge auf den Mietpreis ausgewiesen. Zu beachten ist dabei das Jahr der jeweiligen Modernisierungsmaßnahme bzw. Kernsanierung (siehe Tabelle 8).

4 Methodische Vorgehensweise

Ein wesentliches Merkmal eines qualifizierten Mietspiegels ist, neben der wissenschaftlichen Ausführungspraxis und der Anerkennung durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter oder durch die jeweilige Kommune, die Aktualisierung der zugrunde liegenden Daten nach zwei Jahren.

Nach den gesetzlichen Vorgaben kann ein Mietspiegel nach zwei Jahren einmalig durch die Verwendung des Preisindex für die Lebenshaltung in Deutschland für weitere zwei Jahre fortgeschrieben werden. Allerdings muss bei einer erstmaligen Erstellung oder nach einem Zeitraum von vier Jahren eine Primärerhebung erfolgen.²

In der Stadt Celle erfolgte zum Stichtag 01.12.2023 eine vollständige Primärerhebung von Mietdaten zur Erstellung des Mietspiegels.

4.1 Datenerhebung

Die Erhebung erfolgte über eine schriftlich-postalische Befragung von Mietern und Vermietern im Zeitraum von Dezember 2023 bis April 2024. Da die Erhebungsdaten sowohl zum einheitlichen Erhebungsstichtag 01.12.2023 als auch mit einem einheitlichen Fragebogen erhoben worden sind, sind die Erhebungsergebnisse vergleichbar.

Der Mietspiegelfragebogen zur Erhebung der Daten wurde von Analyse & Konzepte erstellt und mit dem Arbeitskreis abgestimmt. Die Fragebögen sind zusammen mit einem offiziellen Anschreiben der Stadtverwaltung, einem Informationsblatt zum Datenschutz und einem portofreien Rücksendeumschlag an die Befragungsteilnehmer versendet worden. Um die Datenübermittlung zu vereinfachen, konnten die Befragten den Fragebogen zudem über ein Internetformular oder eine Excel-Datei beantworten.

Mit der Excel-Datei ist insbesondere den institutionellen Vermietern die Möglichkeit geschaffen worden, die Daten mithilfe einer elektronischen Datenübertragung bereitzustellen. Diese Befragungsgruppe ist zusätzlich zum schriftlich-postalischen Anschreiben telefonisch kontaktiert worden, um die Datenübertragung abzustimmen.

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

² § 558d Absatz 2 BGB.

4.2 Datenschutz

Die Durchführung der Erhebung zum Mietspiegel und die weiteren Arbeiten erfolgten unter strenger Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Analyse & Konzepte verfügt über ein betriebliches Datenschutzkonzept und hat mit der Stadt Celle einen Auftragsverarbeitungsvertrag gemäß Art. 28 DSGVO geschlossen. Die Befragungsform und die Befragungsmaterialien wurden mit dem Arbeitskreis abgestimmt.

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

- Im Informationsblatt wurden Rechtsgrundlagen der Befragung, der Zweck und weitere Rechte der Befragten gemäß Art. 14 DSGVO beschrieben.
- Die Teilnahme an der Befragung ist durch den beiliegenden Rücksendeumschlag kostenfrei möglich gewesen.
- Die Fragebögen wurden mit Fallnummern pseudonymisiert, sodass auf den Fragebögen keine Namen der angeschriebenen Vermieter oder Mieter hinterlegt waren.

Da es sich um eine konsekutive Befragung handelte, wurden die Mieter im Rahmen der Mieterbefragung gebeten ihre Vermieter anzugeben, damit diese im zweiten Schritt der Erhebung befragt werden konnten. Die Namen der angeschriebenen Mieter waren in den rückläufigen Fragebögen nicht enthalten. Ebenfalls waren weder die Namen der Vermieter noch der Mieter in den rückläufigen Fragebögen der Vermieterbefragung enthalten.

Anhand der Fallnummern konnten im Rahmen der Qualitätskontrollen und der Auswertung personenbezogene Daten den zurückübermittelten Fragebögen zugeordnet werden. Diese Vorgehensweise war für die Ermittlung von Lagemerkmalen (Objektadresse) notwendig. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind die personenbezogenen Daten gelöscht worden.

Die Auswertung der Daten erfolgte ausschließlich in aggregierter Form. Analyse & Konzepte hat zu keinem Zeitpunkt Einzelergebnisse veröffentlicht.

4.3 Grundgesamtheit

Die Grundgesamtheit für den Mietspiegel bilden alle zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, welche nicht in Heimen oder heimähnlichen Unterkünften liegen, bei denen es sich nicht um mietfrei überlassene Wohnungen, öffentlich geförderte Wohnungen, Werks- oder Dienstwohnungen oder Wohnungen mit weiteren Sonderkonditionen handelt und deren Mietverträge in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder angepasst worden sind ("6-Jahres-Regel").

Gemäß Zensus 2022 verfügte die Stadt Celle über einen Mietwohnungsbestand von insgesamt 69.279 Wohneinheiten (ohne Wohnheime).

Die Grundgesamtheit ließe sich nun abschätzen, indem von diesem Wert der Wohnungsneubau bis 2023 addiert wird und noch jene Wohnungen abgezogen werden, die nicht die übrigen Relevanzkriterien (siehe Abschnitt 3.1) und die 6-Jahres-Regel erfüllen. Diese Größen können nicht anhand amtlicher Statistiken beziffert werden. Die tatsächliche Grundgesamtheit wird damit unterhalb von 69.279 Wohneinheiten liegen.

4.4 Stichprobe

Der Aufbau der Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung sowie die Stichprobenziehung selbst erfolgte anhand von Adressdaten aus der Grundsteuerveranlagung sowie den Einwohnermeldedaten der Stadt Celle.

Für die Befragung wurde eine reine, nicht geschichtete Zufallsstichprobe von 4.000 Mieterhaushalten gezogen.

Jeder Mieterhaushalt hatte die gleiche Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gezogen zu werden. Von diesen 4.000 Haushalten wurden die Mietdaten und der zugehörige Vermieter angefragt. 1.034 Vermieter wurden im Rahmen einer konsekutiven Vermieterbefragung auf Basis der Daten aus der Mieterbefragung angeschrieben. Bei der Festlegung der Brutto-Stichprobe wurden die üblichen Rücklaufquoten bei schriftlichen Befragungen berücksichtigt. Das Zufallsverfahren bietet dabei unter methodisch-statistischen Gesichtspunkten die besten Voraussetzungen dafür, eine für die Stadt Celle repräsentative Stichprobe zu erstellen.

4.5 Ausschöpfung und Plausibilitätskontrollen

Bezogen auf 4.000 Wohneinheiten, deren Rahmendaten in der Mieterbefragung erfragt wurden, konnten insgesamt 3.852 Datensätze erhoben werden. Nach dem Entfernen von Duplikaten konnten 3.220 Datensätze zu unterschiedlichen Fallnummern identifiziert werden. Die Rücklaufquote der Befragung beträgt damit 80,5 % bezogen auf die Brutto-Stichprobe der Mieterbefragung. Im Rahmen der konsekutiven Vermieterbefragung wurden von 807 Vermietern zu 1.605 Haushalten Daten erfragt. Der Rücklauf bei dieser Erhebung betrug 1.556 Datensätze. Nach dem Entfernen von Duplikaten konnten 1.422 Datensätze zu unterschiedlichen Fallnummern identifiziert werden. Nach Durchführung der Primärdatenerhebung wurden die erhobenen Daten in einem Auswertungsdatsatz zusammengefasst und umfangreichen Plausibilitätskontrollen unterzogen. Die Ergebnisse der Mieterbefragung und der Vermieterbefragung zu den gleichen Haushalten wurden zusammengeführt und auf Basis der Antworten validiert. In Fällen, in denen im Rahmen der Vermieterbefragung keine Antwort gegeben wurde, oder der Vermieter aus der Mieterbefragung nicht identifiziert werden konnte, wurden die Antworten aus der Mieterbefragung genutzt.

