
Dokumentation zum Mietspiegel Bayreuth 2026

April 2026

Inhaltsverzeichnis

- 1 Vorbemerkungen 1**
- 2 Ablauf der Mietspiegelerstellung..... 2**
- 3 Erstellung des Fragebogens 3**
- 4 Ziehung der Stichprobe..... 5**
- 5 Befragung 7**
 - 5.1 Mieterbefragung 7
 - 5.2 Kleinere Vermieterbefragung 7
 - 5.3 Institutionelle Vermieterbefragung 7
 - 5.4 Erinnerungsaktionen..... 8
- 6 Datenaufbereitung 9**
 - 6.1 Bereinigung der Nettostichprobe..... 9
 - 6.2 Response-Analyse..... 11
 - 6.3 Datenschutz 13
- 7 Auswertung 14**
 - 7.1 Gewichtung der Datensätze..... 14
 - 7.2 Allgemeine Auswertungen des Mietniveaus 15
 - 7.3 Regressionsmodell 16
 - 7.3.1 Einfluss der Wohnfläche in der 1. Regression 17
 - 7.3.2 Schätzung des Nettomietfaktors in der 2. Regression 17
 - 7.4 Die Basismiete..... 17
 - 7.5 Zu- und Abschläge 21
 - 7.5.1 Baujahr 23
 - 7.5.2 Art des Gebäudes und der Wohnung 23
 - 7.5.3 Ausstattungsmerkmale 23
 - 7.5.4 Modernisierungen und Energetische Sanierungen..... 25
 - 7.5.5 Wohnlage..... 26
 - 7.6 Spanne 28
 - 7.7 Güte des Regressionsmodells 29
- 8 Anwendung des Mietspiegels..... 31**
- 9 Schlussbemerkungen..... 32**

Anlage 33

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 und 558c Bürgerliches Gesetzbuch (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 Bayreuth hat einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellen lassen, dafür wurde das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH im Mai 2025 beauftragt.

Die Mietspiegelerstellung in Bayreuth erfolgte nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB. Es wurden die Mietspiegelverordnung (MsV) sowie die „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024) berücksichtigt. Die Datenerhebung erfolgte unter Berücksichtigung von Art. 238 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB).

2 Ablauf der Mietspiegelerstellung

Nach Beauftragung fand im Juni 2025 zunächst eine Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel statt. Dem Arbeitskreis gehörten folgende Mitglieder an:

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
- Jobcenter Bayreuth Stadt
- Mieterverein Bayreuth und Umgebung e.V.
- Haus- und Grundbesitzerverein Bayreuth und Umgebung e.V.
- GEWOG Wohnungsbau- und Wohnungsfürsorgegesellschaft der Stadt Bayreuth mbH
- Bauverein Bayreuth eG
- GBW Gemeinnützige Bayreuther Wohnungsbaugenossenschaft eG
- Amtsgericht Bayreuth
- Stadt Bayreuth

Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietenden und Vermietenden im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Mitglieder des Arbeitskreises über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogengenerierung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt.

Auf der ersten Sitzung des Arbeitskreises am 26. Juni 2025 stellte ALP das Konzept für die Mietspiegelerstellung sowie den Fragebogenentwurf (siehe Abschnitt 3) vor. Im Anschluss an die Sitzung wurde der Fragebogen final abgestimmt.

Nach der 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 bei Mietenden und Vermietenden (siehe Abschnitt 5). Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Mietspiegel dann mittels Regressionsanalyse erstellt (siehe Abschnitt 7).

Am 15. Januar 2026 hat ALP dem Arbeitskreis Mietspiegel die Ergebnisse im Rahmen von Präsentationen vorgestellt.

Der Stadtrat Bayreuth hat den Mietspiegel am 25. März 2026 als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, sodass dieser am 1. Mai 2026 in Kraft treten konnte.

3 Erstellung des Fragebogens

Das Befragungskonzept mit der Befragung von Mietenden und Vermietenden erforderte einen Fragebogen, der sich für die befragten Gruppen nur redaktionell unterschied.

Der Fragebogen wurden in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis entwickelt. Die Mieter-version ist im Anhang angefügt.

Die Fragebögen enthielten Fragen...

- ... zur Prüfung der Mietspiegelrelevanz (Filterfragen)
- ... zum Mietverhältnis
- ... zur Art, Beschaffenheit, Lage und zur Ausstattung der Wohnung/des Gebäudes
- ... zum energetischen Zustand und zu Verbesserungen der Wohnungsqualität seit dem Bau

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 Studierenden- 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 Vermietenden selbst bewohnten Wohnung ist und den der/die Vermietende überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem/der Mietenden 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/die Mietende bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

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 erbrachter Eigenleistungen, eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) ermäßigte Mieten vereinbart wurden;
- Wohnungen, die (teil-) möbliert vermietet werden (gilt nicht für Einbauküche und/oder Einbauschränke);
- Wohnungen, die vollständig untervermietet sind;
- Einzelne WG-Zimmer 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 zutraf, musste die befragte Person den Fragebogen nicht weiter ausfüllen, aber an ALP zurücksenden.

4 Ziehung der Stichprobe

Qualifizierte Mietspiegel müssen auf Basis einer Primärdatenerhebung bei Mietenden und/oder Vermietenden erstellt werden (§ 8 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 Bayreuth wurden ALP folgende Daten zur Verfügung gestellt:

- Einwohnermeldedaten Stand Juli 2025 (Namen, Adressen und Einzugsdaten aller volljährigen gemeldeten Personen ohne Sperrvermerk)
- Grundsteuerdaten (Namen und Anschriften von Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern sowie Grundstücksadressen)
- Adressen mit besonderen (nicht mietspiegelrelevanten) Wohnverhältnissen (z.B. Wohnheime, geförderter Wohnraum)

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

Anschließend wurden aus der Erhebungsgrundgesamtheit Personen an Adressen mit besonderen Wohnformen (etwa geförderter Wohnraum oder Seniorenheime) ausgeschlossen, da diese Wohnformen für den Mietspiegel nicht relevant sind.

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

Die Grundsteuerdaten ermöglichten es auch, einen Teil der Vermietenden zu identifizieren. Sofern für eine Adresse nur eine Eigentümerin oder ein Eigentümer angegeben ist, wird angenommen, dass diese Person sämtliche Objekte an der entsprechenden Adresse besitzt. Sobald mehrere Eigentümerinnen und Eigentümer für eine Adresse vorliegen, ist eine eindeutige Zuordnung der Wohnungen zu ihnen nicht mehr möglich.

Im Ergebnis besteht die Erhebungsgrundgesamtheit aus 31.815 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).

Aus der Erhebungsgrundgesamtheit wurde eine Zufallsstichprobe in Höhe von 3.500 Fällen gezogen (Bruttostichprobe). Die Bruttostichprobe wurde zu jeweils 50 % auf die Mieter- und die Vermieterbefragung aufgeteilt, folglich landeten in beiden Befragungen jeweils 1.750 Fälle, die Teilmengen waren überlappungsfrei. Die Fälle der Vermieterbefragung teilten sich auf 759 Vermietende auf.

5 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2026 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Mieter- und Vermieterbefragung zum Erhebungsstichtag 1. September 2025 abgefragt. Die Befragung wurde durch eine Pressemitteilung der Stadt Bayreuth, die auf den Start der Befragungsphase aufmerksam machten und zur Teilnahme motivierte, flankiert.

5.1 Mieterbefragung

Die Mieterbefragung erfolgte schriftlich. Die 1.750 Personen der Bruttostichprobe erhielten im September 2025 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Bayreuth. 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 erläutert, wie die Befragung online ausgefüllt werden kann. Die Online-Teilnahme war mit Hilfe des Zugangscodes möglich, der auch auf dem Anschreiben aufgedruckt war. Mit diesem konnten die Teilnehmer zudem eindeutig identifiziert und somit doppelte Antworten ausgeschlossen werden.

Alternativ war es möglich, einen Papier-Fragebogen inkl. kostenfreiem Rückumschlag bei ALP telefonisch oder per E-Mail anzufordern. Die Befragten wurden im Anschreiben aufgefordert, bis zum 26. September 2025 an der Befragung teilzunehmen

5.2 Kleinere Vermieterbefragung

Die Vermietenden der Vermieterbefragung mit bis zu acht Wohnungen in der Stichprobe erhielten ebenfalls im September 2025 ein Schreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Stadt Bayreuth. Es wurden 743 Vermietende zu 1.061 Wohnungen befragt. Auch im Anschreiben an die Vermietenden wurde mitgeteilt, dass die Befragten im Rahmen der Auskunftspflicht nach Art. 238 EGBGB zur Teilnahme an der Befragung verpflichtet sind. Als Teilnahmefrist wurde ebenfalls der 26. September 2025 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 sollte. Den Wohnungen wurden IDs zugeordnet. Mit Hilfe eines Zugangscodes wurden außerdem die Vermietenden eindeutig 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 September 2025 ein Anschreiben, in dem sie zur Rückmeldung für die Befragung bis zum 15. September 2025 aufgefordert wurden. Auch sie wurden auf die Auskunftspflicht und die Teilnahmefrist hingewiesen.

Um den Aufwand für die institutionellen 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. Es wurden insgesamt 16 institutionelle Vermietende zu 689 Wohnungen befragt.

5.4 Erinnerungsaktionen

Die befragten Gruppen wurden beim ersten Kontakt aufgefordert, bis zu einer vorgegebenen Frist an der Befragung teilzunehmen. Nach Ablauf dieser Frist wurde anhand der Zugangscodes festgestellt, wer sich bislang nicht an der Befragung beteiligt hat. Die identifizierten Fälle wurden alle im Rahmen einer Erinnerungsaktion erneut kontaktiert.

In den Schreiben der Erinnerungsaktion wurde zunächst darauf hingewiesen, dass online an der Befragung teilgenommen werden kann. Auf Wunsch konnten auch (neue) Befragungsunterlagen in Papierform bei ALP angefordert werden.

6 Datenaufbereitung

Während der Erhebungsphase wurde bereits damit begonnen, die erhobenen Daten aufzubereiten. Dabei wurden zunächst Datensätze von der Auswertung ausgeschlossen, die für die Erstellung 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. Zum Teil konnten Mietende und Vermietende dafür kontaktiert werden, wenn diese in der Befragung freiwillig ihre Telefonnummer angaben.

6.1 Bereinigung der Nettostichprobe

Insgesamt lagen nach der Befragung zu 2.584 Wohnungen Datensätze bzw. Fragebögen bei ALP vor. Diese Datensätze bildeten die Nettostichprobe. ALP hat durch den Abgleich der auf den Fragebögen aufgedruckten Zugangscodes sichergestellt, dass Wohnungen nicht doppelt in die Nettostichprobe eingehen. In der Nettostichprobe waren nicht alle Datensätze verwertbar. Unter ihnen befanden sich Fragebögen selbstnutzender Eigentümerinnen und Eigentümer, weitere konnten aufgrund der Sechs-Jahres-Regel oder aufgrund anderer Filterfragen nicht berücksichtigt werden, zudem fielen Datensätze aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete, der Wohnfläche oder dem Baujahr heraus.

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 berücksichtigt. Mietverhältnisse, für die die Nettokaltmiete nicht ermittelbar war, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

Insgesamt wurden 189 Datensätze aus der Auswertung ausgeschlossen, weil keine vollständigen und plausiblen Angaben wichtiger Größen vorlagen. Zudem wurden nach der Plausibilisierung 6 Datensätze mit einer Minderausstattung (kein Badezimmer, kein WC oder keine vermietetseitig gestellte Heizung in der Wohnung) aus der Datenbasis entfernt.

Im Rahmen der Datenaufbereitung hat ALP geprüft, ob die Nettostichprobe Ausreißermieten enthielt, also solche Mieten, die unter Berücksichtigung wohnwertrelevanter Eigenschaften aufgrund ihrer Höhe mit der überwiegenden Zahl der übrigen Mietwerte unvereinbar erscheinen (§ 12 MsV).

Die Ausreißerbereinigung erfolgte mittels einer Betrachtung der Residuen. Es wurde ein Modell für den Mietspiegel zunächst inklusive der Ausreißer berechnet (siehe auch Abschnitt 7). Anschließend wurden die Residuen als Abweichung der erhobenen Mieten von den modellierten Mieten berechnet. Aufgrund einer im Vergleich zu anderen Datensätzen ungewöhnlich hohen Abweichung wurden 9 Datensätze als Ausreißer ausgeschlossen.

