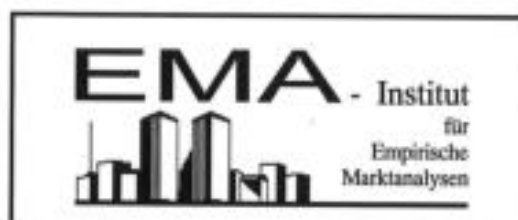

Der Regensburger Mietspiegel

2001

Arbeitsbericht



EMA - Institut für empirische Marktanalysen Regensburg
Waltenhofen 1
93161 Sinzing bei Regensburg

Der Regensburger Mietspiegel 2001

Arbeitsbericht

von

Prof. Dr. Walter Oberhofer und Dr. Bernhard Schmidt

Februar 2002

EMA - Institut für empirische Marktanalysen Regensburg

Waltenhofen 1
93161 Sinzing

Tel: 0941/380700

Fax: 0941/380720

e-mail: ema@donau.de

Internet: www.ema-institut.de

Inhaltsverzeichnis

1	ZEITLICHE ABFOLGE DER MIETSPIEGELERSTELLUNG	1
2	GESETZLICHE GRUNDLAGEN IM MIETREFORMGESETZ.....	2
3	ERHEBUNG DER DATEN.....	4
3.1	Grundgesamtheit.....	4
3.2	Stichprobenziehung	5
3.3	Befragung.....	5
3.4	Rücklaufstatistik	8
3.5	Kontrollmaßnahmen.....	9
3.5.1	Kontrolle der Erhebungsbeauftragten und der Vollständigkeit der Fragebögen.....	9
3.5.2	Plausibilitätskontrollen der Daten	9
4	AUFBEREITUNG DES DATENMATERIALS	11
4.1	Datenselektion	11
4.2	Einzeldatenanalyse.....	11
4.3	Datenumkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen	11
5	BERECHNUNG EINES EINHEITLICHEN MIETBEGRIFFS.....	13
6	DIE STATISTISCHE ANALYSE.....	16
6.1	Vorbemerkungen zum methodischen Ansatz.....	16
6.2	Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit des Wohnraums	17
6.2.1	Die Grundstruktur des Modells	17
6.2.2	Vorgehensweise bei der Auswahl der Variablen	18
6.2.3	Methodische Vorgehensweise bei der Schätzung	19
6.2.4	Die Bestimmung der Basismiete	21
6.2.5	Die Berechnung eines Baujahrindikators	26
6.2.6	Die Berechnung eines Wohnlageindikators	29
6.2.7	Weitere Wohnwertmerkmale	30
6.3	Die Konkretisierung der Üblichkeit der Entgelte	35
7	SCHLUSSBEMERKUNGEN.....	39

ANLAGEN.....	41
A1 Erhebungsbögen.....	42
A2 Streudiagramme und Häufigkeitsauszählungen	49
A3 Ergebnis der Regression zweiter Stufe.....	52
A4 Der Regensburger Mietspiegel 2001.....	53
A5 Ausgewählte Literatur	61

1 Zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

Im März 2001 wurde das EMA – Institut für empirische Marktanalysen Regensburg beauftragt, den Mietspiegel für die Stadt Regensburg neu zu erstellen.

In einer ersten Arbeitssitzung wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel mit Vertretern der Stadt Regensburg, des Mietervereins Regensburg und Umgebung e.V., des Deutschen Mieterbundes Regensburg e.V., des Haus- und Grundbesitzervereins Regensburg und Umgebung e.V., des Amtsgerichts Regensburg und des EMA – Instituts die Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung diskutiert. Inhaltlicher Schwerpunkt der Sitzung war die Gestaltung der Erhebungsbögen, die als Grundlage für die Datenerhebung dienen sollten. Ein Entwurf der Erhebungsbögen war vom EMA – Institut schon im Dezember 2000 auf der Grundlage eines Gutachtens, in dem die Inhalte von 13 Mietspiegelfragebögen anderer deutscher Städte miteinander verglichen wurden, erarbeitet worden¹.