Von der Netto-Stichprobe (Rücklauf) sind unvollständige und nicht mietspiegelrelevante Fragebögen ausgeschlossen worden. Bereinigt wurden unter anderem Mietdaten mit fehlenden Angaben zur Wohnfläche, Netto-Kaltmiete, dem Mietbeginn bzw. der letzten Mietänderung, öffentlich geförderte Wohnungen sowie Wohnungen mit Wohnflächen unter 25 m² und über 130 m², sodass eine Datengrundlage von 1.159 Mietwohnungen verblieb. Von dieser Größe wurden anschließend 358 Mietdaten zu Mietverträgen ausgeschlossen, die nicht in den vergangenen 6 Jahren neu abgeschlossen oder

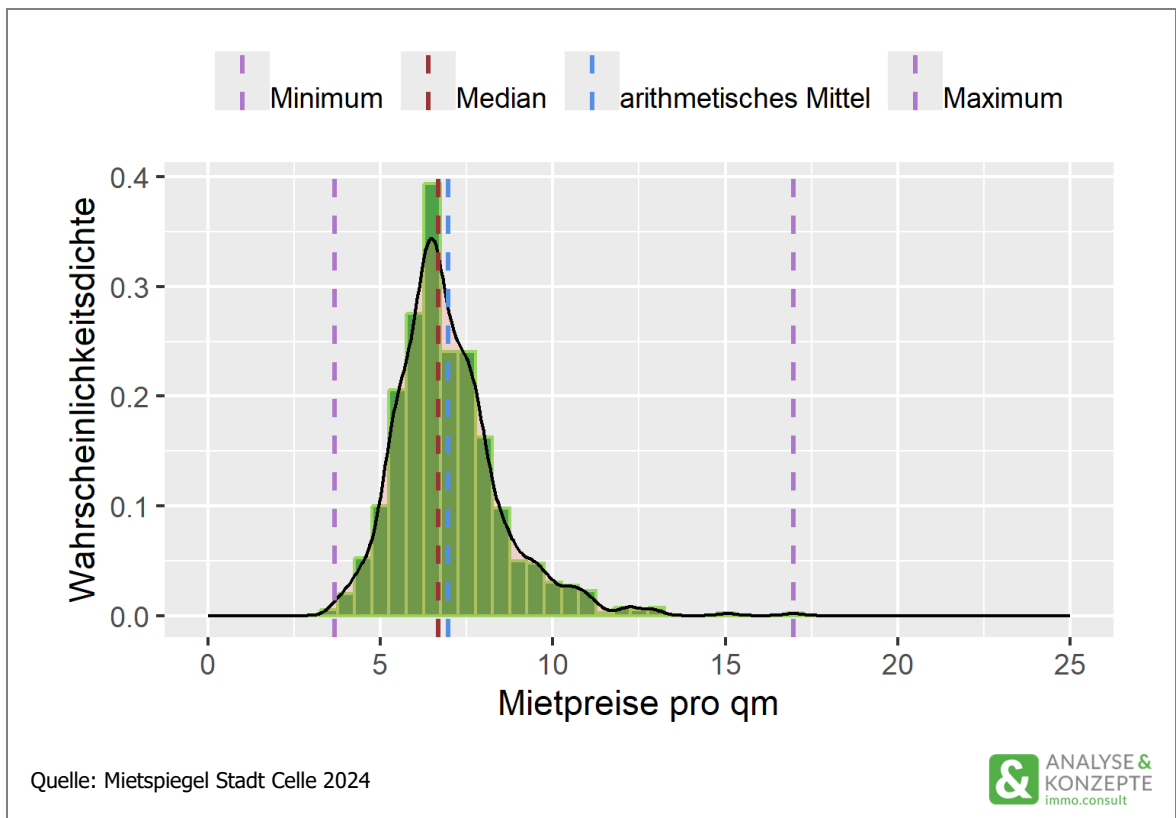
angepasst worden waren. Für die anschließende Auswertung verbleibt daher eine Stichprobe mit 801 Mietdaten.

Im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist zu überprüfen, ob einzelne Werte – sogenannte Extremwerte – die Regressionsfunktion unverhältnismäßig beeinflussen können.³ Diese wurden im Zuge der Datenauswertung ebenfalls identifiziert und eliminiert.

Als Extremwerte wurden solche Werte eliminiert, welchen im Rahmen der ersten Regressionsstufe auf Grundlage der Cook-Distanz eine außergewöhnliche Einflussnahme zugesprochen wurde.

Es wurde jedem Objekt i seine Cook-Distanz D_i zugewiesen. Anschließend wurden solche Mietwerte entfernt, die der Anforderung $D_i \leq q_f(\alpha, df_1, df_2)$ nicht genügen. Hierbei gibt q_f die Quantilsfunktion der F-Statistik wieder, df_1 entspricht der Anzahl der Koeffizienten der ersten Regressionsstufe, df_2 entspricht der Differenz von df_1 und der Anzahl der Beobachtungen. Es wurde $\alpha = 0,05$ gewählt, so dass 3 Mietwerte als Extremwerte eingestuft wurden.

Abb. 7 Mietwertverteilung



³ §12 Abs. 3 MsV

Nach Abschluss der Plausibilitätskontrollen und der Extremwertkappung standen für die Auswertung insgesamt 798 Datensätze zur Verfügung (siehe Tabelle 4).

Der Gesetzgeber sieht bei Regressionsmietspiegeln eine bereinigte Netto-Stichprobe von 1 % der Wohnungen im Geltungsbereich (mindestens 500 Datensätze), maximal jedoch 3.000 Datensätze als ausreichen an. Die Datengrundlage erfüllt somit die Vorgaben aus der Mietspiegelverordnung.⁴

Tab. 4 Stichprobengröße und Rücklaufstatistik	
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	5.000
Stichprobenausfälle	1.780
Netto-Stichprobe (Rücklauf)	3.220
Unzustellbar / krankheitsbedingter Ausfall/ Tod	217
Ausschlussgrund ²	1.043
Unvollständig ausgefüllter Fragebogen	361
Duplikat	672
Inklusivmiete	72
Kein Mehrfamilienhaus	250
Wohnfläche unter 25m ² oder über 130m ²	57
Netto-Kaltmiete unplausibel	21
Überschreiten der 6-Jahresregel	358
Extremwerte	3
Brutto-Stichprobe (Haushalte)	798
¹ Genannt ist jeweils der erste identifizierte Ausschlussgrund. Es ist möglich, dass mehrere Ausschlussgründe für verschiedene Objekte zutreffen können.	
² Eigentumswohnung, Dienst- oder Werkswohnung, größtenteils möblierte Wohnung, sowie unplausible oder unvollständige Datensätze	
Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2024	



4.6 Datenauswertung

Der Mietspiegel für die Stadt Celle 2024 wurde nach der Regressionsmethode erstellt. Anwendung findet das "Regensburger Modell". Um auch sogenannte außergesetzliche Merkmale zu berücksichtigen, findet eine Methode Verwendung, die u.a. auf den Ausführungen des Dresdner Mietspiegels 2021 basiert und im weiteren Verlauf erläutert wird.

Bei der Regressionsanalyse wird die Netto-Kaltmiete als eine Funktion von einer Vielzahl von Einflussfaktoren modelliert. Zugleich können wohnwertsteigernde und wohnwertmindernde Einflussfaktoren isoliert und bestimmt werden. Es handelt sich bei dem Regressionsmodell um einen multiplikativ-additiven Ansatz.

Die Netto-Kaltmiete (*NKM*) eines Mietobjekts *i* wird über die multiplikative Verknüpfung in einem zweistufigen Verfahren geschätzt. In einem ersten Schritt wird der Einfluss der Wohnfläche (*WFL_i*)

⁴ § 11 – Mietspiegelverordnung (MsV) V. v. 28.10.2021 BGBl. I S. 4779 (Nr. 76).

berechnet, während im zweiten Schritt Zu- und Abschläge für Baujahresklassen und andere Wohnwertmerkmale (x_i) berechnet werden.

4.6.1 Regression der 1. Stufe

Der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche (WFL) und der Netto-Kaltmiete kann durch die kubische Gleichung⁵

$$NKM(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \beta_3 WFL^3 + \varepsilon_i$$

dargestellt werden. Hierbei bezeichnet β_0 die Regressionskonstante, β_1 , β_2 und β_3 die Regressionskoeffizienten und ε_i die Störgröße. Folglich kann in einer ersten Stufe die Netto-Kaltmiete mit der gewichteten Methode des kleinsten Quadrates durch die lineare Regressionsfunktion

$$\widehat{NKM}(WFL) = \beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \beta_3 WFL^3$$

geschätzt werden. Für den Mietspiegel Celle 2024 ergibt sich die folgende Gleichung:

$$\widehat{NKM}(WFL) = 365,59 - 7,6 \cdot WFL + 0,175 \cdot WFL^2 + 0,001 \cdot WFL^3$$


Die Normalverteilung der Residuen wurde grafisch überprüft (siehe Abbildung 11).

Im Ergebnis hat die Wohnfläche einen hohen Einfluss auf die Netto-Kaltmiete. Das Bestimmtheitsmaß beträgt 0,58. Somit kann ohne Berücksichtigung weiterer Parameter die Wohnfläche bereits 58 % der Varianz des Mietpreises erklären.

Die Koeffizienten der Regressionsgleichung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 5 Regressionsrechnung: Wohnfläche				
	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert
Achsenabschnitt	365,599	101,308	3,609	<0,001
Wohnfläche	-7,6	4,404	-1,726	0,085
Wohnfläche²	0,175	0,06	2,909	0,004
Wohnfläche³	-0,001	<0,001	-2,476	0,013

Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2024



In der nachfolgenden Abbildung 10 ist die Schätzfunktion für die Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche abgebildet.

⁵ Im Rahmen der Analyse sind vorab auch lineare und Wurzelfunktionen sowie höhere Polynome geschätzt und geprüft worden. Die Anwendung dieser wurde verworfen, weil diese keine höhere Erklärungskraft bieten.