Die bereinigte Nettostichprobe, die als Grundlage für die finale Auswertung diene, beinhaltete 1.300 Datensätze. Die Mietspiegelverordnung schreibt vor, dass mindestens 500 Datensätze für eine Regressionsanalyse benötigt werden. Zusätzlich soll mindestens ein Prozent der Wohnungen im Geltungsbereich des Mietspiegels abgedeckt sein. Legt man die in Abschnitt 4 ermittelte Zahl der 31.815 Fälle der Erhebungsgrundgesamtheit zugrunde, welche die tatsächliche Zahl der Mietwohnungen zudem überschätzt, ergibt sich daraus eine Mindestzahl von 318 Datensätzen. Laut Zensus 2022 gab es in Bayreuth im Mai 2022 29.872 Mietwohnungen, was eine Mindestzahl von 299 Datensätzen bedeuten würde. Es greift folglich die Vorgabe von mindestens 500 Datensätzen. Somit wurde die Vorgabe aus der Mietspiegelverordnung erfüllt.

Eine detaillierte Auflistung der Ausschlussgründe ist Tab. 1 zu entnehmen. Insgesamt gingen zu 2.584 Fällen Rückmeldungen ein, das ist ein Anteil von 80,5 % an der bereinigten Bruttostichprobe. Die bereinigte Bruttostichprobe ist die Bruttostichprobe, bereinigt um stichprobenneutrale Ausfälle (z. B. keine Zustellung wegen Umzugs möglich oder keine Teilnahme aufgrund von mitgeteilter Krankheit).

Von der Nettostichprobe verblieben wiederum 1.300 Fälle (bzw. 50,3 %) in der bereinigten Nettostichprobe.

Tab. 1: Übersicht des Rücklaufs aus der Befragung

Bruttostichprobe	3.500
<i>davon Mieterbefragung</i>	1.750
<i>davon Vermieterbefragung</i>	1.750
Stichprobenneutraler Ausfall (etwa Brief nicht zustellbar, Personverstorben)	290
Bereinigte Bruttostichprobe	3.210
Keine oder verspätete Rückmeldung	496
Leere/grob unvollständige Rückmeldung	130
Nettostichprobe	2.584
Rücklaufquote (ohne stichprobenneutrale Ausfälle)	80,5 %
<i>davon Mietende</i>	1.246
<i>davon Vermietende</i>	1.338
Ausschluss durch Filterfragen	1.080
<i>Selbstgenutztes Eigentum</i>	266
<i>Sechs-Jahres-Regel</i>	404
<i>Sonstige Filterfragen</i>	410
Unplausible Angaben	189
Minderausstattung (kein Bad, WC und/oder keine Heizung)	6
Ausreißer	9
Bereinigte Nettostichprobe	1.300

6.2 Response-Analyse

Im Rahmen der Auswertung ist sicherzustellen, dass das unterschiedliche Antwortverhalten bestimmter Gruppen nicht zu Verzerrungen der erhobenen Datenbasis führt. Deshalb ist die erhobene Nettostichprobe strukturell mit der Bruttostichprobe abzugleichen. Sofern sich relevante Unterschiede auftun, kann dies durch gezielte Nacherhebungen oder die Anwendung eines Gewichtungsverfahrens ausgeglichen werden.

Zunächst wurden aus diesem Grund in

Tab. 2 die Anteile der Mieterbefragung und der Vermieterbefragungen verglichen. Es zeigt sich, dass die Vermietenden höheren Anteil an der Nettostichprobe haben als an der Bruttostichprobe. Grund dafür ist ein zuverlässigeres Antwortverhalten. Es wurden Gewichtungsfaktoren für die befragten Gruppen berechnet. Bei den größeren Vermietenden wurden für alle Vermietenden einzelne Gewichtungsfaktoren bestimmt (siehe Abschnitt 7.1). Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird in der Response-Analyse auf die Ausweisung einzelner institutioneller Vermietender (auch in pseudonymisierter Form) verzichtet.

Tab. 2: Response-Analyse von Mieter- und Vermieterbefragung

Befragung	Anteil Bruttostichprobe	Anteil Nettostichprobe	Differenz
Mietende	50,0 %	48,2 %	-1,8 %P
Kleinere Vermietende	30,3 %	31,2 %	+0,9 %P
Größere Vermietende	19,7 %	20,6 %	+0,9 %P

Zusätzlich zur Kontrolle des Antwortverhaltens der Mietenden und Vermietenden kann auch geprüft werden, ob sich das Antwortverhalten räumlich unterscheidet. Dazu wurden insgesamt 21 Stadtbezirke betrachtet, die durch die Stadt Bayreuth zur Verfügung gestellt wurden. Um das unterschiedliche Antwortverhalten der Mietenden und Vermietenden zu berücksichtigen, wurden die Gewichtungsfaktoren aus Abschnitt 7.1 bereits zur Bestimmung der Anteile in Tab. 3 verwendet.

Tab. 3: Response-Analyse nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Anteil Bruttostichprobe	Anteil Nettostichprobe	Differenz
Adolf-Wächter-Straße	0,1 %	0,1 %	0,0 %P
Aichig	1,2 %	1,1 %	-0,1 %P
Altstadt	19,3 %	19,6 %	0,3 %P
Birken, Quellhöfe	6,8 %	7,3 %	0,5 %P
City	10,6 %	10,3 %	-0,3 %P
Festspielhügel, Grüner Baum	3,6 %	4,0 %	0,4 %P
Gartenstadt, Wendelhöfen	9,3 %	8,6 %	-0,7 %P
Hammerstatt	5,0 %	5,2 %	0,2 %P
Industriegebiet	2,3 %	2,3 %	0,0 %P
Königsallee, Eichelberg	5,7 %	6,0 %	0,3 %P
Lainack	2,1 %	2,0 %	-0,1 %P
Lerchenbühl, Glocke, Saas	2,9 %	2,8 %	-0,1 %P
Meyernberg	7,3 %	7,4 %	0,1 %P
Oberkonnersreuth	2,2 %	2,3 %	0,1 %P
Oberpreuschwitz	0,5 %	0,6 %	0,1 %P
Roter Hügel, Herzoghöhe. Kreuz	11,1 %	11,0 %	-0,1 %P
Seulbitz	0,3 %	0,2 %	-0,1 %P
St. Georgen	7,1 %	6,5 %	-0,6 %P
St. Johannis	1,1 %	1,2 %	0,1 %P
Thiergarten	0,5 %	0,6 %	0,1 %P
Wolfsbach	0,8 %	0,9 %	0,1 %P

Auf Grundlage der Response-Analyse der Stadtbezirke (recht gleichmäßiges Antwortverhalten) sah ALP keine Notwendigkeit für die Anwendung weiterer Gewichtungsfaktoren.

6.3 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 Mietenden wurden nach Abschluss der Plausibilitätsprüfung von den Fragebögen getrennt und nach Fertigstellung des Mietspiegels vernichtet. Dies gilt ebenso für den Namen und die Anschrift der Vermietenden. Ein Rückschluss auf einzelne Mietende oder einzelne Vermietende ist damit nach der Erhebung ausgeschlossen.

7 Auswertung

Nachdem die Befragung abgeschlossen und alle Datensätze bezüglich ihrer Plausibilität untersucht wurden, konnte die Auswertung auf Basis der bereinigten Nettostichprobe erfolgen. Zunächst wurden die Datensätze gewichtet. Dies war notwendig, da Mietende und Vermietende unterschiedlich zuverlässig geantwortet haben. Anschließend folgte eine Auswertung des allgemeinen Mietniveaus (Abschnitt 7.2). Danach wurden die Auswertungen für den Mietspiegel vorgenommen.

Die Auswertung kann sowohl mittels Tabellen- als auch mittels Regressionsanalyse erfolgen; eine Kombination der beiden Methoden ist ebenfalls denkbar (§ 7 MsV). Bei der Tabellenanalyse werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, bei der Regressionsanalyse wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Die für den Mietspiegel der Stadt Bayreuth erhobenen Daten wurden mittels Regressionsanalyse ausgewertet. Die methodische Vorgehensweise wird in Abschnitt 7.3 erläutert. Daran anschließend werden die Ergebnisse vorgestellt.

7.1 Gewichtung der Datensätze

Für die Auswertung ist sicherzustellen, dass befragte Gruppen im Rücklauf nicht zu stark oder zu schwach repräsentiert werden. Die Befragung von sowohl Vermietenden als auch Mietenden mit jeweils unterschiedlichem Rücklaufverhalten erfordert daher eine Gewichtung.

Um das unterschiedliche Rücklaufverhalten auszugleichen, wurden die Gewichtungsfaktoren so bestimmt, dass alle größeren Vermietenden, die Gruppen der kleineren Vermietenden sowie die Gruppe der Mietenden in der Nettostichprobe den gleichen Anteil ausmachen wie in der Bruttostichprobe (der ursprünglich angefragten Stichprobe). Da die Bruttostichprobe eine ungeschichtete Zufallsstichprobe aus der Erhebungsgrundgesamtheit ist, musste durch die Gewichtung nur das unterschiedliche Antwortverhalten ausgeglichen werden. Die Berechnung der Gewichtungsfaktoren erfolgte wie folgt:

n : Fallzahl Bruttostichprobe

n_i : Fallzahl Befragungsgruppe i in Bruttostichprobe

n_n : Fallzahl Nettostichprobe

$n_{n,i}$: Fallzahl Befragungsgruppe i in Nettostichprobe

$p_i = \frac{n_i}{n}$: Anteil Befragungsgruppe i an Bruttostichprobe

$p_{n,i} = \frac{n_{n,i}}{n_n}$: Anteil Befragungsgruppe i an Nettostichprobe

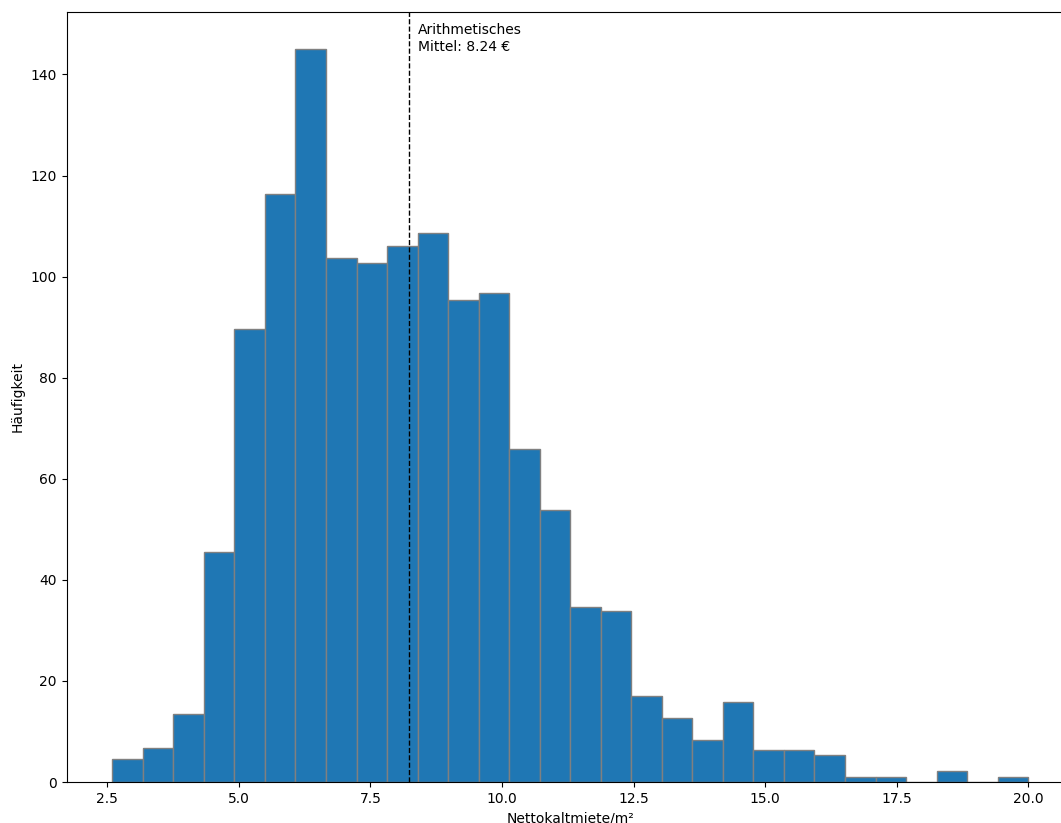
$g_i = \frac{p_i}{p_{n,i}}$: Gewichtungsfaktor der Befragungsgruppe i

In der bereinigten Nettostichprobe wurden die Gewichtungsfaktoren so skaliert, dass die Summe der Gewichtungsfaktoren der Anzahl der Datensätze der bereinigten Nettostichprobe entsprach.