Für die Datenerhebung im Frühsommer 2001 wurden in Regensburg ca. 35 Erhebungsbeauftragte eingesetzt. Diese wurden am 03.05.2001 und am 10.05.2001 speziell geschult und auf ihre Interviewertätigkeit intensiv vorbereitet. Die Befragungsaktion bei den Haushalten fand zwischen dem 03.05.2001 und dem 08.06.2001 statt. Für zwei Erhebungsbeauftragte wurde die Erhebungsphase bis Anfang August 2001 verlängert.

Anschließend wurden bis Anfang Oktober 2001 die auf den Fragebögen erfassten Daten auf elektronische Datenträger übertragen und umfangreiche Kontrollmaßnahmen hinsichtlich fehlender Angaben, inhaltlicher Unplausibilitäten usw. durchgeführt. Im Oktober und November 2001 erfolgte die statistische Auswertung der verbesserten Daten. Am 07. November 2001 lag der Arbeitsgruppe Mietspiegel der erste Mietspiegelentwurf vor und am 23.11.2001 konnte der überarbeitete Entwurf diskutiert werden. Anschließend erfolgte die Drucklegung des neuen Mietspiegels.

Am 13.12.2001 wurde der neue Mietspiegel vom Stadtrat als qualifiziert anerkannt und anschließend der Öffentlichkeit präsentiert.

¹ Oberhofer W., Schmidt B., Der Datenerhebungsbogen zum Regensburger Mietspiegel 2001 - Untersuchung zur Überprüfung und sachgerechten Modifikation des Fragenkatalogs, Gutachten für die Stadt Regensburg, 2000

2 Gesetzliche Grundlagen im Mietreformgesetz

Das Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 01.09.2001 hat hinsichtlich Mietspiegel einige gesetzliche Neuerungen mit sich gebracht. Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln finden sich seit der Mietrechtsreform im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB) und nicht mehr im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (§ 2 MHG). Gab es bislang nur *den* Mietspiegel, wird nunmehr zwischen *qualifiziertem* und *einfachem* Mietspiegel unterschieden.

Während das bisherige, im MHG definierte Instrument Mietspiegel als sogenannter einfacher Mietspiegel mit den gleichen Rechtsfolgen wie bisher erhalten bleibt, wurde zusätzlich der Begriff des „qualifizierten Mietspiegels“ eingeführt, an den höhere Anforderungen gestellt, gleichzeitig aber auch weitreichendere Folgen geknüpft werden. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt,
2. alle vier Jahre neu erstellt und alle 2 Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mieter und Vermieter als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt. Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht. Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber bewusst die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Überlegenheit gegenüber Sachverständigengutachten und der Heranziehung von wenigen Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt also fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)².

Bei der Erstellung des neuen Mietspiegels der Stadt Regensburg wurden von Seiten der Mietspiegelersteller die wesentlichen Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei Datenerhebung und Datenauswertung erfolgte.

Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretisches Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird. Aus

² Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372

diesen wurden nur die mietspiegelrelevanten berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen erreicht wird. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen und die Durchführung mündlicher Interviews, welche im Vergleich zur schriftlichen oder telefonischen Befragung verlässlichere Befragungsergebnisse liefern, wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt.

Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsanalyse verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in diesem Arbeitsbericht detailliert festgehalten.

Durch Beschluss entweder der Stadt oder der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der neuen Rechtslage die Möglichkeit, dem neuen Regensburger Mietspiegel den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558 d Abs. 2 S. 3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung ist wiederum eine Neuerstellung mit Datenerhebung und Datenauswertung erforderlich, um die richtige Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten.

3 Erhebung der Daten

3.1 Grundgesamtheit

Ein Mietspiegel soll die tatsächlichen Mietpreise von mietspiegelrelevanten Wohnungen möglichst realitätsnah wiedergeben. Optimal wäre, alle mietspiegelrelevanten Wohnungen und deren Mietpreise zu erfassen und auszuwerten. Dies ist aus Zeit- und Kostengründen nicht möglich. Deshalb wurde aus der Gesamtheit aller Wohnungen in Regensburg eine Stichprobe gezogen, und daraus die mietspiegelrelevanten Wohnungen ausgewählt. Deren Bewohner sollten Angaben zu Miethöhe, Miet- und Wohnverhältnissen machen, woraus anschließend der Regensburger Mietspiegel zu ermitteln ist.