Abb. 8 Zusammenhang von Wohnfläche und Netto-Kaltmiete

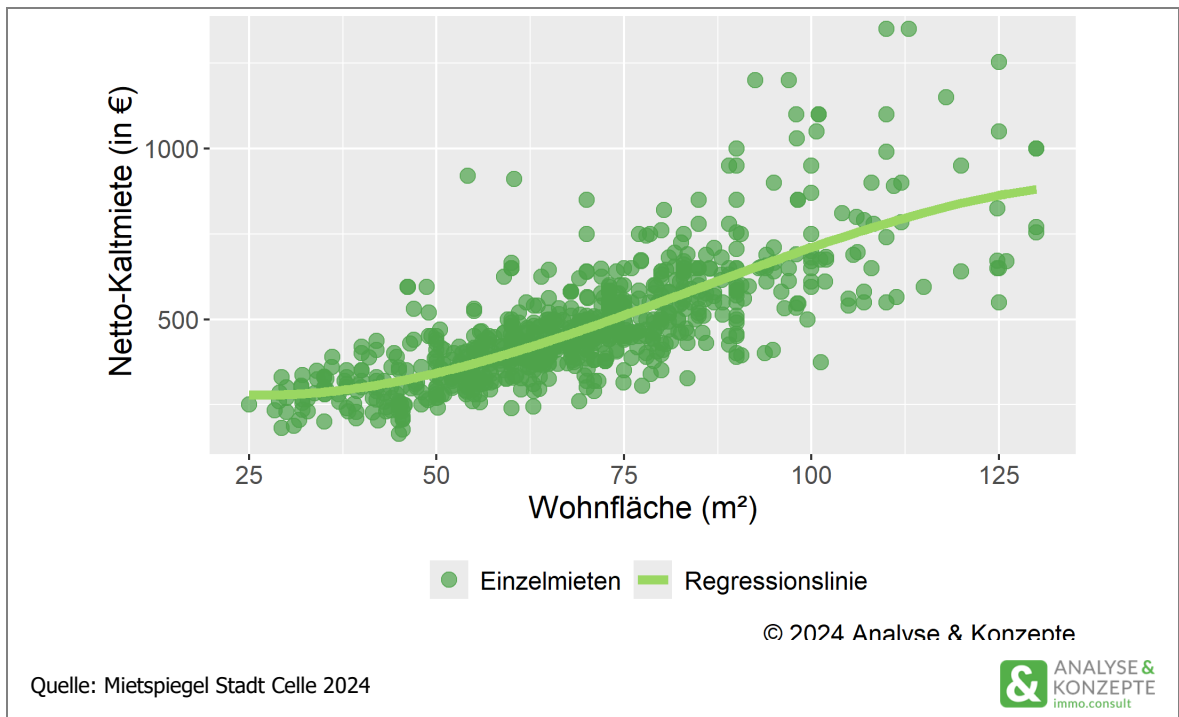
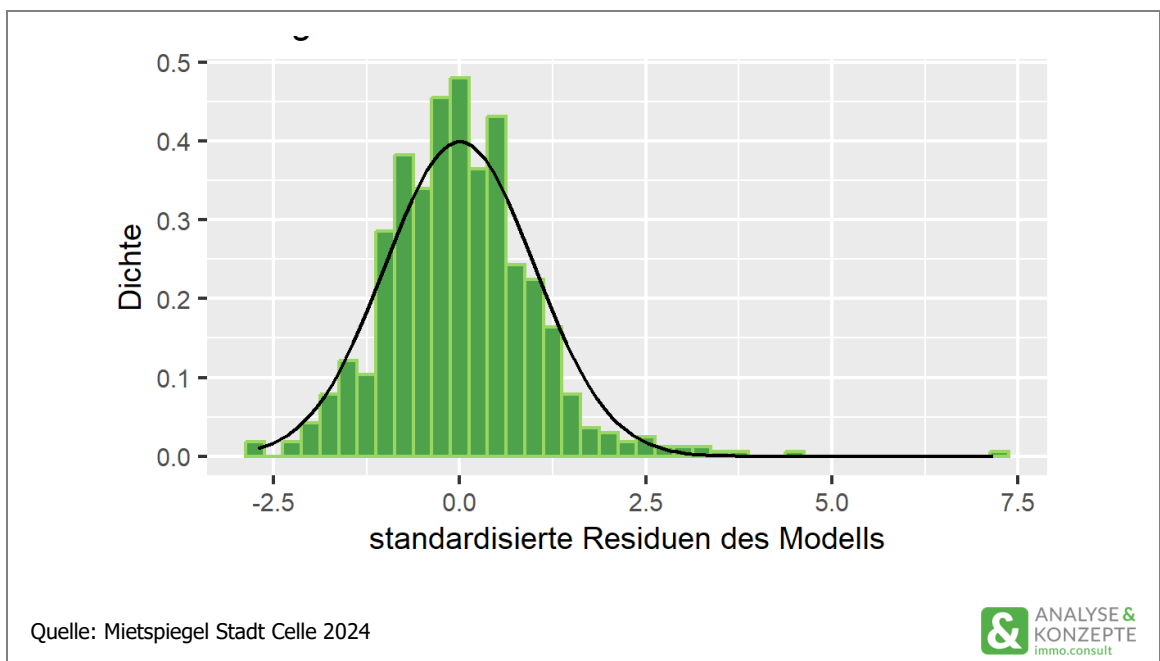


Abb. 9 Verteilung der standardisierten Residuen



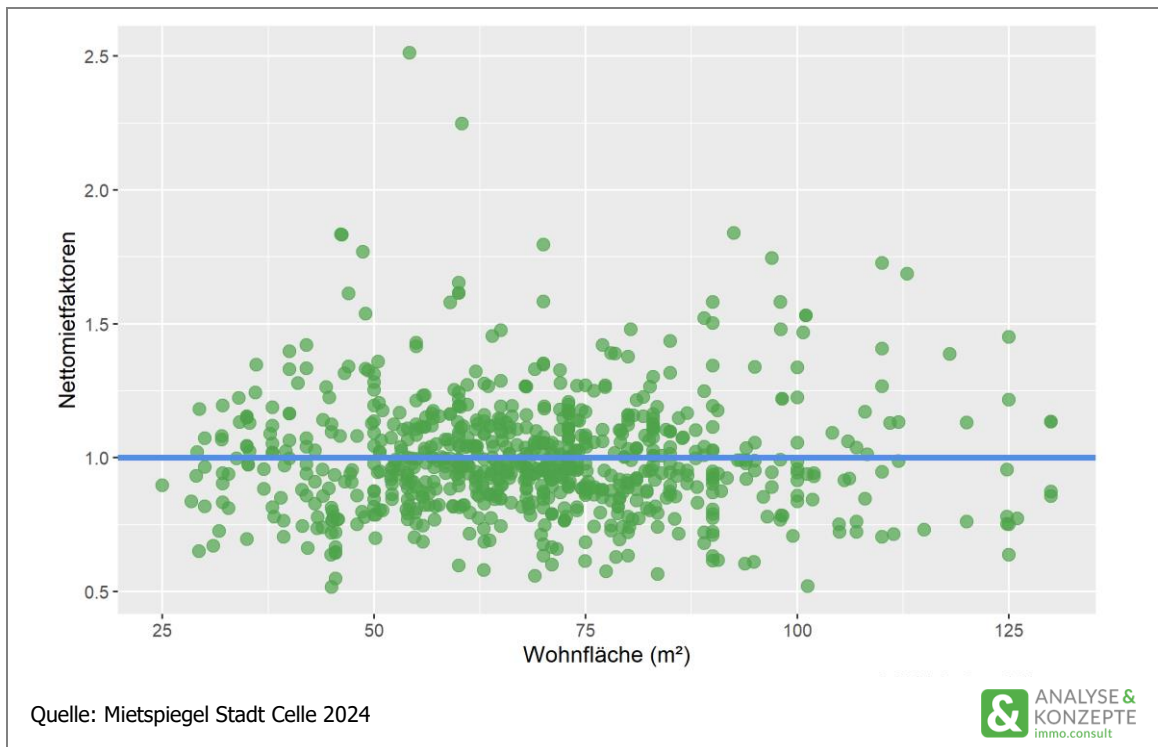
4.6.2 Regression der 2. Stufe

In einem zweiten Schritt wurde die Abweichung, zwischen der durch die Wohnfläche erklärten Netto-Kaltmiete (\widehat{NKM}) und der tatsächlich gemessenen Netto-Kaltmiete berechnet. Diese Abweichung kann als Netto-Mietfaktor (NMF) dargestellt werden:

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}}$$

Der Netto-Mietfaktor streut hierbei um eins. Ist der Netto-Mietfaktor ungleich eins, spiegelt dies den Einfluss anderer Wohnwertmerkmale (z. B. Baualter, Lage, Ausstattung) wider. Abbildung 12 verdeutlicht den Sachverhalt.

Abb. 10 Netto-Mietfaktoren



Folglich ergibt sich für die zweite Stufe der Regression die Schätzfunktion

$$\widehat{NMF} = a_0 + a^T g + b^T z.$$

Hier spiegelt g den Vektor der gesetzlichen und z den Vektor der außergesetzlichen Merkmalsausprägungen wider. Im Mietspiegel der Stadt Celle werden als außergesetzliche Merkmale die Zeitdauer zwischen Mietbeginn und Stichtag sowie der Vermietertyp berücksichtigt. Dabei wird zwischen Genossenschaften, kommunalen Vermietern sowie sonstigen Vermietern (private Vermieter und Wohnungsunternehmen) unterschieden, welche anhand der Grundsteuerdaten ermittelt wurden.