7.2 Allgemeine Auswertungen des Mietniveaus

Die Berechnung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m^2 erfolgte unter Verwendung des arithmetischen Mittels. Die Auswertung erfolgte unabhängig von weiteren Merkmalen der Wohnungen. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m^2 im Mietspiegel 2026 beträgt für Bayreuth 8,24 €. Die Verteilung der Werte ist im Histogramm in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Verteilung der Nettokaltmieten pro m^2 in Bayreuth



Die Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² in den Mietspiegeln der Stadt Bayreuth ist in Tab. 4 dargestellt.

Tab. 4: Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete pro m² im Mietspiegel Bayreuth

Mietspiegel	Durchschnittliche Netto- kaltmiete pro m ²	Veränderung zum vorherigen Mietspiegel
2022 (Neuerstellung)	7,07 €	
2024 (Indexfortschreibung)	8,02 €	+13,4 %
2026 (Neuerstellung)	8,24 €	+2,7 %

Die Bestandsmieten liegen durchschnittlich bei 6,63 €/m², die Neuvertragsmieten¹ bei 9,11 €/m². Der Neuvertragsmietenanteil der Datenbasis liegt bei 64,7 %.

7.3 Regressionsmodell

Für die Auswertung der Datensätze wurde ein zweistufiges Regressionsmodell herangezogen, das seit den 1990er Jahren für Mietspiegel in vielen verschiedenen Kommunen Anwendung gefunden hat. Das Modell wird als „Regensburger Modell“ bezeichnet, da es ursprünglich für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Regensburg entwickelt wurde.

Die zu prüfenden Merkmale bzw. Merkmalsgruppen ergeben sich unmittelbar aus den gesetzlichen Anforderungen in § 558 Abs. 2 BGB: Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit). Die sogenannten außergesetzlichen Merkmale (z. B. der Vermietertyp oder das Alter des Mietvertrags) wurden in der Auswertung geprüft, blieben aber letztlich unberücksichtigt.

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$NKM = f(WFL) \cdot (\beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_m x_m + \varepsilon)$$

NKM: Nettokaltmiete

f(WFL): Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche

β_0 : Konstante

β_i : Zu-/Abschlag des gesetzlichen Merkmals x_i auf die Nettokaltmiete pro m²

x_i : Wohnwertmerkmale i. S. d. § 558 Abs. 2 BGB (Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage)

m: Anzahl der berücksichtigten gesetzlichen Merkmale

ε : unberücksichtigte Einflüsse des Mietpreises

Die Nettokaltmiete wird dabei aus dem Produkt zweier Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit).

¹ Als Neuvertragsmieten gelten alle Mieten aus Mietverhältnissen, die in den letzten sechs Jahren vor dem Stichtag neu abgeschlossen wurden, unabhängig davon, ob anschließend Mietänderungen stattgefunden haben oder nicht.

7.3.1 Einfluss der Wohnfläche in der 1. Regression

Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt. Aus der Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche ergibt sich die Basismietentabelle. Die Funktion hat die folgende Form:

$$\widehat{NKM}_B = f(WFL) = \hat{\alpha}_0 + \hat{\alpha}_1 WFL^1 + \dots + \hat{\alpha}_p WFL^p$$

\widehat{NKM}_B : Basis-Nettokaltmiete

$\hat{\alpha}_0$: geschätzte Konstante, die unabhängig von der Wohnfläche ist

$\hat{\alpha}_k$: geschätzter Regressionskoeffizient der k -ten Potenz der Wohnfläche

WFL^k : k -te Potenz der Wohnfläche

p : Anzahl der berücksichtigten Potenzen

In der Basismietentabelle wird für jede Wohnfläche eine Basismiete pro m² ausgewiesen. Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Nettokaltmiete und in der 1. Regression geschätzter Nettokaltmiete (Basismiete) gebildet. Dieser Quotient wird Nettomietfaktor (NMF) genannt.

$$NMF = \frac{NKM}{\widehat{NKM}_B} = \beta_0 + \beta_1 x_1 + \dots + \beta_m x_m + \varepsilon$$

7.3.2 Schätzung des Nettomietfaktors in der 2. Regression

Der Nettomietfaktor wird anschließend im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt. Die gesetzlichen Merkmale gehen dabei in der Regel als Dummyvariablen in das Modell ein, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. eine Fußbodenheizung) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor an. Die Zu- und Abschläge sind durch die Definition des Nettomietfaktors gleichzeitig prozentuale Zu- oder Abschläge auf die Basismiete. Die Residuen (ε) sind die Teile des Nettomietfaktors, die das Modell nicht erklären kann.

$$\widehat{NMF} = \hat{\beta}_0 + \hat{\beta}_1 x_1 + \dots + \hat{\beta}_m x_m + \varepsilon$$

Im Rahmen der Auswertung ist sicherzustellen, dass die Konstante $\hat{\beta}_0$ möglichst nah am Wert 1 liegt. Dies wurde durch ALP berücksichtigt. Für das finale Regressionsmodell wurde die Konstante schließlich auf den Wert 1 festgesetzt. Dies ist möglich, indem man vom Nettomietfaktor 1 subtrahiert und das Regressionsmodell dann ohne Konstante berechnet.

7.4 Die Basismiete

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Einflussfaktor auf die Nettokaltmiete. Daher wird der Einfluss der Größe auf die Nettokaltmiete zunächst isoliert betrachtet. In Abbil-

Abbildung 2 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro. Der funktionale Zusammenhang zwischen Nettokaltmiete pro m² und Wohnfläche ist in Abbildung 3 dargestellt. Zum Vergleich wurden jeweils die entsprechenden Funktionen aus dem Mietspiegel Bayreuth 2022 ergänzt.

Auf Grundlage der Nettokaltmiete wurde im zuvor beschriebenen Modell die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze (z.B. eine quadratische Funktion) führten zu schlechteren Anpassungen. Die Gleichung der Wohnflächenfunktion lautet nach dem ersten Berechnungsschritt wie folgt:

$$f(\text{Wohnfläche}) = 335,132959 - 4,764561 \cdot \text{Wohnfläche} + 0,141973 \cdot \text{Wohnfläche}^2 - 0,000448 \cdot \text{Wohnfläche}^3$$

Abbildung 2: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche

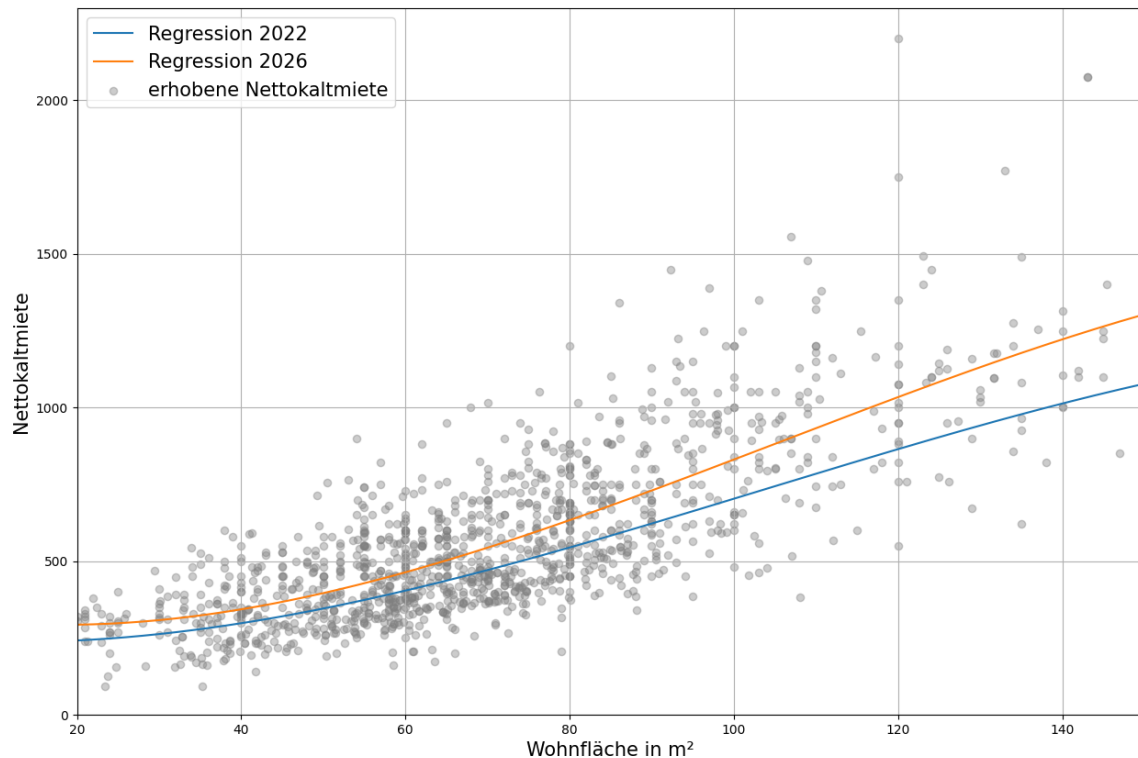
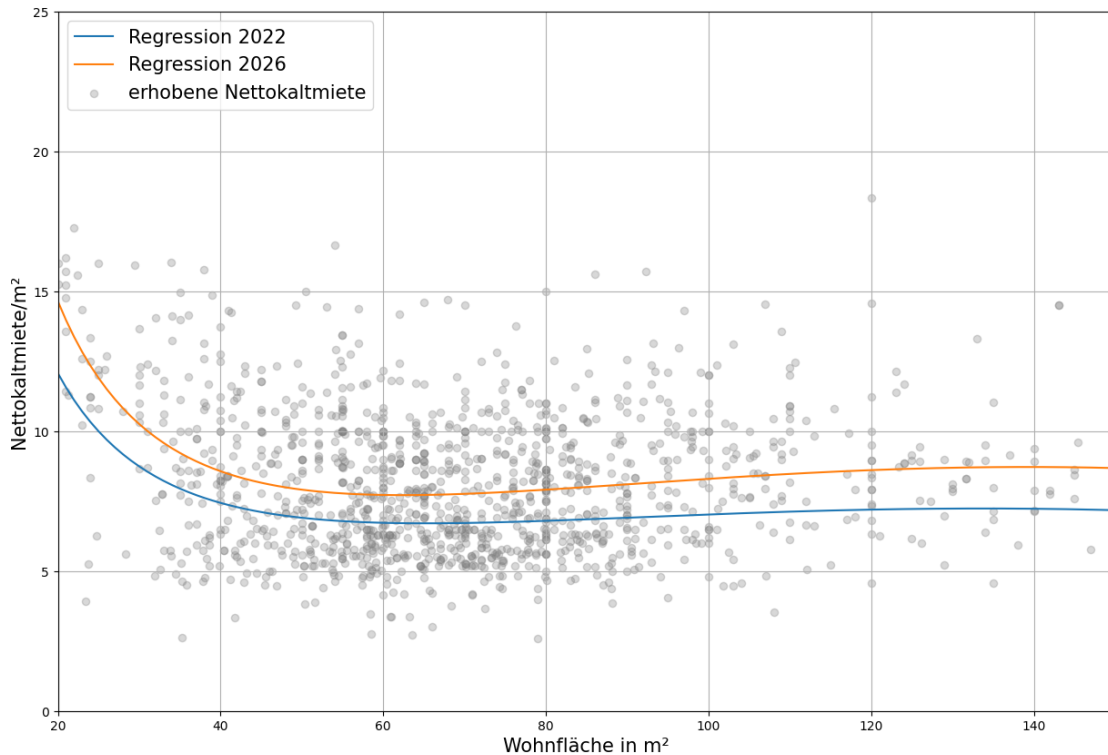


Abbildung 3: Nettokaltmiete in € pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die in Abbildung 3 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basis-Miettable herangezogen (siehe Tab. 5).

Der Mietspiegel ist nur für den angegebenen Wohnflächenbereich anwendbar. Dieser ergibt sich aufgrund der zugrundeliegenden Daten, deren Verteilung in den Randbereichen stark abnimmt. Die Auswertungen ergaben, dass für Wohnungen unter 20 m² und über 150 m² zu wenige Datensätze vorliegen, um Aussagen für den qualifizierten Mietspiegel treffen zu können. Die Basis-Miettable weist daher nur Werte für Wohnungen zwischen 20 und 150 m² aus.