Die *Grundgesamtheit* für die Auswertung bilden alle mietspiegelrelevanten Wohnungen. Zum Zeitpunkt der Datenerhebung galten noch die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG). Zur Mietspiegelrelevanz von Wohnungen werden in § 2 I S.1 Nr.2 und § 10 III Zi.2-4 MHG nähere Ausführungen gemacht. Ein Mietspiegel gilt demnach *nicht* für:

- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen),
- preisgebundenen Wohnraum (z.B. Sozialwohnungen),
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist,
- Wohnraum, den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat,
- größtenteils oder ganz gewerblich genutzte Wohnungen,
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist,
- Mietverhältnisse, die nicht innerhalb der letzten vier Jahren eine Mietpreisänderung erfahren haben bzw. neu vereinbart worden sind.

Die genannten Fälle werden *per Gesetz* von der Grundgesamtheit ausgeschlossen, da sie nicht als typische Mietverhältnisse bzw. typische Mietwohnungen gelten.

Aufgrund von *Plausibilitäts- und erhebungstechnischen Überlegungen* wurden in Regensburg im Einvernehmen mit den Vertretern der an den Vorgesprächen beteiligten Institutionen einzelne Sonderfälle von Wohnungen bzw. Wohnverhältnissen zusätzlich ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um:

- vollständig untervermieteten Wohnraum,
- Dienst- oder Werkwohnungen,
- Wohnungen in einer Anstalt oder einem sonstigen Wohnheim, in dem Leistungen des Vermieters wie z.B. Verpflegung und Betreuung enthalten sind.

3.2 Stichprobenziehung

Trotz der genauen Abgrenzung der Grundgesamtheit hat man in der Praxis das Problem, eine *Auswahlgrundlage für die Stichprobenziehung* zu erhalten, die eine einfache und statistisch einwandfreie Stichprobenziehung erlaubt.

In Regensburg konnte erstmals die Privatkundendatei des lokalen Stromversorgungsunternehmens für die Stichprobenziehung herangezogen werden. In ihr sind nahezu 100 Prozent der Haushalte mit ihrer Adresse erfasst, da fast jede Wohneinheit den Stromverbrauch direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen abrechnet.

Aus dieser Datei wurde nach einem statistischen Zufallsverfahren eine Stichprobe gezogen. Die Auswahlgrundlage bestand aus 71.189 Regensburger Wohneinheiten, aus denen von der Stadt Regensburg per Zufallsgenerator eine Stichprobe in Höhe von 3.000 Haushalten gezogen wurde. Nach einer Bereinigung der Stichprobe um nicht relevante Adressen (z.B. Büroeinheiten) verblieben 2.898 Haushaltsadressen.

Da an die Mietspiegelerhebung auch eine allgemeine Haushaltsbefragung gekoppelt war, wurden nicht mietspiegelrelevante Haushalte erst beim mündlichen Erstkontakt durch die Interviewer ermittelt, als solche gekennzeichnet und aus der weiteren Mietspiegelbefragung ausgeschlossen.

3.3 Befragung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren ausschließlich die Mieter und nicht die Vermieter. Dies erfolgte aus praktischen Gründen: Während Mieter in der Regel in ihrer Mietwohnung anzutreffen sind, ist es sehr aufwendig, den Vermieter einer Wohnung und dessen Wohnort ausfindig zu machen. Erfahrungen in anderen Städten wie Nürnberg oder Mannheim haben gezeigt, dass sich nicht nur der Erhebungsaufwand bei der Durchführung einer Vermieterbefragung wesentlich vergrößert, sondern auch die Auskunftsbereitschaft der Vermieter und damit verbunden der Fragebogenrücklauf vergleichsweise geringer war. In den Fällen, wo Angaben des Mieters und Vermieters vorlagen, konnte eine hohe Übereinstimmung der Befragungsergebnisse von Mietern und Vermietern festgestellt werden.