Einsetzen der Schätzfunktion aus der 1. Stufe liefert

$$\begin{aligned}
 NMF &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\
 \Leftrightarrow \frac{NKM}{NKM} &= a_0 + a^T g + b^T z + \varepsilon \\
 \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= \widehat{NKM} \cdot (a_0 + a^T g + b^T z) \\
 \Leftrightarrow \widehat{NKM} &= (\beta_0 + \beta_1 WFL + \beta_2 WFL^2 + \beta_3 WFL^3) \cdot (a_0 + a^T g + b^T z).
 \end{aligned}$$

Um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass außergesetzliche Merkmale nicht in Mietspiegeln ausgewiesen werden dürfen, werden im Anschluss an die Regression der 2. Stufe die Koeffizienten dieser in den Achsenabschnitt einberechnet. Dies geschieht aufgrund des Stichprobenumfangs unter der Annahme, dass die Verteilung der Variablen „Mietvertragslänge“ und „Vermietertyp“ in der erhobenen Stichprobe der Verteilung dieser in der Grundgesamtheit entspricht.

Dieses Vorgehen liefert im Ergebnis die Gleichung

$$NKM \approx [c + \widehat{NKM}(WFL)] \cdot (a_0 + a^T g).$$

Der Achsenabschnitt c wird geschätzt, indem das arithmetische Mittel über

$$\frac{\frac{NKM}{WFL}}{NMF - b^T z} - \frac{\widehat{NKM}(WFL)}{WFL}$$

gebildet wird. Durch die Verschiebung des Achsenabschnitts lassen sich nun unter Berechnung des Terms

$$(c + \widehat{NKM}(WFL))/a_0$$

die Basismieten bestimmen.

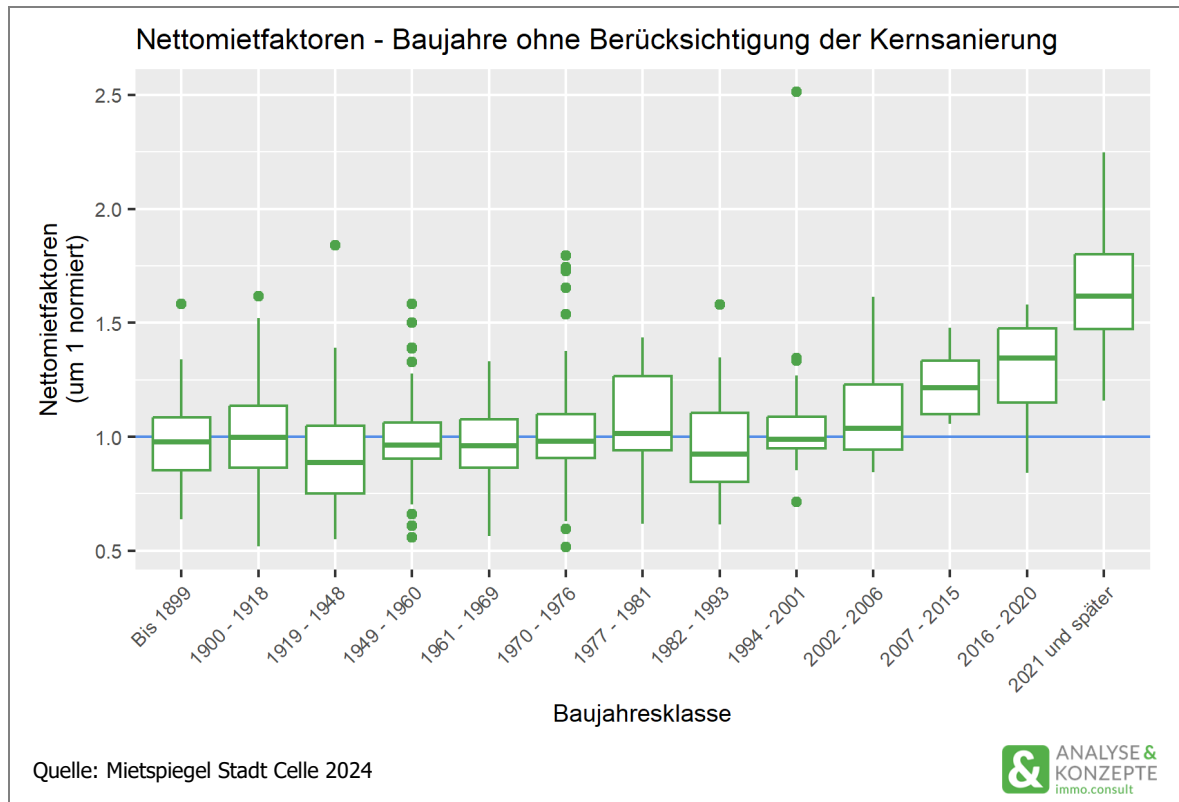
Nach Anpassung des Achsenabschnittes und der entsprechenden Herausrechnung des außergesetzlichen Merkmals „Mietvertragslänge“ ergeben sich die in Abschnitt 5.2 dargestellten Zu- bzw. Abschläge durch $(a^T g)/a_0$.

In der zweiten Regressionsstufe wurde der Effekt von Einzelmerkmalen und Merkmalskombinationen auf den Netto-Mietfaktor geschätzt. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Merkmalskombinationen miteinander korrelieren. Multikollinearität wurde anhand des Varianzinflationsfaktors ausgeschlossen (siehe Tabelle 6).

Neben dem Baualter wurden Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie Modernisierungsmaßnahmen und Wohnlagekriterien dahingehend analysiert, inwieweit diese einen statistisch signifikanten Einfluss auf das Mietniveau aufweisen. Es wurde ein Signifikanzniveau von 90 % zugrunde gelegt.

Die Abbildung 13 zeigt die Verteilungen der Mietdaten innerhalb der Baualtersklassen als Boxplot-Diagramme. Daraus kann entnommen werden, dass das Baualter als Wohnwertmerkmal einen hohen erklärenden Effekt hat: Insbesondere Wohnungen in Objekten der jüngsten Baualtersklassen weisen ein höheres Mietniveau auf als Wohnungen anderer Baualtersklassen.

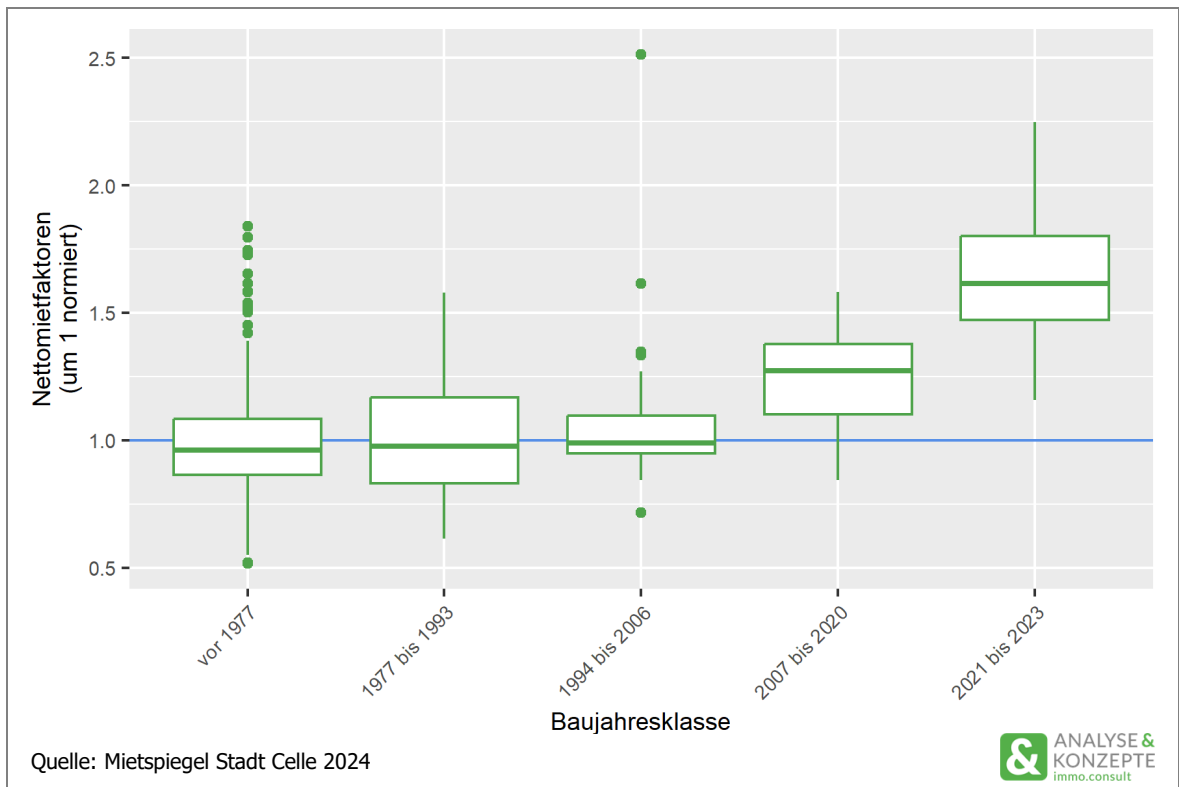
Abb. 11 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen



Aufgrund von nicht signifikant verschiedenen Effekten auf den Mietpreis wurden einige benachbarte Baualtersklassen zusammengefasst. Folgende Baualtersklassen wurden im Rahmen der Auswertung zusammengefasst:

- Baualtersklasse bis 1899 bis Baualtersklasse 1970 – 1976
- Baualtersklasse 1977 - 1981 mit Baualtersklasse 1982 - 1993
- Baualtersklasse 1994 - 2001 mit Baualtersklasse 2002 - 2006
- Baualtersklasse 2007 - 2015 mit Baualtersklasse 2016 - 2020

Abb. 12 Netto-Mietfaktoren der Baualtersklassen (zusammengefasst)



Neben den offensichtlich im Fragebogen erhobenen Merkmalen ist anhand der mit der Fallnummer verknüpften Adresse die Wohnlage der erhobenen Mietdaten geprüft worden.