Tab. 5: Monatliche Basis-Nettokaltmiete pro m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Basis-Nettokaltmiete in €/m ²
20	14,65	53	7,83	86	8,03	119	8,60
21	13,98	54	7,80	87	8,05	120	8,62
22	13,38	55	7,78	88	8,07	121	8,63
23	12,83	56	7,77	89	8,09	122	8,64
24	12,35	57	7,75	90	8,11	123	8,65
25	11,91	58	7,74	91	8,13	124	8,66
26	11,51	59	7,73	92	8,15	125	8,67
27	11,15	60	7,73	93	8,17	126	8,67
28	10,83	61	7,72	94	8,19	127	8,68
29	10,53	62	7,72	95	8,21	128	8,69
30	10,26	63	7,72	96	8,23	129	8,69
31	10,02	64	7,72	97	8,25	130	8,70
32	9,79	65	7,73	98	8,27	131	8,71
33	9,59	66	7,73	99	8,29	132	8,71
34	9,40	67	7,74	100	8,31	133	8,72
35	9,23	68	7,75	101	8,32	134	8,72
36	9,08	69	7,76	102	8,34	135	8,72
37	8,93	70	7,77	103	8,36	136	8,72
38	8,80	71	7,78	104	8,38	137	8,73
39	8,68	72	7,79	105	8,40	138	8,73
40	8,58	73	7,80	106	8,41	139	8,73
41	8,48	74	7,82	107	8,43	140	8,73
42	8,39	75	7,83	108	8,45	141	8,73
43	8,31	76	7,85	109	8,46	142	8,72
44	8,23	77	7,86	110	8,48	143	8,72
45	8,16	78	7,88	111	8,50	144	8,72
46	8,10	79	7,90	112	8,51	145	8,72
47	8,05	80	7,92	113	8,53	146	8,71
48	8,00	81	7,93	114	8,54	147	8,71
49	7,96	82	7,95	115	8,55	148	8,70
50	7,92	83	7,97	116	8,57	149	8,70
51	7,88	84	7,99	117	8,58	150	8,69
52	7,85	85	8,01	118	8,59		

*Es gilt die kaufmännische Rundung.

7.5 Zu- und Abschläge

Neben der Wohnungsgröße als relevante Einflussgröße auf die Nettokaltmiete sind im Rahmen des zweiten Regressionsteils alle weiteren wohnwertbestimmenden Merkmale simultan geprüft und deren Koeffizienten berechnet worden. Dazu zählen neben dem Baujahr die Art, die Lage, konkrete Ausstattungsmerkmale und die (auch energetische) Beschaffenheit der Wohnung. In die Modellgleichung werden die Merkmale durch den Term $\beta_1 x_1 + \dots + \beta_m x_m$ integriert (siehe Abschnitt 7.3.2).

Alle im Fragebogen erfragten Wohnwertmerkmale wurden zunächst in das Modell eingefügt und auf ihren Einfluss auf den Nettomietfaktor hin geprüft. Es wurde außerdem geprüft, inwieweit Merkmale zusammengefasst werden können, um ggf. Kombinationsvariablen zu bilden. Nur Merkmale, die sich sowohl als statistisch signifikant erwiesen als auch hinsichtlich ihrer Wirkungsrichtung plausibel waren, wurden im Mietspiegel ausgewiesen. Merkmale mussten ein Signifikanzniveau von mindestens 90 % erreichen, um in der Auswertung einbezogen zu werden. Diese Merkmale werden im Folgenden dargestellt.

Der t-Wert wird ebenfalls angegeben. Je höher der Betrag des t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und dem nettomietfaktor gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Die dargestellten t-Werte und Signifikanzniveaus ergaben sich aus der Schätzung der 2. Regression. Die Ergebnisse wurden auf ganze prozentuale Zu- und Abschläge gerundet. Die ausgewiesenen Fallzahlen sind ungewichtet, die Anteile wurden mit Hilfe der Gewichtungsfaktoren bestimmt.

Tab. 6: Übersicht Ergebnisse der Zu- und Abschlüge

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag) in %	Signifi- kanz	Fall- zahl	Anteil in %
Baujahr* bis 1918	-11 %	0,000	106	8,3 %
Baujahr* 1919 bis 1948	-12 %	0,000	134	9,8 %
Baujahr* 1949 bis 1960	-13 %	0,000	272	19,8 %
Baujahr* 1961 bis 1977	-10 %	0,000	356	28,0 %
Baujahr* 1978 bis 1983	-6 %	0,016	66	5,3 %
Baujahr* 2016 bis 2020	+13 %	0,000	59	4,4 %
Baujahr* 2021 bis 2025	+26 %	0,000	47	3,7 %
Stadtbezirk Altstadt	-3 %	0,042	240	18,1 %
Stadtbezirke Birken, Quellhöfe	+8 %	0,001	81	6,4 %
Stadtbezirk City	+13 %	0,000	120	9,7 %
Stadtbezirke Gartenstadt, Wendelhöfen	+7 %	0,002	109	8,5 %
Stadtbezirk Hammerstatt	-7 %	0,004	88	6,5 %
Stadtbezirke Königsallee, Eichelberg	-4 %	0,071	88	6,7 %
Stadtbezirke Roter Hügel, Herzoghöhe, Kreuz	-4 %	0,068	167	12,1 %
Stadtbezirke Seulbitz, St. Johannis	-16 %	0,002	18	1,4 %
Penthouse/Staffelgeschoss-Wohnung (<i>exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines mehrgeschossigen Hauses mit um- laufender Terrasse</i>)	+14 %	0,020	11	0,9 %
Handtuchheizkörper im Bad (<i>bei mehre- ren Badezimmern im am besten ausge- statteten Badezimmer</i>)	+7 %	0,000	270	21,0 %
Einbauküche (<i>mind. Schränke und Spüle</i>)	+9 %	0,000	401	32,5 %
Einbauküche (<i>mind. Schränke und Spüle</i>) 10 Jahre oder jünger	+11 %	0,000	209	16,9 %

*Jahr der ersten Bezugsfertigkeit. Bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

Modellvariable	Koeffizient (Zu-/Ab- schlag) in %	Signifi- kanz	Fall- zahl	Anteil in %
Ausstattung der Wohnung	+5 %	0,000		
Stellplatz ohne zusätzlich vereinbarte Mietzahlung	+3 %	0,030	223	17,9 %
Wohnung wird überwiegend beheizt durch: Einzelöfen (<i>Nachtspeicherheizung, Gas-, Holz-/Kohle-/Öl-Öfen</i>)	-7 %	0,003	113	8,3 %
Anzahl Modernisierungen und energetische Maßnahmen ab 2020	+3 %	0,000		

7.5.1 Baujahr

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Am ehesten gelingt ihre Abbildung über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Im Fragebogen wurden elf unterschiedliche Baujahresklassen abgefragt (Frage 10 im Fragebogen der Mietenden). Im Rahmen der Auswertung konnte nicht für alle abgefragten Baujahresklassen ein statistisch signifikanter Einfluss ermittelt werden. Teilweise wurden Baujahresklassen aufgrund zu niedriger Fallzahlen oder weil keine statistisch signifikanten Unterschiede bestanden, zusammengefasst. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für sieben Baujahresklassen ausgewiesen. Die Baujahresklasse von 1984 bis 2015 sind nicht als Dummyvariable in das Regressionsmodell eingegangen, sie werden folglich nicht in Tab. 6 aufgeführt, sondern dienen als Referenzklasse. Für diese Baujahresklasse gibt es keinen Zu- oder Abschlag.

7.5.2 Art des Gebäudes und der Wohnung

Die Fragen 6 bis 9 des Mieterfragebogens haben Informationen bezüglich der Art des Gebäudes und der Wohnung erfasst. Die Fragen zielten unter anderem auf besondere Wohnungstypen und auf die Größe des Wohngebäudes ab. In der Auswertung konnte ein Zuschlag für Penthouse-Wohnungen ermittelt werden. Für weitere Merkmale der Art, z. B. für Ein- und Zweifamilienhäuser ergaben sich keine statistisch signifikanten Einflüsse.

7.5.3 Ausstattungsmerkmale

Die Ausstattungsmerkmale wurden im Mieterfragebogen durch die Fragen 11 bis 16 erfasst. Die Fragen zur Ausstattung umfassen allgemeine Ausstattungsmerkmale, die Sanitärausstattung, die Küchenausstattung und Stellplätze. Es wurde für den Mietspiegel eine

Mindestausstattung festgelegt. Wohnungen, die kein Bad, kein WC oder keine vermietetseitig gestellte Heizung besitzen, wurden als Minderausstattung aus der Auswertung ausgeschlossen. Sie unterscheiden sich in ihrer Ausstattung zu stark vom Rest des Mietwohnungsmarktes.

Zusätzlich zu der Festlegung einer Mindestausstattung konnte für weitere Ausstattungsmerkmale ein statistisch signifikanter Einfluss auf den Nettomietfaktor festgestellt werden.

Unter anderem wurde die komplexe Variable „Ausstattung der Wohnung“ in das Regressionsmodell aufgenommen. Für die Variable ist die Punktzahl maßgeblich, die sich aus folgender Punktevergabe ergibt:

Positive Merkmale, jeweils **+1 Punkt**:

- Bodentiefe Fenster
- Einbauschränke außerhalb der Küche
- Wohnung stufenfrei erreichbar
- Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z.B. Rollläden) mit elektrischem Antrieb

Negative Merkmale, jeweils **-1 Punkt**:

- Kein überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag in gutem Zustand vorhanden (z.B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl- und Designböden)
- Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (*nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume*)
- Kein** Balkon/(Dach-) Terrasse/Loggia (*mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle*)

In Abhängigkeit von der Punktzahl ergibt sich der Zu- oder Abschlag. Die konkreten Werte sowie deren Fallzahlen in der bereinigten Nettostichprobe sind in Tab. 7 dargestellt.

Tab. 7: Zu- und Abschläge der Variable „Ausstattung der Wohnung“

Punktzahl	Zu-/Abschlag	Fallzahl	Anteil in %
-3	-14 %	59	4,2 %
-2	-9 %	171	13,1 %
-1	-5 %	400	30,2 %
0	± 0 %	343	26,9 %
1	+5 %	167	13,1 %
2	+9 %	52	4,2 %
3	+14 %	27	2,2 %
4	+19 %	2	0,2 %

Für das Merkmal Einbauküche (*mind. Schränke und Spüle*) fällt ein Zuschlag an. Für Einbauküchen (*mind. Schränke und Spüle*), die 10 Jahre oder jünger sind, fällt ein weiterer Zuschlag an. Beide Merkmale können auch gemeinsam angewendet werden.

7.5.4 Modernisierungen und Energetische Sanierungen

Zusätzlich zu den Baujahresklassen können Modernisierungsmaßnahmen und die Energetik die Beschaffenheit abbilden. Im Fragebogen der Mietenden wurden sowohl Modernisierungsmaßnahmen als auch energetische Sanierungen abgefragt (Frage 20 und 21).

Im Regressionsmodell hat sich ein statistisch signifikanter Einfluss für Modernisierungen und energetische Sanierungen ergeben, die in den Jahren ab 2020 in Gebäuden durchgeführt wurden, die vor dem 01.01.2002 bezugsfertig wurden. In der Analyse wurden auch andere Jahresgrenzen untersucht.

Die Variable der durchgeführten Maßnahmen ist eine Zählvariable, welche die Anzahl der durchgeführten Maßnahmen annimmt. Folgende Maßnahmen wurden berücksichtigt:

- Anzahl der durch Vermietende durchgeführten energetischen Maßnahmen. Nur bei Gebäuden mit Baujahr vor 2002. Die Maßnahme wurde ab 2020 durchgeführt. Zu den Maßnahmen zählen:
 - Außenwanddämmung
 - Kellerdeckendämmung
 - Dämmung von Dach/oberster Geschossdecke
 - Fenstertausch aller Fenster in der Wohnung
 - Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger); z.B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme

- Anzahl der durch Vermietende durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung geführt haben. Nur bei Gebäuden mit Baujahr vor 2002. Die Maßnahme wurde ab 2020 durchgeführt. Zu den Modernisierungen zählen:
 - Sanitäreinrichtungen (mind. Fliesen im Bad, Badewanne/Duschtasse und Waschbecken)
 - Elektroinstallationen (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)
 - Innen-/Wohnungstüren erneuert

Es ergeben sich in Abhängigkeit von der Anzahl der durchgeführten Maßnahmen konkret die Zuschläge in Tab. 8. Die Zuschläge wurden durch die Multiplikation des (ungerundeten) Modellkoeffizienten mit der Anzahl der durchgeführten Maßnahmen berechnet.