Als Befragungsform wurde die mündliche Befragung gewählt. Telefonische und schriftliche Befragungen sind zwar weniger zeit- und kostenintensiv. Diese Vorteile werden aber durch die geringere Auskunftsbereitschaft der Befragten erkauft. Erfahrungen in anderen Gemeinden zeigen, dass insbesondere bei schriftlichen Befragungen nur mit einer Rücklaufquote zwischen 20% und 30% gerechnet werden kann. Dadurch können sich beträchtliche Verzerrungen in der Stichprobe ergeben. So ist z.B. nicht ausgeschlossen, dass bestimmte Personengruppen höhere Verweigerungsquoten aufweisen als der Durchschnitt, wodurch die Repräsentativität der Stichprobe und damit die Aussagekraft des Mietspiegels stark beeinträchtigt wäre.

Der Hauptvorteil einer mündlichen und persönlichen Befragung ist darin zu sehen, dass eine hohe Erfolgsquote bei der Datenerfassung erreicht wird. Dies liegt insbesondere im direkten persönlichen Kontakt. Dadurch lassen sich Hemmschwellen beim Befragten abbauen. Als weiterer Vorteil gilt, dass durch das interaktive Gespräch auftretende Unklarheiten beim Mieter sofort beseitigt werden können. Durch geschicktes Nachfragen von Seiten des geschulten Interviewers können falsche Antworten vermieden werden. Da das Interview vorwiegend in der Mietwohnung stattfindet, können die Interviewer auch selbst zur Beurteilung einzelner Wohnwertkriterien beitragen. Ein zusätzlicher Vorteil der face – to – face – Befragung besteht darin, dass die zentralen Fragen zur Miethöhe und zu Mietcharakteristika (z.B. Wohnungsgröße) oft durch Nachschlagen in den Mietunterlagen beantwortet bzw. belegt werden können.

Die Erhebungsbeauftragten wurden in zwei jeweils 3-stündigen Schulungen unter Anwesenheit eines Mitarbeiters der Stadtverwaltung Regensburg (Amtsleiter W. Hofmann) auf ihren Einsatz vorbereitet. Dabei erhielten sie ihre Unterlagen in Form von Adressenlisten, Fragebögen, schriftlichen Hintergrundinformationen zu Mietspiegeln, genauen Erläuterungen zu den Fragebögen, Stadtplänen usw. Sie wurden zudem mit einem Begleitschreiben der Stadt Regensburg ausgestattet. Dadurch konnten sie sich zusammen mit dem Personalausweis als autorisierte Erhebungsbeauftragte im Auftrag der Stadtverwaltung ausweisen. Zusätzlich hatten sie den Vorgängermietspiegel in Händen, um die befragten Haushalte über Gestalt und Inhalt eines Mietspiegels informieren zu können.

Bei den Datenerhebungen waren insgesamt 35 Interviewer(Innen) mit der Durchführung der persönlichen Interviews beschäftigt. Sie stammten alle aus der Region Regensburg und waren in der überwiegenden Anzahl Studenten der Universität. Bei der Auswahl der Interviewer wurde darauf geachtet, möglichst Studenten aus Fachrichtungen zu rekrutieren, die zum Thema Mietspiegelerstellung einen besonderen fachlichen Bezug hatten (Wirtschaftswissenschaften, Geographie, Rechtswissenschaften, Politikwissenschaften, Soziologie).

Die ausgewählten Haushalte wurden von der Stadtverwaltung schriftlich über die geplante Befragungsaktion informiert. Zusätzlich wurden über die lokalen Medien Informationen zum Mietspiegel veröffentlicht und die Regensburger auf diese Weise für die Mietspiegelerhebung sensibilisiert.