So konnte die Überprüfung der Einflussnahme der Wohnlageinteilung durchgeführt werden.

Tab. 6 Regressionsrechnung: Netto-Mietfaktor¹					
Wohnwertmerkmal¹	Koeffizient	Standardfehler	t-Statistik	P-Wert	VIF
Achsenabschnitt	0,995	0,029	34,324	0,000	1,082
Baujahresklasse 1977 bis 1993	0,043	0,024	1,790	0,074	1,086
Baujahresklasse 1994 bis 2006	0,126	0,035	3,552	0,000	1,206
Baujahresklasse 2007 bis 2020	0,112	0,053	2,099	0,036	1,484
Baujahresklasse 2021 bis 2023	0,470	0,062	7,622	0,000	1,115
Kernsanierung 2007 bis 2015	0,072	0,040	1,800	0,072	1,069
Kernsanierung 2016 und später	0,173	0,037	4,751	0,000	1,209
Wohnlage A	0,045	0,014	3,166	0,002	1,328
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen) nach 1994 (nicht mit Zuschlag für Kernsanierung kombinierbar)	0,034	0,016	2,096	0,036	1,034
Penthouse (meist umlaufende Terrasse)	0,228	0,064	3,549	0,000	1,037
Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus)	-0,150	0,069	-2,163	0,031	1,307
Einbauküche oder einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd) von Vermieter gestellt	0,061	0,015	4,082	0,000	1,371
Elektrische Rollläden	0,095	0,040	2,401	0,017	1,202
Videosprechanlage	0,117	0,040	2,900	0,004	1,349
Stellplatz (Garage, Carport etc.) vorhanden und ohne separate Miete	0,040	0,015	2,564	0,011	1,146
Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2	0,124	0,060	2,070	0,039	1,270
Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards)	0,087	0,020	4,307	0,000	1,237
Balkon / Loggia	0,039	0,015	2,587	0,010	1,295
Terrasse	0,073	0,023	3,147	0,002	1,172
Handtuchheizung im Bad	0,036	0,014	2,455	0,014	1,045
Keine Fliesen im Bad, bzw. keine Versiegelung im Nassbereich	-0,192	0,065	-2,966	0,003	1,146
Residualer Effekt der Wohnfläche	0,000	0,000	-4,601	0,000	1,120
Länge des Mietvertrags in Monaten	0,000	0,000	-6,261	0,000	2,325
Vermieter Genossenschaft oder kommunales Wohnungsunternehmen	-0,103	0,025	-4,081	0,000	2,545
Privater Vermieter	-0,073	0,022	-3,358	0,001	1,082

¹Bei mehrstufigen kategorischen Variablen ist die jeweils nicht angegebene Stufe die Referenzstufe.

Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2024

5 Ortsübliche Vergleichsmiete

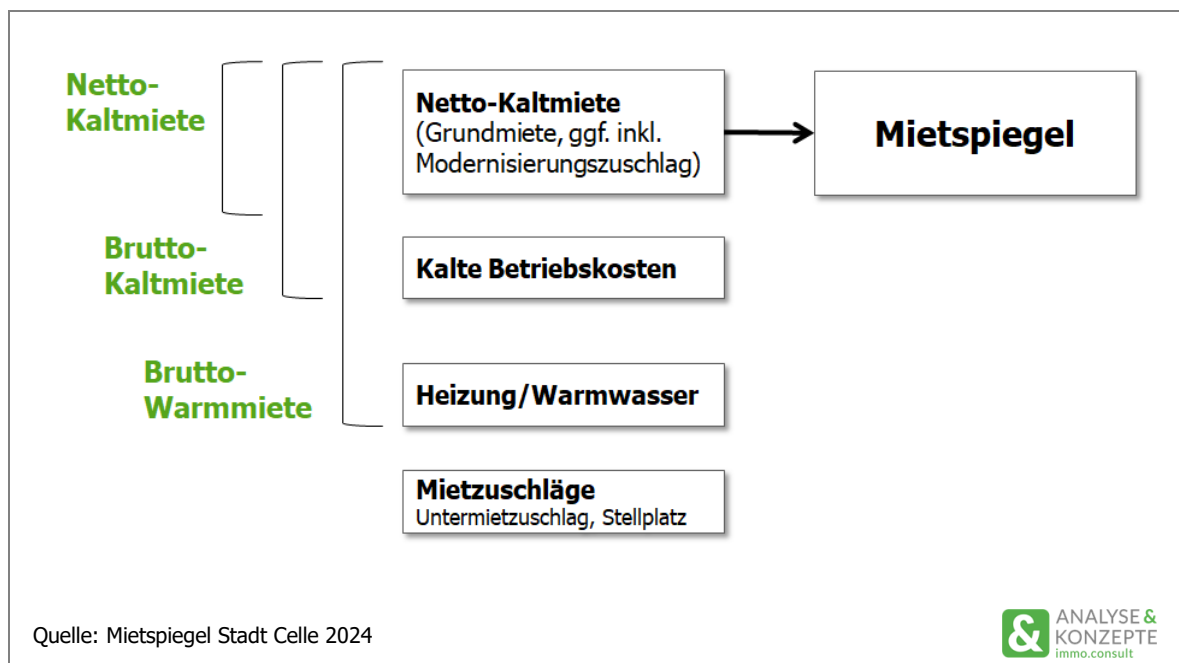
Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Mietpreisspanne.⁶ Der Spannenwert ergibt sich beim „Mietpiegel Stadt Celle 2024“ in drei Schritten. In einem ersten Schritt wird eine Quadratmetermiete anhand der Basistabelle in Kapitel 5.1 (Tabelle 7) bestimmt. Die wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Wohnwertmerkmale werden anschließend im zweiten Schritt gemäß den Zu- und Abschlägen im Kapitel 5.2 angewendet. Im dritten und letzten Schritt wird in Kapitel 5.3 die Spannweite bestimmt.

Die angegebenen Zu- und Abschläge beziehen sich auf die durchschnittliche Merkmalsausprägung. Tritt ein Merkmal in einem über- oder unterdurchschnittlichen Zustand auf, kann dies über die Mietpreisspanne berücksichtigt werden.

5.1 Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegel wird auf Basis der monatlichen Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen. Das ist die Miete ohne die Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung und die sogenannten kalten Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB beziehungsweise der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sowie ohne etwaige Möblierungs- und Untermieterzuschläge und ohne Zuschläge aufgrund der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken (vergleiche Abbildung 15).

Abb. 13 Mietbegriff




⁶ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2020, Seite 19.

Gemäß den durchgeführten Regressionsrechnungen und den rechtlich vorgeschriebenen Auswertungshinweisen wurde eine Basistabelle für die Miethöhe in Abhängigkeit der Wohnfläche erstellt:

Tab. 7 Netto-Kaltmiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche¹			
Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m² (Basiswert)	Wohnfläche m²	Netto-Kaltmiete Euro/m² (Basiswert)
25-26	9,75	81-82	5,84
27-28	9,05	83-84	5,85
29-30	8,47	85-86	5,85
31-32	7,98	87-88	5,86
33-34	7,58	89-90	5,86
35-36	7,25	91-92	5,87
37-38	6,97	93-94	5,87
39-40	6,74	95-96	5,87
41-42	6,55	97-98	5,86
43-44	6,39	99-100	5,85
45-46	6,26	101-102	5,84
47-48	6,15	103-104	5,83
49-50	6,06	105-106	5,81
51-52	5,99	107-108	5,78
53-54	5,93	109-110	5,75
55-56	5,89	111-112	5,71
57-58	5,85	113-114	5,67
59-60	5,83	115-116	5,62
61-62	5,81	117-118	5,55
63-64	5,80	119-120	5,48
65-66	5,80	121-122	5,39
67-68	5,79	123-124	5,29
69-70	5,79	125-126	5,16
71-72	5,80	127-128	4,97
73-74	5,80	129-130	4,77
75-76	5,81		
77-78	5,82		
79-80	5,83		

¹ Wohnungen von 25,00 m² bis 26,99 m² sind in das Feld 25-26 m² einzuordnen bzw. von 129,00 m² bis 130,00 m² sind in das Feld 129 - 130 m² einzuordnen.

Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2024



5.2 Zu- und Abschläge für weitere Wohnwertmerkmale

Bei der Datenanalyse wurden zunächst alle erhobenen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen aus dem Fragebogen gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Nicht für

jedes Merkmal aus dem Fragebogen konnte im Rahmen der Auswertungen ein separater Effekt auf den Mietpreis gemessen werden.

Die statistisch signifikanten beziehungsweise plausiblen Einzelmerkmale und Merkmalskombinationen sind in der nachfolgenden Tabelle 8 als prozentuale Zu- und Abschläge ausgewiesen.

Tab. 8 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Wohnwertmerkmal	Zu- /Abschlag
Beschaffenheit	
Baujahresklasse bis 1976	± 0 %
Baujahresklasse 1977 bis 1993	+ 4,3 %
Baujahresklasse 1994 bis 2006	+ 12,6 %
Baujahresklasse 2007 bis 2020	+ 11,2 %
Baujahresklasse 2021 bis 2023	+ 47,2 %
Wohnlage	
Wohnlage A	+ 4,5 %
Wohnlagen B und C	± 0 %
Modernisierungsmaßnahmen	
Der nachfolgende Modernisierungszuschlag gilt für Modernisierungen ab 1994 (jedoch nur wenn keine Kernsanierung ab 2007 durchgeführt wurde)	
Elektroinstallationen in der Wohnung	+ 3,4 %
Kernsanierung (Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme.)	
Kernsanierung zwischen 2007 und 2015	+ 7,2 %
Kernsanierung 2016 und später	+ 17,4 %

Tab. 8 Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale (in Prozent)	
Gebäudemerkmale	
Penthouse (meist umlaufende Terrasse)	+ 22,9 %
Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus)	- 15,1 %
Stellplatz (Garage, Carport etc.) vorhanden und ohne separate Miete	+ 4,0 %
Weitere Ausstattungsbesonderheiten	
Einbauküche oder einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)	+ 6,1 %
Elektrische Rollläden	+ 9,6 %
Videosprechanlage	+ 11,8 %
Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2 ¹	+ 12,4 %
Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards)	+ 8,8 %
Balkon / Loggia	+ 4,0 %
Terrasse	+ 7,4 %
Handtuchheizung im Bad	+ 3,6 %
Keine Fliesen im Bad, bzw. keine Versiegelung im Nassbereich	- 19,3 %
<p>¹ Eine Wohnung gilt als rollstuhlgerecht nach DIN18040-2 wenn eine uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl möglich ist. Dazu zählen u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungstüren mit lichter Durchgangsbreite von 90 cm - Fenstergriffe in einer Greifhöhe von 85 cm bis 105 cm - Bedienelemente wie Lichtschalter, Steckdosen, Taster für Türöffner und Gegensprechanlage in Greifhöhe von 85 cm - Rangierfläche von 150 cm x 150 cm einmal im Raum, damit an jeder Position die uneingeschränkte Bewegung mit dem Rollstuhl möglich ist - Unterfahrbarkeit des Waschtisches im Bad mind. 90 cm breit, axial angeordnet mind. 55 cm tief <p>Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2024</p>	



5.3 Mietpreisspanne

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist keine Punktschätzung, sondern eine Mietpreisspanne. Mit der Mietpreisspanne wird hierbei auch Rechnung getragen, dass Wohnungsmärkte unvollkommene Märkte sind. Die Unvollkommenheit des Marktes ist das Ergebnis aus asymmetrischen Informationen, verzögerten Preisanpassungen, inhomogenen Gütern und einer inhomogenen Nachfrage. Bereits aufgrund der Informationsasymmetrien ist es zum Beispiel möglich, dass sehr ähnliche Wohnungen von Wohnungsanbietern zu unterschiedlichen Mietpreisen angeboten werden.

Für den „Mietspiegel Stadt Celle 2024“ werden daher Mietpreisspannen ausgewiesen, hierbei wird die bei Mietspiegeln übliche 2/3-Spanne angewendet.

Die Ermittlung der Spanne erfolgt, indem für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet wird. In Anwendung der 2/3-Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt.

Diese Spanne reicht von – 15 % bis + 15,1 % bezogen auf die ermittelte Durchschnittsmiete.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 – zu begründen. Zur Begründung für Abweichungen nach unten oder oben innerhalb des Spannungsbereiches können insbesondere wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale herangezogen werden, die nicht bereits im Mietspiegel ausgewiesen sind.

Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale bereits erhoben und untersucht worden sind. Dazu gehören


- a) die in Tabellen 7 und 8 dargestellten Merkmale,
- b) weitere im Rahmen der Mietspiegelerstellung untersuchte Merkmale.

Der nachfolgenden Liste sind Merkmale zu entnehmen, die untersucht wurden und im Mittel keinen eindeutigen oder nachweisbaren beziehungsweise signifikanten Einfluss auf den Mietpreis haben. Diese Merkmale können nicht zur Ausnutzung der 2/3–Spanne herangezogen werden:

- Wohnungsarten Dachgeschosswohnung, Maisonettenwohnung, Souterrainwohnung
- Einzelöfen
- Auf dem Putz sichtbare Leitungen
- Die Anzahl der Wohnräume
- Nicht elektronische Rollläden
- Die Art und Ausstattung der Fenster
- Garten (eigener oder zur Gemeinschaftsnutzung)

Folgende Beispiele für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale können ein Abweichen vom mittleren Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigen. Diese Liste ist jedoch nicht abschließend, da es weitere Merkmale geben kann, die zur Einordnung in den Spannungsbereich relevant sein können. Dabei ist immer der individuelle Einzelfall und die Gesamtheit der relevanten Wohnwertmerkmale zu berücksichtigen. Die Beispiele sind daher nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und haben lediglich empfehlenden Charakter.

Tab. 9 Beispiele für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

Wohnwerterhöhend	Wohnwertmindernd
<ul style="list-style-type: none">• Kamin/Kaminofen• Zentralheizung• Modernisierung der Außenwände, der Kellerdecke, des Daches, des Sanitärbereichs, der Wasserleitungen und der Fenster seit 1994• Fußbodenheizung im Bad oder in den Wohnräumen• Abstellkeller oder Abstellbox für Fahrräder• Dachterrasse	<ul style="list-style-type: none">• Etagenheizung• Durchgangszimmer (nicht alle Räume von Flur erreichbar)• Keine Gegensprechanlage jeglicher Art
<p>Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2024</p> 	

6 Mietspiegelbroschüre

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

Hierzu zählen u. a.

- der Zweck, die rechtlichen Grundlagen und der Geltungsbereich des qualifizierten Mietspiegels,
- die Begriffsbestimmungen der Wohnwertkriterien und des Mietbegriffs,
- der Aufbau der Mietspiegeltabelle,
- die Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale
- sowie die Anwendung des Mietspiegels.

Die Mietspiegelbroschüre wurde durch Analyse & Konzepte immo.consult GmbH und die Stadt Celle erstellt. Hierbei wurden die erhobenen Mietkennwerte aufgenommen. Textliche Änderungen und Ergänzungen wurden mit der Stadt abgestimmt.

Der Mietspiegel 2024 steht auch als Online-Rechner unter folgender Adresse zur Verfügung:

<https://omsp.analyse-konzepte.de/celle2024/>

Anlage A
Wohnlagekarte

Anlage A Wohnlagenkarte

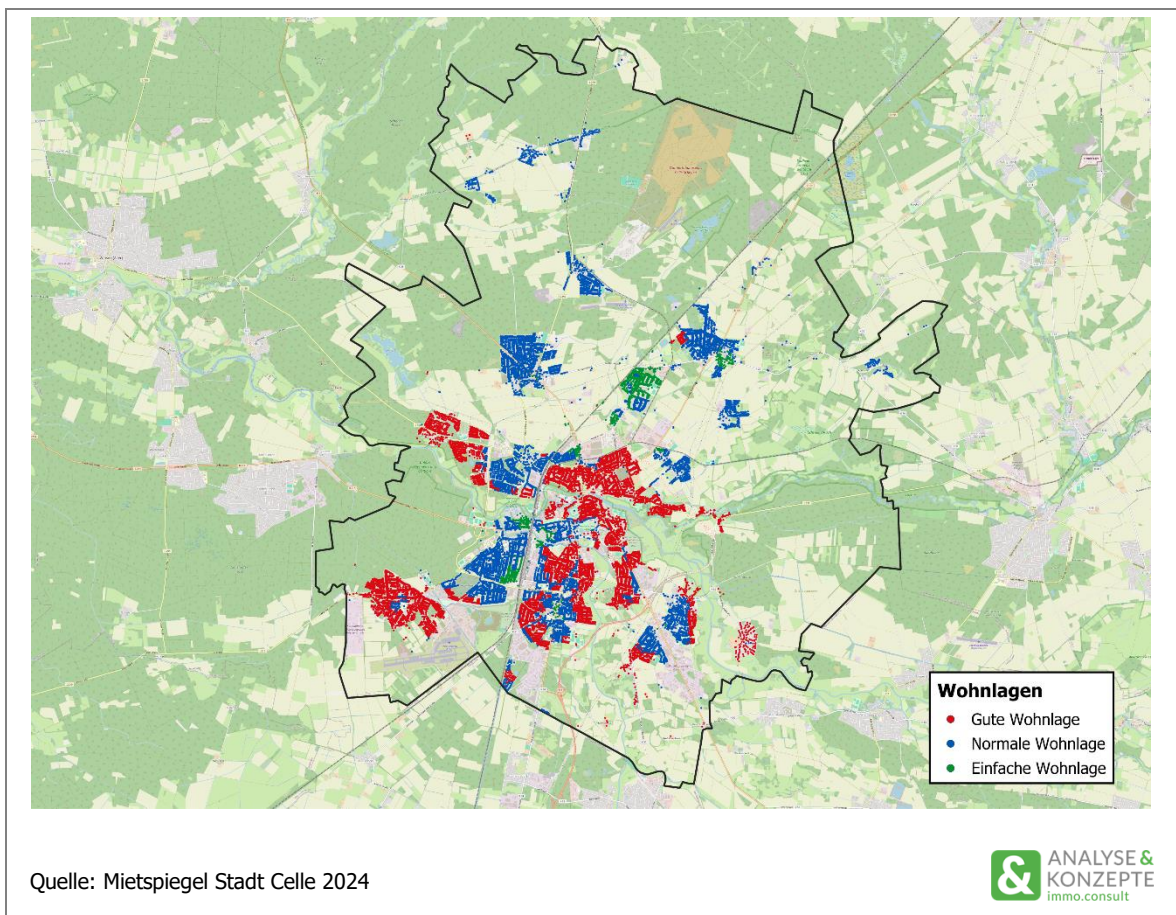
Nachfolgend ist die Wohnlagenkarte der Stadt Celle abgebildet.

Die Wohnlage C ist in der Karte farblich grün hinterlegt. Wohnungen dieser Wohnlage bekommen wie auch die Wohnungen der Wohnlage B keinen Zuschlag

Wohnungen in der Wohnlage B sind in den Kartenausschnitten blau hinterlegt.

Wohnungen in der Wohnlage A sind in den Kartenausschnitten gelb hinterlegt. Für Wohnungen in dieser Wohnlage gibt es einen rechnerischen Zuschlag auf die Netto-Kaltmiete von + 4,5 %.

Abb. 14 Wohnlagenkarte Celle – Gesamt



Anlage B
Fragebogen

Abb. 15 Anschreiben Seite 1

Stadt Celle
Der Oberbürgermeister

Stadt Celle | Am Französischen Garten 1 | 29221 Celle

An A
Name
Straße
Stadt



Ihr Schreiben vom	Dienststelle/Aktenzeichen Fachdienst Immobilienmanagement 65.1 Liegenschaften	Ihr Ansprechpartner/in	Datum 15.12.2023
--------------------------	--	-------------------------------	----------------------------

Mietspiegelbefragung 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben bitten wir Sie um Mithilfe bei der Datenerhebung für die Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels 2024 für die Stadt Celle.

Der Mietspiegel stellt wissenschaftlich die bestehenden Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt dar und dient Mietern und Vermietern gleichermaßen als Orientierungshilfe zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Auf seiner Grundlage können sich die Mietparteien in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Mieterinnen und Mieter können sich einfacher darüber informieren, ob eine Mietforderung gerechtfertigt ist. Für die Mietspiegelerstellung wurde das Institut Analyse & Konzepte immo.consult GmbH beauftragt. Sie beziehungsweise Ihre Wohnung wurde für diese Befragung zufällig ausgewählt. Ich bitte Sie um die Angabe der gezahlten Miete sowie weiterer Informationen zur Wohnung und Übermittlung bis zum 12.01.2024.

Nutzen Sie hierzu bitte den Online-Fragebogen, um kostenfrei an der Befragung teilzunehmen. Sie können den Fragebogen unter der Adresse www.analyse-konzepte.de/cem/ oder über den nebenstehenden QR-Code aufrufen.

Bitte geben Sie die Fallnummer als Zugangsschlüssel an:
Fallnummer: 1



Stadt Celle Neues Rathaus Am Französischen Garten 1 29221 Celle T +49 5141 120 F +49 5141 121199	Internet und E-Mail www.celle.de stadt@celle.de	Öffnungszeiten Neues Rathaus Montag 8 - 16 Uhr Dienstag 8 - 16 Uhr Mittwoch 8 - 13 Uhr Donnerstag 8 - 17 Uhr Freitag 8 - 13 Uhr Samstag 10 - 12 Uhr (nur Bürgerbüro)	Bankverbindung Sparkasse Celle-Gilhorn-Wolfsburg IBAN DE20 2695 1311 0000 0000 18 BIC NOLADE21GFW Glaublicher ID DE20ZZZ00000004556
--	--	---	--

Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2024



Abb. 16 Anschreiben Seite 2

Wenn Sie eine Teilnahme an der Befragung mittels Papier-Fragebogen bevorzugen, können Sie eine Zusendung eines Papier-Fragebogens unverbindlich und kostenfrei bei dem beauftragten Forschungsinstitut Analyse & Konzepte immo.consult GmbH anfordern. Dazu nutzen Sie bitte die folgende Telefonnummer oder E-Mail-Adresse:

Telefon-Hotline: 040 / 4850098 - 88
(Montag bis Freitag von 9 Uhr bis 16 Uhr)
E-Mail: mieten@analyse-konzepte.de

Bitte geben Sie dabei immer Ihre Empfängeranschrift und die Fallnummer an.

Im Rahmen der Mietspiegelreform 2022 wurde eine Auskunftspflicht für Vermieter*innen und Mieter*innen in Artikel 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) eingeführt, sodass Sie verpflichtet sind, Auskunft zum Mietverhältnis und zu den Merkmalen der Wohnung(en) zu erteilen. Ein Verstoß gegen die Auskunftspflicht kann gemäß Artikel 238 § 4 EGBGB mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 € geahndet werden.

Die Befragung zum Mietspiegel erfolgt auf Grundlage von Adressdaten der Stadt Celle. Die Daten werden nur für dieses Anschreiben verwendet und unter Einhaltung aller gesetzlichen Datenschutzregeln strengstens vertraulich behandelt. Verantwortliche Stelle gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist die Stadt Celle. Eine Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen.

Zur Beantwortung sämtlicher Fragen steht Ihnen das Institut Analyse & Konzepte unter der kostenlosen Telefonnummer 040 / 4850098 – 88 oder der E-Mail-Adresse mieten@analyse-konzepte.de zur Verfügung. Informationen zum Hintergrund der Befragung kann Ihnen auch Herr Kamuran Berse von der Stadt Celle beantworten (Tel.: 05141 – 129425, E-Mail: Kamuran.Berse@celle.de) beantworten.

Für Ihre Mitwirkung danke(n) ich/wir Ihnen im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Abb. 17 Fragebogen – Seite 1


Mietspiegel Stadt Celle 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bitte senden Sie diesen ausgefüllten Fragebogen bis zum **07.02.2024** im beiliegenden Umschlag kostenlos an uns zurück. Ihre Antwort ist uns wichtig.

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



Fallnummer:

Anschrift des Objektes

Straße	Nr.
PLZ	Ort
	Geschoss

Ausschlussgründe

- Die Wohnung ist selbstgenutztes Eigentum oder verfügt über Wohnraum, der teilweise vom Eigentümer selbst bewohnt wird.
- Die Wohnung unter der angegebenen Fallnummer kann nicht identifiziert werden.
- Die Wohnung unterliegt einer Sozialbindung (Wohnberechtigungsschein wird benötigt).
- Die Wohnung ist eine Dienst- oder Werkwohnung.
- Die Wohnung ist ganz oder größtenteils möbliert vermietet (ausgenommen Einbauküche).
- Die Wohnung ist Teil eines Jugendwohn-, Studenten-, Alten-(pflege-), Obdachlosenheimes oder einer besonderen Wohnform.
- Die Wohnung wird mietfrei oder gegen eine Gefälligkeitsmiete überlassen (z. B. an Angehörige).
- Die Wohnung wird ganz oder größtenteils gewerblich genutzt (auch Ferienwohnung).
- Die Wohnung ist befristet (unter 1 Jahr) vermietet.
- Es liegt ein Untermietverhältnis vor.
- Küche, Toilette und Bad, wenn vorhanden, werden von anderen Mietparteien mitbenutzt (z.B. WG-Nutzung).
- Die Wohnung wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem anerkannten Träger der Wohlfahrtspflege angemietet, um sie Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen.

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

Gebäude und Wohnung

1. Wann hat das aktuelle Mietverhältnis begonnen? . .
2. Wann ist die Netto-Kaltmiete (Grundmiete) zuletzt geändert worden? . .
Nicht gemeint: Erhöhung der Betriebskosten
3. Wie hoch ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? , m²
Quadratmeterzahl bitte aus dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen und mit einer Stelle hinter dem Komma angeben. Die Flächen von Balkonen, Loggien etc. werden nach § 2 Wohnflächenverordnung mit einem Viertel bis maximal bis zur Hälfte als Wohnfläche berücksichtigt.