Tab. 8: Zuschläge für Modernisierungen und energetische Sanierungen ab dem Jahr 2020

Anzahl Maßnahmen	Zu-/Abschlag in %	Fallzahl	Anteil in %
1 Maßnahme	+3 %	161	12,8 %
2 Maßnahmen	+6 %	58	4,4 %
3 Maßnahmen	+9 %	23	1,8 %
4 Maßnahmen	+12 %	17	1,3 %
5 Maßnahmen	+15 %	12	0,9 %
6 Maßnahmen	+18 %	9	0,2 %
7 Maßnahmen	+21 %	5	0,4 %
8 Maßnahmen	+24 %	3	0,6 %

7.5.5 Wohnlage

Im Rahmen der Auswertung fand die Prüfung der Wohnlage auf Grundlage von externen Lagedaten statt, die von der Stadt Bayreuth zur Verfügung gestellt wurden oder frei zugänglich waren. Konkret wurden folgende Daten verwendet:

- Bodenrichtwerte
- Räumliche Gliederung (Stadtteile, Stadtbezirke)
- ÖPNV-Haltestellen (Bus, Zug)
- Wichtige Infrastruktur (KiTa, Schule, Nahversorgung, Innenstadt, Universität, Spielplatz)
- Adresskoordinaten

Auf Grundlage der Adressen wurden den Datensätzen die Lagedaten zugespielt. Für Bodenrichtwerte und die räumliche Gliederung standen Informationen für das gesamte Stadtgebiet zur Verfügung, jeder Adresse wurde die konkrete Ausprägung zugeordnet. Für ÖPNV-Haltestellen und wichtige Infrastruktur wurde hingegen für jede Adresse die kürzeste Entfernung berechnet.

Darüber hinaus wurde in Frage 17 des Mieterfragebogens die Lage der Wohn- und Schlafräume abgefragt.

In der Auswertung hat sich ergeben, dass sich die Wohnlage durch die Berücksichtigung der Stadtbezirke am besten darstellen lässt. Für andere Wohnlagemerkmale konnte kein statistisch signifikanter Einfluss festgestellt werden oder die Korrelation mit anderen Merkmalen war sehr hoch. Die Gebiete mit Zu- und Abschlägen sind auf der Karte in Abbildung 4 grafisch dargestellt. Ein adressscharfes Wohnlageverzeichnis ist im Anhang angefügt. Mit dem Wohnlageverzeichnis kann der Zu- oder Abschlag bei der Anwendung des Mietspiegels für eine konkrete Adresse ermittelt werden.

7.6 Spanne

Nach § 16 Abs. 3 MsV ist die ortsübliche Vergleichsmiete im Mietspiegel als Spanne auszuweisen (z. B. als 2/3-Spanne). Die Spanne ergibt sich unter anderem aus folgenden Gründen:

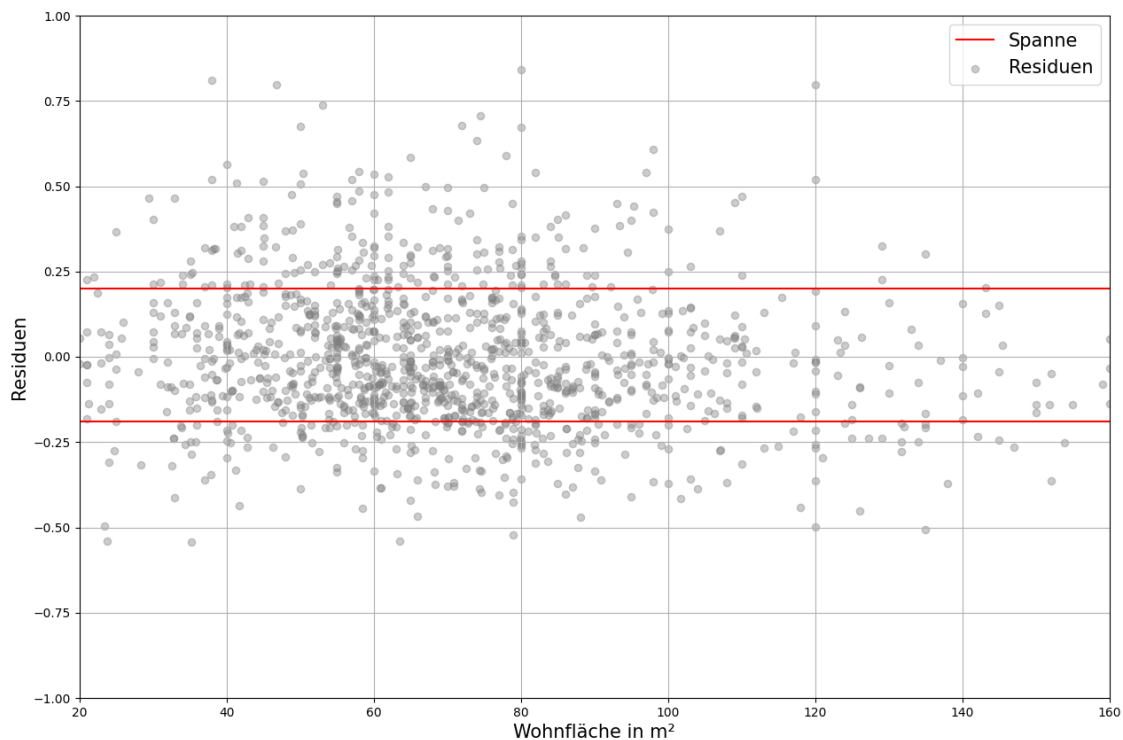
- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2015 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1984 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.
- Es sind nicht alle mietpreisbeeinflussenden Merkmale mit einem statistisch signifikanten Effekt in den Mietspiegel eingegangen.

Der Spannenumfang wird über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt (Residuen).

ALP hat die Spannen so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt werden, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 der MsV genannt.

Die Spannengrenzen sind in Form von Zu- und Abschlägen auf die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete anzuwenden. Der Abschlag für die untere Spannengrenze liegt bei -19 %. Der Zuschlag für den oberen Spannenwert bei +20 %. Die Spanne ist in Abbildung 5 grafisch dargestellt.

Abbildung 5: Residuen und Spanne des Mietspiegels



7.7 Güte des Regressionsmodells

Für die Anwendung der Regressionsanalyse und die Beurteilung der Ergebnisse sind Anforderungen zu beachten bzw. Kriterien zu prüfen und zu erfüllen. Hierbei handelt es sich um:

- Gewährleistung eines ausreichend hohen Bestimmtheitsmaßes bzw. Erklärungsgehalts (R^2) des Modells
- Prüfung auf Homoskedastizität/Heteroskedastizität der Residuen
- Ausschluss zu hoher Korrelationen zwischen den Merkmalen/Regressoren
- Gewährleistung einer ausreichend hohen Signifikanz hinsichtlich der ermittelten Einflüsse.

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Zur Beurteilung der Modellgüte des vorliegenden Regressionsmodells wird der sogenannte Determinationskoeffizient R^2 herangezogen. Die Höhe des R^2 gibt an, welcher Anteil der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren/Variablen erklärt wird. Insgesamt zeigt sich ein Erklärungsgehalt von 78,2 %, d. h. 78,2 % der Variation der Nettokaltmiete wird durch die Modellvariablen des Regressionsmodells erklärt.

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler

des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. ALP hat die Residuen visuell in einem Streudiagramm geprüft (Abbildung 5). Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Korrelationen zwischen den einzelnen Merkmalen (Regressoren) wurden mithilfe von Kollinearitätsstatistiken (Toleranz, VIF) sowie einer ergänzenden Korrelationsstatistik (Korrelationen zwischen den einzelnen Regressoren) untersucht. Als Grundannahme bei der Regression gilt, dass die Regressoren auch untereinander unabhängig sein sollten, d. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, das sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden. Ein solcher Fall trat jedoch nicht auf. Die Prüfung der Kennziffern (Toleranz, VIF etc.) zeigte, dass keine Multikollinearität und somit keine verzerrenden Korrelationen vorliegen. Alle Variablen zeigten einen Variable Inflation Factor (VIF) von unter 5 und eine Toleranz von mehr als 0,2.

Darüber hinaus sind die berechneten Einflussbeiträge (Regressionskoeffizienten) hinsichtlich ihres Signifikanzniveaus geprüft worden. Als Grenzwert für eine ausreichende Signifikanz ist ein Signifikanzniveau von $\leq 0,1$ gewählt worden, also einer mindestens 90-prozentigen Sicherheit (Null-Hypothese: „das Merkmal hat keinen Einfluss“ und kann mit einer 90-prozentigen Sicherheit verworfen werden). Die Auswahl der Einflussfaktoren erfolgte mittels Backward Selection. Das bedeutet, dass zunächst alle potenziellen Einflussfaktoren in das Regressionsmodell hineingegeben werden. In einem iterativen Prozess wird jeweils das Merkmal mit der niedrigsten Sicherheit des Einflusses so lange aus dem Modell ausgeschlossen, bis für alle verbliebenen Merkmale das Signifikanzniveau von $\leq 0,1$ vorliegt.

8 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt für eine konkrete Wohnung, indem ausgehend von der Wohnfläche der Wohnung die Basismiete aus der Basismietta-
 belle ausgewählt wird. Die Zu- und Abschläge der Wohnung werden dann mit der Basis-
 miete verrechnet. Es ergibt sich die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in € pro
 m².

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung liegt innerhalb der ermittelten
 Spanne. Um diese Spanne zu bestimmen, werden die Spannengrenzen zu der durch-
 schnittlichen ortsübliche Vergleichsmiete pro m² hinzugerechnet. Um die absolute
 Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete in € zu erhalten, müssen die Spannengrenzen
 in € pro m² mit der Wohnfläche multipliziert werden. Entsprechend kann auch die abso-
 lute durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Der Mietspiegel wurde in Form einer Mietspiegelbroschüre veröffentlicht, in der die Er-
 gebnisse der Regressionsanalyse anschaulich in Tabellen dargestellt werden. Die Defini-
 tion der Wohnwertmerkmale ergibt sich aus den Fragestellungen in den Fragebögen. Die
 Berechnungsschritte werden in der Broschüre textlich erläutert und können anhand eines
 Anwendungsbeispiels nachvollzogen werden. Die Mietspiegelbroschüre kann als PDF-
 Dokument auf der Internetseite der Stadt Bayreuth heruntergeladen werden.

Zusätzlich zu der Broschüre wurde ein Online-Rechner zur Verfügung gestellt, mit dem
 die ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden kann. Er ist ebenfalls auf der Home-
 page der Stadt Bayreuth zu finden.

9 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wurde vom Stadtrat Bayreuth als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Der Mietspiegel tritt zum 1. Mai 2026 in Kraft. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch die nach Landesrecht zuständige Behörde und/oder von Interessenvertretern der Vermietenden und der Mietenden 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.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann die Befragung einer Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

Anlage

1. Fragebogen Mieterbefragung
2. Adressverzeichnis zur Wohnlage

Mieter:innenfragebogen zum qualifizierten Mietspiegel für Bayreuth 2026



Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann. **Die Teilnahme an Mietspiegelbefragungen ist verpflichtend (Art. 238 § 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche).**

Sie können Ihre Angaben auch online unter <https://www.alp-institut.de/bay-m> vornehmen. Ihr **Zugangscod**e:

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 Ihre:n Vermieter:in zu Rate.

Der Stichtag der Befragung ist der 1. September 2025. Bitte beantworten Sie die Fragen so, wie es im September 2025 zutreffend ist.