Der Befragung lag ein Befragungskonzept mit dreiteiligem Aufbau zugrunde. Mittels eines sogenannten Kontaktfragebogens (vgl. Anlage A) musste zuerst die Mietspiegelrelevanz jeder angelaufenen Wohnung überprüft werden. Nur wenn sich eine Wohnung als mietspiegelrelevant herausstellte, kam der sogenannte Hauptfragebogen zum Einsatz (vgl. Anlage A). Jeder Kontakt(-versuch) musste vom Erhebungsbeauftragten in einem Befragungsprotokoll (vgl. auch Anlage A) detailliert festgehalten werden.

Der Hauptfragebogen enthielt Fragen zu folgenden Schwerpunkten:

- Art des Gebäudes und der Wohnung,
- Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung,
- Mietpreis und Nebenkosten,
- Außenanlage und Gemeinschaftseinrichtungen,
- Wohnlage,
- Angaben zum Haushalt und zum Mietverhältnis.

Der Hauptfragebogen war gegenüber der letzten Mietspiegelerhebung in Regensburg grundlegend überarbeitet worden und enthielt im Vergleich zu dem Fragebogen des Vorgängermietspiegels mehr und zudem detailliertere Fragen. Den Interviewern lag ein umfangreicher Erläuterungskatalog zu diesem Hauptfragebogen vor, der zur Klärung von auftretenden Detailproblemen im Einzelfall beitragen sollte. Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase standen den Erhebungsbeauftragten die Leiter des Projekts, Prof. Dr. Oberhofer und Dr. Schmidt, ständig zur Verfügung.

Jeder Erhebungsbeauftragte hatte grundsätzlich die ihm vorgegebene Adresse anzulaufen. Nur unter besonderen Umständen konnte er auf eine andere Wohnung ausweichen. Dabei hatte er nach genau festgelegten Vorgaben zu verfahren. Ein Wechsel der Adresse war nur unter folgenden Voraussetzungen erlaubt:

- Falls der Name eines ausgewählten Haushalts nicht an der Türklingel stand (z.B. aufgrund eines Umzugs), konnte vom Interviewer zufällig eine Wohneinheit im Haus ausgewählt werden.
- Falls die Auskunft strikt verweigert wurde, konnte auf die Nachbarwohnung ausgewichen werden.
- Nach dreimaligem Antreffen von nicht auskunftsfähigen Personen (dazu zählen z. B. auch Kinder) konnte ebenfalls auf die Nachbarwohnung ausgewichen werden.

Jedes Abweichen von der ersten Anlaufadresse musste detailliert im Befragungsprotokoll festgehalten werden.

Die ausgefüllten Fragebögen wurden am Ende der Erhebungsphase von Mitarbeitern des EMA – Instituts eingesammelt, sortiert und auf Vollständigkeit kontrolliert.

3.4 Rücklaufstatistik

Die Rücklaufstatistik für die 2.898 angelaufenen Haushalte ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Rücklaufstatistik der Mietspiegelerstellung

Haushaltskontakte	Erhebung im Jahr 2001	
	Anzahl	Prozent
erfasste mietspiegelrelevante Haushalte	1.133	39 %
nicht mietspiegelrelevante Haushalte	1.101	38 %
nicht zustande gekommene Kontakte	664	23 %
Summe	2.898	100 %

Damit lagen für die Auswertung des Mietspiegels insgesamt 1.133 Angaben über *mietspiegelrelevante Mietwohnungen* vor. Für eine Stadt in der Größenordnung von Regensburg ist diese Anzahl an auswertbaren, mietspiegelrelevanten Fragebögen von ausreichender Aussagekraft, insbesondere wenn man bedenkt, dass nur rund die Hälfte der ca. 70.000 Wohnungen und Häuser in Regensburg mietspiegelrelevant sind. Dies bedeutet, dass von rund jedem 30. Miethaushalt (das entspricht einer 3,3-Prozent-Stichprobe) Angaben über das Mietverhältnis eingeholt wurden. Die Befragungsquote übersteigt damit die der Mikrozensus-Erhebung (bundesweite Verbrauchsstichprobe) zugrunde liegende 1-Prozent-Stichprobe um mehr als das Dreifache.