3360288325
Seite 1
© Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2024




Abb. 18 Fragebogen – Seite 2

4. Geben Sie bitte das Baujahr an.

Unabhängig von Modernisierung/Sanierung. Bei später errichteten Dachgeschosswohnungen: Bau der Dachgeschosswohnung.

--	--	--	--	--

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

- Vor 1900 1900 - 1918 1919 - 1948 1949 - 1960 1961 - 1969 1970 - 1976
- 1977 - 1981 1982 - 1993 1994 - 2001 2002 - 2006 2007 - 2015 2016 und später

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

Als Kernsanierung gilt die vollständige Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischer Systeme. Es müssen alle Maßnahmen durchgeführt worden sein. (Ausnahme: Behördliche Auflagen z.B. Denkmalschutz)

--	--	--	--	--

6. Sind umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden?

Wenn ja, wann sind sie durchgeführt worden?

		1994-2001	2002-2006	2007-2015	2016 und später	weiß nicht
Kellerdeckendämmung	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - vollständig (100 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Außenwanddämmung - teilweise	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dachdämmung/Dämmung oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster austausch (min. 50 %)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasserinstallationen (einschließlich Leitungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitärbereich (mind. Fliesen, WC, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallationen in der Wohnung (einschließlich Verkabelungen)	<input type="checkbox"/> Ja, und zwar:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Wie wird die Wohnung beheizt?

Sie können mehrere Angaben machen.

- Keine vom Vermieter gestellte Heizung (Mieter zahlt Heizkosten direkt an den Versorger)
- Zentralheizung (eine Heizung für das gesamte Gebäude) Einzelöfen
- Etagenheizung Elektro-/Nachtspeicheröfen
- Sonstiges (z.B. Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar, Wärmepumpe): _____

8. Mit welchem Energieträger wird die Wohnung beheizt?

- Öl Gas Fernwärme Erdwärme Strom Sonstiges: _____

9. Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung überwiegend?

- Zentrale Warmwasserversorgung Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer
- Warmwasserversorgung durch Etagenheizung Unterstützung durch Solarthermie
- Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung

10. In welchem Gebäudetyp liegt die Wohnung?

Bitte machen Sie nur eine Angabe.

- Freistehendes Einfamilienhaus Doppelhaushälfte Mehrfamilienhaus (bis 10 Wohnungen im Gebäude)
- Reihenhaushaus Zweifamilienhaus Mehrfamilienhaus (ab 11 Wohnungen im Gebäude)

Abb. 19 Fragebogen – Seite 3

11. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?

<input type="checkbox"/> Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen)	<input type="checkbox"/> Penthouse (meist umlaufende Terrasse)
<input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung (mit mindestens einer schrägen Wand)	<input type="checkbox"/> Souterrain-/ Kellerwohnung
<input type="checkbox"/> Einliegerwohnung (z.B. in Einfamilienhaus)	

12. Über wie viele Wohnräume (ohne Küche, Bad, Flur und Abstellraum) verfügt die Wohnung?

1 2 3 4 5 6 und mehr

Ausstattung

13. Wie ist die vom Vermieter gestellte Küche ausgestattet? Wichtig: Vom Mieter gekaufte Ausstattung zählt nicht.

Einbauküche mit Schränken und mind. Spüle, Herd und Kühlschrank Einfache Kücheneinrichtung (z.B. Spüle, Herd)

Keine vom Vermieter gestellte Kücheneinrichtung

14. Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung? Sie können mehrere Angaben machen.

Bad und WC innerhalb der Wohnung (auch getrennt) Zweites WC innerhalb der Wohnung

Zweites Bad innerhalb der Wohnung Bad und/oder WC außerhalb der Wohnung

Kein vom Vermieter gestelltes Bad (durch Mieter auf eigene Kosten beschafft und eingebaut)

15. Wie ist das Bad ausgestattet?
Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben. Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Badewanne	<input type="checkbox"/> Handtuchtrockner-Heizkörper
<input type="checkbox"/> (Separate) Einzeldusche	<input type="checkbox"/> Fenster im Bad
<input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Bad
<input type="checkbox"/> Keine Fliesen oder ähnliche Versiegelung im Nassbereich	

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

<input type="checkbox"/> Kamin/Kaminofen	<input type="checkbox"/> Durchgangszimmer (nicht alle Räume direkt vom Flur erreichbar)
<input type="checkbox"/> Kellerraum oder Dachbodenabteil	<input type="checkbox"/> Abstellraum/Hauswirtschaftsraum (in der Wohnung)
<input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum und/oder Waschküche	<input type="checkbox"/> Leitungen liegen auf Putz (z. B. Strom, Gas, Wasser, Heizung)
<input type="checkbox"/> Elektrische Rollläden	<input type="checkbox"/> Einbruchschutz (z. B. Panzerriegel, abschließbare Fenster)
<input type="checkbox"/> Rollläden	<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in den Wohnräumen
<input type="checkbox"/> Lademöglichkeit für E-Auto	<input type="checkbox"/> Fahrradkeller/Fahrradbox (abschließbar)
<input type="checkbox"/> Gegensprechanlage	<input type="checkbox"/> Videosprechanlage

17. Gehört zu der Wohnung folgender Stellplatz, für den kein separater Mietvertrag besteht?
Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Eigener Stellplatz in Tiefgarage oder Garage	<input type="checkbox"/> Eigener Stellplatz Carport
<input type="checkbox"/> Eigener Stellplatz außen	<input type="checkbox"/> Kein eigener Stellplatz

18. Welche barrierearmen oder barrierefreien Elemente weist die Wohnung auf? Sie können mehrere Angaben machen.

<input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche im Bad	<input type="checkbox"/> Aufzug	<input type="checkbox"/> Alle Türen mind. 90 cm breit
<input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei	<input type="checkbox"/> Wohnung stufenlos erreichbar	<input type="checkbox"/> Rollstuhlgerecht nach DIN18040-2

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

Hochwertiger Fußbodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Dielenböden, Naturstein hohen Standards)

Normaler Fußbodenbelag (z.B. Teppich, Laminat)

Kein Fußbodenbelag (Rohboden) oder Fußboden vom Mieter eingebaut

0012288326 Seite 3 © Analyse & Konzepte immo.consult GmbH

Quelle: Mietspiegel Stadt Celle 2024




Abb. 21 Informationsblatt zum Datenschutz (Datenschutzhinweis)

Informationspflichten nach Art. 13 und 14 EU-Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO)

1. Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen sowie gegebenenfalls seiner Vertreter:

Stadt Celle – Immobilienmanagement, Abt. Liegenschaften, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle

2. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten/der Datenschutzbeauftragten:

Stadt Celle – Datenschutzbeauftragter, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle
E-Mail: datenschutzbeauftragter@celle.de

3. Die Quelle, aus der die personenbezogenen Daten stammen:

Verwendung finden Adressdaten aus den Grundsteuerunterlagen und dem Einwohnermeldedatenbestand

4. Zwecke, für die die personenbezogenen Daten verarbeitet werden:

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

5. Datenkategorien

- Name und Adressdaten von Eigentümer*innen, Vermieter*innen, Mieter*innen
- Daten zum Objekt
- Daten zum Mietverhältnis

6. Rechtsgrundlagen, auf Grund derer die Verarbeitung erfolgt:

Zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ist die Stadt Celle gemäß Art. 238 Paragraph 1 des Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts vom 10. August 2021 (MsRG) berechtigt, Daten von Grundstückseigentümern, Vermietern und Mietern aus den Datenbeständen der Grundsteueranlage und des Einwohnermeldedaten zu erheben.

Eigentümer, Vermieter und Mieter sind gemäß Art. 238 Paragraph 2 MsRG verpflichtet, die auf dieser Gesetzesgrundlage angeforderten Daten zur Verfügung zu stellen. Somit ist die Verarbeitung der personenbezogenen Daten gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. c Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zulässig.

Die Stadt Celle bedient sich der Fa. Analyse & Konzepte immo.consult GmbH aus Hamburg zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegel. Die Vertraulichkeit bei der Verarbeitung der Daten ist durch einen Vertrag zur Auftragsverarbeitung gewährleistet.

7. Die Dauer, für die die personenbezogenen Daten gespeichert werden oder, falls dies nicht möglich ist, die Kriterien für die Festlegung der Dauer:

Nach Abschluss der Qualitätskontrollen durch Analyse & Konzepte (Rücklaufkontrolle, Repräsentativitätsprüfung, Dublettenprüfung, Prüfung einer Nachfassaktion) werden die personenbezogenen Daten gelöscht. Personenbezogene Daten auf Erhebungsmaterialien werden nach Eingang unverzüglich gelöscht.

8. Der betroffenen Person stehen unter den in den Artikeln jeweils genannten Voraussetzungen die nachfolgenden Rechte zu:

- das Recht auf Auskunft nach Artikel 15 DSGVO,
- das Recht auf Berichtigung nach Artikel 16 DSGVO,
- das Recht auf Löschung nach Artikel 17 DSGVO,
- das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Artikel 18 DSGVO,
- das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde nach Artikel 77 DSGVO

Zur Geltendmachung der Rechte können Sie sich an die verantwortliche Stelle wenden.