Frage 0: Hat bereits ein anderes Mitglied Ihres Haushaltes an dieser Befragung teilgenommen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage A1: Sind Sie oder ein Mitglied Ihres Haushaltes Eigentümer:in dieser Wohnung oder ist aus anderen Gründen keine Miete vereinbart?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage A2: Sind Sie Untermieter:in (also nicht Hauptmieter:in) der Wohnung? <i>(Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage B: Hat Ihr Mietvertragsverhältnis nach dem 01.09.2019 begonnen?	<input type="checkbox"/> Ja → Frage C	<input type="checkbox"/> Nein
Falls nein: Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.09.2019 verändert? <i>(Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungumlage, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → weiter	<input type="checkbox"/> Nein → Ende
Frage C: Bezahlen Sie aufgrund von erbrachten Eigenleistungen, eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses (etwa Hausmeister:innentätigkeit) eine ermäßigte Miete?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage D: Ist die Wohnung aktuell gemäß Mietvertrag mietpreisgebunden? <i>(öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
	<input type="checkbox"/> Unbekannt → weiter	
Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes? <i>(z. B. Pflegeheim, Studierendenwohnheim)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? <i>(Arbeitszimmer zählen nicht dazu)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage G: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? <i>(gilt nicht für Einbauküche und / oder Einbauschränke)</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage H: Handelt es sich bei dem angemieteten Wohnraum um ein einzelnes WG-Zimmer oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang <i>(vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen)?</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage I: Haben Sie die Wohnung laut Mietvertrag zum vorübergehenden Gebrauch angemietet <i>(nach § 549 BGB, gemeint ist z. B. Ferienwohnung, Messewohnung, Monteurswohnung oder monatsweise Vermietung; nicht gemeint ist ein befristetes Mietverhältnis nach § 575 BGB)?</i>	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage J: Wurde der Wohnraum von einer öffentlichen oder gemeinnützigen Institution angemietet und Ihnen wegen eines dringenden Wohnungsbedarfs überlassen?	<input type="checkbox"/> Ja → Ende	<input type="checkbox"/> Nein → weiter
Frage 1: Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	Monat <input type="text"/> <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
Frage 2: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? <i>(reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint)</i>	Monat <input type="text"/> <input type="text"/>	Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Nettokaltmiete wurde seit dem Einzug nicht geändert		



Frage 3: Wie hoch ist die für September 2025 vereinbarte Miete? (gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung)

Ich bezahle insgesamt an den/die Vermieter:in (Gesamtbetrag): €
(Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (= Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): €

b) Heiz- / Neben- / Betriebskosten (Monatliche Pauschale / Vorauszahlung): €

a. davon Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung): €

Heizkosten werden direkt an den Versorger gezahlt

b. davon kalte Betriebskosten (alle Betriebskosten außer Heizkosten und Kosten für Warmwasserbereitung): €

Beinhaltet Kosten für (ggf. bitte in der Betriebskostenabrechnung nachschlagen)

I. Grundsteuer / laufende öffentliche Lasten Ja Nein Unbekannt

II. Wasser / Abwasser Ja Nein Unbekannt

III. Müllbeseitigung Ja Nein Unbekannt

IV. Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom) Ja Nein Unbekannt

V. Sach- und Haftpflichtversicherung Ja Nein Unbekannt

c) Garage / Stellplatz: €

d) Einbauküche: €

e) Andere Kosten / Zuschläge für: €

Frage 4: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung? (laut aktuellem Mietvertrag, letzter Mietänderungserklärung oder Betriebskostenabrechnung) m²

Frage 5: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) Zimmeranzahl:

Frage 6: Wie viele Wohnungen sind vom Hauseingang aus erreichbar? Anzahl Wohnungen:

Wenn weniger als 4 Wohnungen erreichbar: Um welche Art von Gebäude handelt es sich?

- ein freistehendes Einfamilienhaus Wohnung befindet sich in:
- eine Doppelhaushälfte, ein Zweifamilienhaus oder ein Reihenhaus (z. B. im Mehrfamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)

Frage 7: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Hier sind alle ausgebauten Geschosse zu zählen. Dazu zählen auch Gartengeschoss (bei Hanglage), Erdgeschoss/Hochparterre und Dachgeschoss. Nicht gezählt werden Untergeschosse (Souterrain) und Kellergeschosse.) Anzahl Geschosse:

Frage 8: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (nur eine Antwort möglich)

- Keller / Souterrain / Untergeschoss Erdgeschoss / Hochparterre Obergeschoss
- Mehrere Geschosse Gartengeschoss (bei Hanglage)

Frage 9: Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennungen möglich)

- Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen Penthouse/Staffelgeschoss-Wohnung (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines mehrgeschossigen Hauses mit umlaufender Terrasse)
- Maisonette-Wohnung (Wohnung ist auf zwei Etagen verteilt und über eine interne Treppe verbunden) Einliegerwohnung (die Wohnung ist nachrangig zur Hauptwohnung, d.h. in der Regel kleiner)

Frage 10: Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden – z. B. Dachgeschossausbau – bitte das Jahr des Ausbaus angeben; Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!)

Baujahr:

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?

- | | | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bis 1918 | <input type="checkbox"/> 1949-1960 | <input type="checkbox"/> 1978-1983 | <input type="checkbox"/> 1995-2001 | <input type="checkbox"/> 2010-2015 | <input type="checkbox"/> 2021-2025 |
| <input type="checkbox"/> 1919-1948 | <input type="checkbox"/> 1961-1977 | <input type="checkbox"/> 1984-1994 | <input type="checkbox"/> 2002-2009 | <input type="checkbox"/> 2016-2020 | <input type="checkbox"/> Unbekannt |

Frage 11: Befindet sich eine Toilette in der Wohnung? Ja Nein

Frage 12: Wie viele Badezimmer gibt es in der Wohnung?

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ein Badezimmer vorhanden | <input type="checkbox"/> Zweites Badezimmer oder Gäste-WC vorhanden
→ <input type="checkbox"/> Mit Dusch- oder Bademöglichkeit | <input type="checkbox"/> Kein Badezimmer vorhanden
(weiter zu Frage 14) |
|---|---|--|

Frage 13: Wie ist das Badezimmer ausgestattet? (Bei mehreren Badezimmern das am besten ausgestattete Badezimmer beschreiben. Bitte kreuzen Sie nur an, was von Vermieter:innen gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter:innen gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Badewanne (auch ankreuzen, wenn Duscmöglichkeit in der Wanne gegeben ist) | <input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt z. B. durch Fliesen | <input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit |
| <input type="checkbox"/> Dusche (der Duschkopf befindet sich nicht über der Badewanne) | <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag | <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper |
| <input type="checkbox"/> Barrierearme Dusche (ohne bzw. mit Schwelle bis zu 2 cm) | <input type="checkbox"/> Zwei Waschbecken oder Doppelwaschbecken | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung |
| | | <input type="checkbox"/> Fenster |
| | | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage (elektrisch betrieben) |

Frage 14: Wie ist die Küche ausgestattet? (Bitte kreuzen Sie nur an, was von Vermieter:innen gestellt wird. Eigenleistungen durch Mieter:innen gehören nicht dazu. Mehrfachnennungen möglich)

- | | | | |
|---|---|--|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Keine Küchenausstattung von Vermieter:in gestellt | <input type="checkbox"/> Herd | <input type="checkbox"/> Kühlschrank | <input type="checkbox"/> Spülmaschine |
| <input type="checkbox"/> Pantryküche (Kleine Küchenzeile/Kombination, die üblicherweise aus Spüle, Kochfeld und häufig einem Kühlschrank besteht) | <input type="checkbox"/> Backofen | <input type="checkbox"/> Dunstabzug | |
| <input type="checkbox"/> Einbauküche (mind. Schränke und Spüle) mit folgender Ausstattung (siehe rechts): → → | Falls vorhanden: Alter der Küche | | |
| | <input type="checkbox"/> 10 Jahre oder jünger | <input type="checkbox"/> 21 Jahre oder älter | |
| | <input type="checkbox"/> 11 bis 20 Jahre | | |

Frage 15: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung / das Haus auf? (von Vermieter:in gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> <u>Kein</u> Fußbodenbelag von Vermieter:in gestellt | <input type="checkbox"/> <u>Keine</u> Schwellen oder Stufen in der Wohnung |
| <input type="checkbox"/> Überwiegend hochwertiger Fußbodenbelag in gutem Zustand vorhanden (z. B. Parkettboden, Holzdielen, Vinyl-/Designböden) | <input type="checkbox"/> Verschattungssystem außen an mindestens der Hälfte der Fenster vorhanden (z. B. Rollläden)
Elektrischer Antrieb: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein |
| <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner, ggf. mit Videofunktion | <input type="checkbox"/> Überwiegend Fußbodenheizung |
| <input type="checkbox"/> Zugehöriger Abstellraum außerhalb der Wohnung (abschließbarer Kellerraum oder Dachboden) | <input type="checkbox"/> Mindestens ein Zimmer ohne fest installierte Heizung (nicht dazu zählen Küche, Badezimmer, WC, Flur und Abstellräume) |
| <input type="checkbox"/> Bodentiefe Fenster | <input type="checkbox"/> Gefangener Raum (nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar) |
| <input type="checkbox"/> Einbauschränke außerhalb der Küche | <input type="checkbox"/> Installationsleitungen (Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend über Putz verlegt |
| <input type="checkbox"/> Abstellraum in der Wohnung (kein Einbauschränk, mindestens 1 m ²) | <input type="checkbox"/> Balkon/(Dach-)Terrasse/Loggia (mit ausreichend Platz für Tisch und Stühle) |
| <input type="checkbox"/> Überdachte und verschließbare Abstellmöglichkeit für Fahrräder auf dem Grundstück nutzbar | <input type="checkbox"/> Garten zur alleinigen Nutzung |
| <input type="checkbox"/> Aufzug vorhanden | |
| <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar | |
| <input type="checkbox"/> Alle Türen mind. 90 cm breit | |

Frage 16: Wird mit der Wohnung eine Garage / ein Stellplatz vermietet? (ggf. mit zusätzlicher Mietzahlung, Mehrfachnennungen möglich)

- Stellplatz in einer Tiefgarage Stellplatz in einem Carport
 Stellplatz in einer Einzel- / Doppelgarage Offener Stellplatz im Freien

Wenn Garage / Stellplatz vorhanden: Ist von Vermieter:in eine E-Ladesäule installiert? Ja Nein

Frage 17: Die Wohn- und Schlafräume befinden sich überwiegend an/in einer... (nur eine Antwort möglich)

- ...Hauptverkehrsstraße mit starkem Verkehrsaufkommen ...Anliegerstraße ...Wohnung liegt nicht in Richtung einer Straße (z. B. Richtung Garten, Grünanlage, Hof)
 ...Durchgangsstraße mit schwankendem Verkehrsaufkommen ...Spielstraße/verkehrsberuhigtem Bereich

Frage 18: Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt? (durch Vermieter:in gestellt, bei mehreren vorhandenen Heizungsarten nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.)

- Zentralheizung oder Etagenheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude, die ganze Etage oder die ganze Wohnung, Standard, z. B. auch bei Fernwärme) Einzelöfen (Nachtspeicherheizung, Gas-, Holz-/Kohle-/Öl-Öfen) Sonstiges, und zwar: _____
 Keine von Vermieter:in gestellte Heizung (auch, wenn Heizung auf Kosten von Mieter:in beschafft wurde)

Frage 19: Welche Eigenschaften weisen die Fenster in der Wohnung überwiegend auf? (nur eine Antwort möglich)

- 3-Scheiben-Verbundglasfester Kastenfenster / Doppelflügel Fenster (zwei hintereinanderliegende Fensterrahmen)
 2-Scheiben-Verbundglasfenster (Standard) (zwei fest verbundene Scheiben) Einfachverglasung (eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)

Frage 20: Wurden nach dem 01.01.2002 folgende energetische Maßnahmen von dem/der Vermieter:in nachträglich am Gebäude durchgeführt?

	Ja, bis 2009	Ja, 2010 bis 2019	Ja, ab 2020	Ja, aber Jahr unbekannt	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kellerdeckendämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fensteraustausch (alle Fenster in der Wohnung):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erneuerung der Heizungsinstallation (Wärmeerzeuger) (z. B. Heizkessel, Gastherme, Anschluss an Fernwärme)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 21: Wurden seit dem 01.01.2002 Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer qualitativen Verbesserung der Wohnungsnutzung führten, durch den/die Vermieter:in durchgeführt?

	Ja, bis 2009	Ja, 2010 bis 2019	Ja, ab 2020	Ja, aber Jahr unbekannt	Nein	Unbekannt
Sanitäreinrichtung (mind. Fliesen im Bad, Badewanne / Duschtasse und Waschbecken):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallation (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Innen-/Wohnungstüren erneuert:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 22: Wenn wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben noch kontaktieren dürfen, können Sie uns freiwillig Ihre Telefonnummer angeben. Für die Erfassung Ihrer Telefonnummer ist eine Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit.a DSGVO notwendig.

- Ja, ich willige ein, dass meine Telefonnummer für Rückfragen und bis zum Erhebungsende gespeichert werden darf.
 Nein, ich möchte keine Telefonnummer hinterlassen.

Ihre Telefonnummer:

Wohnlagenverzeichnis

Im Mietspiegel Bayreuth 2026 hat auch die Lage der Wohnung Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Der ggf. anzuwendende Zuschlag kann dem Wohnlageverzeichnis entnommen werden. Wenn im Verzeichnis für eine Straße keine Hausnummer angegeben ist, gilt der Zuschlag für die gesamte Straße. Bei Hausnummer-Intervallen (z. B. Bahnhofstraße 1-29) gilt der Zuschlag nur für jede zweite Hausnummer (z. B. Bahnhofstraße 1, 3, 5, usw.).

Die Zu- und Abschläge für die Wohnlage ergaben sich aus der Auswertung der Stadtbezirke im Rahmen der Mietspiegelerstellung (siehe Abschnitt 7.5.5).

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Adlerstraße 2-22	-4	Am Sachsenberg	-16
Adlerstraße 3-7	-3	Am Schießhaus	0
Adolf-Wächter-Straße 1-51	0	Am Schmidholz	0
Adolf-Wächter-Straße 2-6	-3	Am Schwarzen Steg	0
Adolf-Wächter-Straße 8-16	0	Am Sendelbach	-4
Adolf-von-Groß-Straße	7	Am Sportpark	-7
Ahornweg	-4	Am Tierfriedhof	0
Ährenweg	0	Am Waldrand	-4
Akazienweg	-4	Amalienstraße	0
Albert-Einstein-Ring	0	Amfortasweg	0
Albert-Preu-Straße	-3	Ammerseestraße	0
Albert-Schweitzer-Straße	8	Amselweg	0
Albertstraße	0	An der Bärenleite	0
Albrecht-Dürer-Straße 1	0	An der Bürgerreuth	0
Albrecht-Dürer-Straße 1/2	-7	An der Feuerwache	7
Albrecht-Dürer-Straße 2-104	-7	An der Wach	-16
Albrecht-Dürer-Straße 3-53	0	Andechsstraße	-4
Alexanderstraße	13	Andreas-Maisel-Weg	-4
Allensteiner Ring	-7	Anemonenweg	0
Allersdorfer Straße	0	Angersteig	0
Almstraße	-16	Annecyplatz	7
Alte Dorfgasse	-16	Anselm-Feuerbach-Straße	-3
Altentrebgestplatz	-16	Anton-Bruckner-Straße	-7
Altmühlstraße	-4	Antonstraße	0
Am Aubach	0	Anzengruberstraße	0
Am Bauhof	-4	Arminstraße	0
Am Berg	0	Arnoldstraße	0
Am Briefzentrum	0	Asternweg	0
Am Eichelberg	-4	August-Bebel-Platz	-3
Am Flößanger	-7	August-Riedel-Straße	0
Am Geißmarkt	13	Äußere Badstraße 1-23	-7
Am Hetzennest	-4	Äußere Badstraße 2-32	-4
Am Hofacker	0	Äußere Badstraße 35	-4
Am Holzacker	0	Äußere Nürnberger Straße	0
Am Jägerhaus	7	Aussiger Weg	0
Am Kreuzstein	8	Austraße	-3
Am Main	7	Badstraße	13
Am Mainflecklein	-4	Bahnhofstraße 1-29	7
Am Mistelbach	-3	Bahnhofstraße 2b-18	7
Am Mühlgraben	-4	Bahnhofstraße 20-22	0
Am Pfaffenfleck 3-9	0	Bahnweg	0
Am Pfaffenfleck 6-16	0	Balthasar-Neumann-Straße	13
Am Pfaffenfleck 13-15	-4	Bamberger Straße 1-63a	-3

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Bamberger Straße 2-60	-3	Bussardweg	0
Bamberger Straße 62a-70a	0	Calvinstraße	-4
Bamberger Straße 67	0	Carl-Benz-Straße	0
Bauerngrünstraße	0	Carl-Burger-Straße 2-8	-3
Bauernhöfen	0	Carl-Burger-Straße 12-26	-4
Bayernring	-4	Carl-Kolb-Straße	0
Bayerwaldstraße	0	Carl-Maria-von-Weber-Straße	0
Beethovenstraße	0	Carl-Schüller-Straße	7
Behringstraße	-3	Casselmanstraße	7
Bergfriedstraße	-16	Chiemseestraße	0
Bergweg	-4	Christian-Ritter-von-Langheinrich-Straße	0
Bernecker Straße 1-81	0	Christian-Ritter-von-Popp-Straße	0
Bernecker Straße 2-36	0	Colmdorf	-4
Bernecker Straße 44-62	-7	Cosima-Wagner-Straße 1-35	8
Bernecker Straße 70-74	0	Cosima-Wagner-Straße 2-6	13
Bindlacher Straße	0	Cosimapark	0
Birkenstraße 2-14	13	Cottenbacher Straße	7
Birkenstraße 11-79	8	Cranachstraße	-3
Birkenstraße 16-90	8	Dahlienweg	0
Bismarckstraße	-3	Dalandweg	0
Böcklinstraße	-3	Damaschkestraße	-4
Bodelschwingstraße	8	Dammallee	13
Bodenmühle	0	Dammwäldchen	13
Bodenseering	0	Danziger Straße	0
Böttgerweg	0	Denkmalstraße	0
Brahmsstraße	0	Destubener Straße	0
Brandenburger Straße	0	Deubzerstraße	0
Braunhofstraße	-3	Dieselstraße	0
Brautgasse	13	Dietrich-Bonhoeffer-Straße	-3
Breiter Rain	-16	Dilchertstraße	13
Breslaustraße	-7	Döbereinerstraße	-16
Brockstraße	-16	Donaustraße	-4
Brücklesgasse	0	Donndorfer Straße	0
Brunhildstraße	0	Dörnhofer Straße	0
Brunnenstraße	7	Dornröschenweg	0
Brüxer Weg	0	Dr.-Franz-Straße	-4
Buchenweg	-4	Dr.-Fritz-Meyer-Weg	0
Buchsteinweg	-3	Dr.-Hans-Frisch-Straße	0
Bühlweg	0	Dr.-Hans-Richter-Straße	7
Burg	0	Dr.-Hermann-Koerber-Straße	0
Bürgerreuther Straße 1-39a	7	Dr.-Jula-Dittmar-Weg	0
Bürgerreuther Straße 6-18	0	Dr.-Klaus-Dieter-Wolff-Straße	8
Burgstallstraße	-16	Dr.-Martin-Luther-Straße	-4

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Dr.-Würzburger-Straße	-4	Festspielhügel 6	0
Drosselweg	0	Feustelstraße	7
Drossenfelder Straße	-4	Fichtelgebirgsstraße	0
Dürschnitz	-4	Fichtestraße	-4
Eckenerstraße	8	Filchnerstraße	0
Edelweißweg	0	Finkenweg	0
Eduard-Bayerlein-Straße	7	Fliederweg	0
Egerländer Straße	0	Fontanestraße	0
Egerstraße	-4	Forellenweg	0
Eibseestraße	0	Forststraße	0
Eichelweg	-3	Fränkelstraße	0
Eichendorffring	8	Frankengutstraße	8
Eichenlohe	-16	Frankenstraße	-4
Eichenring	-4	Frankenwaldstraße	0
Eifelstraße	0	Franz-Schubert-Straße	0
Elbering	0	Franzensbadweg	-7
Elfenweg	0	Frauengasse	13
Elias-Räntz-Straße	-4	Fraunhoferstraße	0
Elsastraße	0	Freiheitsplatz	-3
Emil-Warburg-Weg	8	Frickastraße	0
Enzianweg	0	Friedelind-Wagner-Straße	7
Erdastraße	0	Friedenstraße	8
Eremitage	-16	Friedrich-Ebert-Straße 1-11	0
Eremitagestraße 1-13	-7	Friedrich-Ebert-Straße 2-14d	0
Eremitagestraße 19-31	-16	Friedrich-Ebert-Straße 13-55	-7
Eremitagestraße 22-40	-16	Friedrich-Ebert-Straße 16-86	-7
Eremitenhofstraße	-16	Friedrich-Ebert-Straße 87-89	-4
Erikaweg	0	Friedrich-Puchta-Straße	7
Erlanger Straße	-3	Friedrichsthal	0
Erlenweg	-4	Friedrichstraße	13
Erlkönigstraße	0	Friedrich-von-Schiller-Straße	7
Eschenweg	-4	Fröbelstraße	-4
Eubener Straße	0	Funckstraße	-3
Falkenweg	0	Fürsetzer Straße	0
Fanggasse	0	Furtwänglerstraße	0
Fantasiestraße	-3	Gabelsbergerstraße	7
Fasanenring	0	Gablonzer Weg	0
Felix-Mottl-Straße	7	Gagernstraße	-3
Felsenweg	0	Gartenweg	-3
Festspielhügel 1-3	0	Gärtigweg	-16
Festspielhügel 2	0	Gaußstraße	0
Festspielhügel 4	7	Geigenreuth	0
Festspielhügel 5-7	7	Georg-Friedrich-Händel-Straße	-7

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Geranienweg	0	Harzstraße	0
Gerbergasse	-4	Hasenweg	-4
Gerberplatz	-4	Havelstraße	0
Gerhart-Hauptmann-Straße	0	Haydnstraße	-7
Gersteweg	0	Hechtweg	0
Geschwister-Scholl-Platz	-4	Hedwigstraße	-3
Geseeser Weg	-3	Hegelstraße	8
Ginsterweg	0	Heideweg	0
Glasenappweg	13	Heinersbergweg	0
Glockenstraße	0	Heinersreuther Straße	0
Gluckstraße	-7	Heinrich-Fickenscher-Straße	0
Goethestraße	7	Heinrich-Heine-Straße	8
Goldkronacher Straße	0	Heinrich-Schütz-Straße	7
Gontardstraße	7	Heinrich-von-Kleist-Straße	8
Gotenstraße	-4	Heisenberggring	-4
Gottfried-Semper-Weg	13	Herderstraße	8
Gotthelfstraße	0	Hermann-Köhl-Straße	-3
Gottlieb-Keim-Straße	0	Hermann-Löns-Straße	0
Grabenrangen	0	Hermannshof	7
Graf-Berthold-Straße	-4	Herrnholzweg	0
Graf-Münster-Straße	13	Herzog	-4
Graserstraße	-4	Hessenstraße	-4
Gravenreutherstraße	0	Himmelkronstraße	-4
Griesweg	0	Hindenburgstraße	-4
Grillparzerstraße	0	Hinter der Kirche	0
Grubstraße	0	Hirschbaumstraße	0
Grüner Baum	0	Hirschbergleinstraße	0
Grünewaldstraße	-7	Hirtenbühl	0
Guntherstraße	0	Hoffmann-von-Fallersleben-Straße	-4
Gurnemanzstraße	0	Hofwiesengasse	0
Gustav-Adolf-Straße	8	Hohe Warte	0
Gut Grunau	0	Hohenzollernring 7-73	13
Gutenbergstraße	7	Hohenzollernring 40-70	-4
Gutrunestraße	0	Hohenzollernring 72-74	-3
Habichtweg	0	Hohereuth	-16
Haferweg	0	Hohlmühlallee	0
Hagenstraße	0	Hohlmühlweg	0
Hammerstatt	-7	Holbeinstraße	-3
Hangweg	0	Hölderlin Anlage	-3
Hans-Sachs-Straße	8	Holländerstraße	0
Hans-Schaefer-Straße	0	Holunderweg 1-13	0
Harburgerstraße	7	Holunderweg 4-14	-4
Hardenbergstraße	-3	Hölzleinsmühle 1-5	-7

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Hölzleinsmühle 2	0	Karl-Muck-Straße	7
Hölzleinsmühle 4-6	-7	Karl-Seeser-Weg	0
Hübschstraße	-4	Karlsbader Straße	0
Hugenottenstraße	0	Karl-von-Linde-Straße 2-14	-3
Hugo-Rüdel-Straße	7	Karl-von-Linde-Straße 3-5	-3
Hühlweg	-4	Karl-von-Linde-Straße 11-15	0
Humboldtstraße	-3	Karl-von-Linde-Straße 20-22	0
Hundingstraße	0	Karolinenreuther Straße 51	8
Hussengutstraße	0	Karolinenreuther Straße 53	0
Im Hofgarten	13	Karolinenreuther Straße 54-68a	0
Imhofstraße	-16	Kastanienweg	-4
Innstraße	-4	Kaulbachstraße	-3
Inselstraße	0	Kellerhof	0
Isoldenstraße	0	Kellerstraße	0
Jägerstraße	7	Kemnather Straße 27	-16
Jahnstraße	13	Kemnather Straße 29-67	0
Jakob-Fuchs-Straße	-4	Kemnather Straße 40-92	0
Jakob-Grimm-Straße	8	Kerschensteinerstraße	-4
Jakob-Herz-Straße	0	Keuperstraße	0
Jakobstraße 1-29	-3	Kiefernweg	-4
Jakobstraße 6-36	-3	Kirchgasse	13
Jakobstraße 33-95	0	Kirchplatz	13
Jakobstraße 38-130	0	Klinikumallee 7-53	0
Jean-Paul-Straße 2-34	13	Klinikumallee 42	0
Jean-Paul-Straße 5-43	13	Klinikumallee 44	-4
Jean-Paul-Straße 44-66	8	Klopstockstraße	8
Jean-Paul-Straße 61-95	8	Knappertsbuschstraße	7
Joachimsthaler Straße	-7	Kochelseestraße	0
Johann-Sebastian-Bach-Straße	-7	Kolberger Straße	-7
Johann-Stumpf-Weg	-3	Köllestraße	-3
Johannes-Lupi-Ring	0	Kollwitzstraße	-3
Josephsplatz	13	Kolpingstraße	7
Julius-Kniese-Straße	7	Königsallee 1-55	-4
Jupiterstraße	0	Königsallee 2-82d	-4
Justus-Liebig-Straße	-3	Königsallee 84-240	-16
Kalte Leite	0	Königsallee 233-239a	-16
Kalthausenweg	0	Königsbergstraße	0
Kämmereigasse	13	Königsseestraße	0
Kanalstraße	13	Kopernikusring	0
Kantstraße	8	Körnerstraße	-4
Kanzleistraße	13	Kornweg	0
Karl-Hugel-Straße	-4	Kösseinestraße	-16
Karl-Marx-Straße	7	Kreideweg	0

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Kreuz	-4	Lohengrinstraße	0
Kriemhildstraße	0	Löhestraße	-3
Krugshof	0	Lotzbeckstraße	-4
Kulmbacher Straße 3-13	-3	Löwenzahnweg	0
Kulmbacher Straße 6-100	-4	Ludwig-Thoma-Straße 2-24	-3
Kulmbacher Straße 15-127	-4	Ludwig-Thoma-Straße 3-25b	-3
Kundryweg	0	Ludwig-Thoma-Straße 27-87	0
Kurpromenade	-16	Ludwig-Thoma-Straße 32a-68	0
La-Spezia-Platz	13	Ludwigstraße	13
Lahnstraße	0	Luitpoldplatz	13
Laimbach	0	Luitpoldsrh	-16
Laimbacher Straße	0	Lützowstraße	-4
Lainecker Straße	0	Magdalenenweg	0
Landgrafstraße	0	Mainstraße	7
Lange Zeile	0	Maisweg	0
Lärchenweg	-4	Margaretenweg	0
Lavendelweg	0	Marienbadweg	-7
Leersstraße	0	Markgrafenallee	0
Leiblstraße	-3	Marsstraße	0
Leibnizstraße	-3	Matrosengasse	0
Leiteweg	0	Matzenbergweg	0
Lenbachstraße	-3	Max-Planck-Straße	-4
Lenzstraße	-16	Max-Reger-Straße	-7
Leopoldstraße	-3	Max-Stirner-Straße	0
Lerchenbühl	0	Maximilianstraße	13
Lessingweg	-3	Max-von-der-Grün-Straße	8
Lettenstraße	0	Mebartweg	-4
Leuschnerstraße	-3	Medicusstraße	0
Levistraße	0	Meistersingerstraße	7
Liebermannstraße	-3	Melanchthonstraße	-4
Liegnitzer Straße	0	Melissenweg	0
Lilienthalstraße	8	Menzelplatz	-3
Lilienweg	0	Meranierring	-4
Lindenweg	-4	Merkurstraße	0
Lindigstraße	-16	Meyernberger Straße	0
Lippacherstraße	-4	Meyernreuth	0
Lise-Meitner-Platz	0	Meysenbugweg	0
Lisztstraße 1-13	13	Miedelstraße	-4
Lisztstraße 6-22	13	Mittelstraße	7
Lisztstraße 15-21	8	Moltkestraße	-3
Lisztstraße 24-28	8	Mondweg	0
Logistikpark	0	Monplaisirstraße	-16
Lohe	-4	Morethsgut	7

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Mörikeweg		-3 Ortrudweg	0
Moritzhöfen 1-7	13	Oschenberg	0
Moritzhöfen 2b-2c	13	Oskar-Jünger-Straße	8
Moritzhöfen 6-18	-3	Oswald-Merz-Straße	-3
Moritzhöfen 13-29	-3	Otto-Hahn-Straße	-3
Moritzhöfen 31	8	Ottostraße	0
Moselstraße	-4	Panzerteichweg	0
Mosinger Straße	-4	Paracelsusring	0
Mostholzstraße	0	Parkstraße	13
Mozartstraße	0	Parsifalstraße	7
Munckerstraße	7	Pestalozzistraße	-4
Münzgasse	13	Peter-Henlein-Straße	-4
Naabstraße	-4	Peter-Rosegger-Straße	-3
Narzissenweg	0	Pettenkoferstraße	0
Neckarstraße 1-7	0	Peuntgasse	7
Neckarstraße 8-40	-3	Peuntlein	0
Neckarstraße 11-27	-3	Pfaffenfleck 1	-4
Neißeweg	0	Pfaffenfleck 5	0
Nelkenweg	0	Pfälzerstraße	-4
Neptunstraße	0	Plantage	0
Neunkirchner Straße	-16	Plutostraße	0
Neunundneunzig Gärten	-4	Pognerweg	0
Nibelungenhof	7	Polarstraße	0
Nibelungenstraße	7	Pommernstraße	8
Nobelstraße	8	Pottaschhütte	0
Nördlicher Ringweg	0	Pottensteiner Straße 2-10	-3
Nordring	7	Pottensteiner Straße 5-19	8
Nürnberger Straße 1-37	8	Pottensteiner Straße 12-74	0
Nürnberger Straße 2-72	8	Pottensteiner Straße 21	0
Nürnberger Straße 92-104	0	Prellweg	0
Nürnberger Straße 95-101	0	Preuschwitzer Straße 1-97c	-4
Obere Röth	-4	Preuschwitzer Straße 2-98	-4
Oberer Bergweg	0	Preuschwitzer Straße 99a-183	0
Oberkonnersreuther Straße	0	Preuschwitzer Straße 120-164	0
Oberobsang	-4	Prieserstraße	8
Oberthiergärtner Straße	0	Prof.-Rüdiger-Bormann-Straße	8
Ochsenhut	-16	Quellengrund	-16
Odenwaldstraße	0	Quellhöfe 1-7	8
Odinweg	0	Quellhöfe 2	8
Opelsgut	0	Quellhöfe 4	0
Opernstraße	13	Quellhöfe 10-50	8
Orionstraße	0	Raabstraße	13
Orlamündeweg	-4	Rabenstein	-4

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Raithelstraße	0	Saaleweg	0
Rankestraße	-4	Saas	0
Rathenaustraße	-3	Saaser Berg	0
Rathstraße	13	Sanddorring	0
Rebhuhnweg	0	Sandhügel	-16
Regnitzstraße	-4	Sandleite	0
Rehleite	0	Sandnerweg	-16
Reichenberger Weg	0	Sandweg	0
Rethelstraße	-3	Saturnstraße	0
Rheingoldstraße	7	Sauerbruchstraße	0
Rheinstraße	-4	Scheffelstraße 1-11	-3
Rhönstraße	0	Scheffelstraße 2-12	-3
Richard-Strauß-Straße	-7	Scheffelstraße 19-67	-4
Richard-Wagner-Straße 1-77	13	Scheffelstraße 42-46	-4
Richard-Wagner-Straße 2-64	13	Schellingstraße	8
Richard-Wagner-Straße 68-72	8	Schieferweg	0
Richthofenhöhe	-4	Schlegelstraße	8
Riedelsberger Weg 2-32	0	Schlehenbergstraße	0
Riedelsberger Weg 3-19	0	Schlehenmühle	0
Riedelsberger Weg 23-45	-7	Schleienweg	0
Riedelsberger Weg 38a-70	-7	Schleiermacherstraße	8
Riedelsgut	-7	Schlesienstraße	8
Riedingerstraße	0	Schliemannstraße	0
Rienzstraße	0	Schlierseestraße	0
Ringstraße	0	Schloßberglein	13
Ritter-von-Eitzenberger-Straße	0	Schloßhof Birken	8
Robert-Koch-Straße	-3	Schloßstraße	0
Rödendorfer Straße	0	Schmatzenhöhe	0
Rodersberg	0	Schneewittchenstraße	0
Roggenweg	0	Schöne Aussicht	0
Romanstraße	13	Schopenhauerstraße	0
Römerleithen	-16	Schulstraße 1	13
Römersbergweg	0	Schulstraße 4	13
Röntgenstraße	-3	Schulstraße 5-23	7
Rosenau	13	Schulstraße 12-30	7
Rosenweg	0	Schumannstraße	-7
Rosestraße	0	Schupfenschlag	0
Rotkäppchenweg	0	Schützenplatz	8
Rotkreuzstraße	8	Schützenstraße	0
Rubensstraße	-3	Schwabenstraße	-4
Rübezahlweg	0	Schwalbenweg	0
Rückertweg	-3	Schwarzwaldstraße	0
Rupprechtstraße	-3	Schwedenbrücke	8

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Schwindstraße	-3	Stuckbergstraße	0
Seestraße	0	Sudetenstraße	0
Sentaweg	0	Südlicher Ringweg	0
Seulbitzer Straße	-16	Suttnerstraße	8
Seulbitzer Weg	-16	Talblick	-16
Siegfriedstraße	13	Talweg	0
Sieglindestraße	0	Tannenbergstraße	-3
Siegmundstraße	0	Tannenweg	-4
Sonnenleite	-16	Tannhäuserstraße	0
Sonnenstraße	0	Tauererweg	0
Sonntagstraße	-16	Taunusstraße	0
Sophian-Kolb-Straße	0	Tegernseeweg	0
Sophienstraße	13	Teichweg	0
Sorgenfliehweg	0	Telemannstraße	13
Sparneckerweg	-4	Telramundweg	0
Sperlingweg	-3	Teufelsgraben	0
Spessartstraße	0	Theodor-Schmidt-Straße	0
Spinnereistraße	7	Theodor-Storm-Straße	0
Spitalgasse	13	Thermenallee	-16
Spitzwegstraße 2-74	-3	Thiergärtner Straße	0
Spitzwegstraße 3-45	-3	Tilsiter Straße	-7
Spitzwegstraße 51-63	0	Tirolerstraße	-4
Spitzwegstraße 69-71	-3	Tizianweg	-3
Spreestraße	0	Tristanstraße	0
St. Georgen	0	Tulpenweg	0
St.-Nepomuk-Platz	0	Tunnelstraße 1-7	7
St.-Nikolaus-Straße	-3	Tunnelstraße 2	7
St.-Wolfgang-Straße	-3	Tunnelstraße 4-6	0
Steigerwaldstraße	0	Tunnelstraße 11-15	0
Steilweg	0	Uhlandweg	-3
Steinachstraße 1-11	-16	Universitätsstraße	8
Steinachstraße 2	-16	Untere Rotmainaue	-4
Steinachstraße 4-38	0	Unteres Tor	-3
Steinachstraße 43-63	0	Unterschreezer Straße	0
Steinbühlweg	0	Unterpreuschwitz	0
Steingraeberpassage	13	Uranusstraße	0
Steinwaldstraße	0	Varellweg	-16
Sternstraße	0	Veilchenweg	0
Sterntalerring	0	Venusstraße	0
Stettiner Weg	0	Virchowstraße	0
Stielerstraße	-3	Vogelherdweg	0
Stifterweg	-3	Von-Helmholtz-Straße	8
Stolzingstraße	0	Von-Platen-Straße	-4

Adresse	Wohnlage	Adresse	Wohnlage
Von-Römer-Straße	13	Wundersgutstraße	0
Wacholderweg	-4	Zeppelinstraße	8
Wachtelweg	0	Ziegelleite	-16
Wahnfriedstraße	13	Zweigstraße	7
Walchenseestraße	0		
Waldenburgstraße	0		
Waldsteinring	-16		
Waldstraße	-16		
Walkürenstraße	7		
Wallstraße	-3		
Warmensteinacher Straße	0		
Weberhof	0		
Wegastraße	0		
Weiberstraße	0		
Weißburger Straße	-3		
Weizenweg	0		
Wendelhöfen	7		
Werner-Siemens-Straße	13		
Weserstraße	0		
Wichernstraße	8		
Wieland-Wagner-Straße 1-9	13		
Wieland-Wagner-Straße 11	-4		
Wieland-Wagner-Straße 12-26	-4		
Wiesen	0		
Wiesenstraße	7		
Wilhelm-Busch-Straße	-3		
Wilhelm-Pitz-Straße	0		
Wilhelminenstraße 2	13		
Wilhelminenstraße 7	13		
Wilhelminenstraße 8-10	-3		
Wilhelminenstraße 9	-3		
Wilhelmsplatz	7		
Wilhelm-von-Diez-Straße	0		
Winckelmannstraße	0		
Wirthstraße	7		
Wittelsbacherring 2-32	-3		
Wittelsbacherring 3-55	13		
Wittelsbacherring 38-48	8		
Wölfelstraße	13		
Wolfsbacher Straße	0		
Wörthstraße	-3		
Wotanstraße	0		
Wunaustraße	-16		

**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

Homepage: www.alp-institut.de