Bei den *nicht mietspiegelrelevanten Haushalten* handelt es sich in der Mehrzahl um Wohnungen, die vom Eigentümer bewohnt wurden, deren Miete sich in den letzten vier Jahren nicht geändert hatte und um Sozialwohnungen. Nur eine untergeordnete Bedeutung spielten Wohnungen, die gewerblich genutzt waren, die nur kurzzeitig vermietet waren, die untervermietet waren, die mietfrei überlassen wurden oder die zur Klasse der Dienst- und Werkswohnungen gehörten.

Die *nicht zustande gekommenen Kontakte* betrafen Haushalte, wo auch bei mehrmaligem Kontaktversuch niemand angetroffen wurde, bei welchen die Antwort verweigert wurde bzw. aus sonstigen Gründen (Wohnung leerstehend, Adresse nicht auffindbar oder ungeeignete Auskunftspersonen) kein Interview möglich war.

Aufgrund des hohen Anteils an befragten Miethaushalten, der konzipierten Zufallsstichprobe, der hohen Rücklaufquote und der verhältnismäßig geringen Verweigerungsquote kann davon

ausgegangen werden, dass der mietspiegelrelevante Wohnungsmarkt in Regensburg repräsentativ erfasst worden ist.

3.5 Kontrollmaßnahmen

Die Regensburger Mietspiegelerstellung unterlag einem zweistufigen Kontrollverfahren. Zunächst wurde die persönliche Arbeit der Erhebungsbeauftragten und die Vollständigkeit der Fragebögen überprüft. In einem zweiten Schritt wurden die erhobenen Daten auf Plausibilität untersucht.

3.5.1 Kontrolle der Erhebungsbeauftragten und der Vollständigkeit der Fragebögen

Vom EMA – Institut wurden die Erhebungsbeauftragten in ihrer Erhebungstätigkeit kontrolliert. Dies geschah durch stichprobenartige Kontrollanrufe bei interviewten Personen, was in einigen Fällen gleichzeitig dazu benutzt wurde, unplausible Angaben zu hinterfragen oder einzelnen nicht beantworteten Fragen nachzugehen.

Nach Abgabe der Fragebögen wurde sofort eine Kontrolle der Fragebögen auf Vollständigkeit durchgeführt. Unvollständig ausgefüllte Fragebögen mussten vom Erhebungsbeauftragten ergänzt werden. In einzelnen Fällen wurden die Fragebögen durch telefonisches Nachfragen von Mitarbeitern des EMA – Instituts vervollständigt.

3.5.2 Plausibilitätskontrollen der Daten

Der Inhalt der Fragebögen wurde von Mitarbeitern des EMA – Instituts auf elektronische Datenträger übertragen. In einer zweiten Kontrollphase wurden die EDV – mäßig aufbereiteten Daten auf Einlesefehler überprüft. Anhand dieser Kontrolle konnten falsche Angaben aufgedeckt und verbessert werden.

Zudem wurden alle Fragebögen auf inhaltliche Unplausibilitäten untersucht. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Wurde sowohl die Frage „kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden?“ als auch die Frage „Bad raumhoch gekachelt?“ angekreuzt, lag eine inhaltliche Unplausibilität vor. Im Falle solcher Ungereimtheiten wurden Korrekturen vorgenommen, die entweder auf Nachfragen beim befragten Haushalt oder auf inhaltlichen Plausibilitätsüberlegungen beruhten.

4 Aufbereitung des Datenmaterials

Die Aufbereitung des Datenmaterials für die statistische Auswertung erfolgte unter den drei Aspekten Datenselektion, Einzeldatenanalyse und Merkmalsumkodierung bzw. Bildung von Merkmalskombinationen.

4.1 Datenselektion

In wenigen Ausnahmefällen kam es vor, dass bei mietspiegelrelevanten Datensätzen zu bestimmten Wohnwertmerkmalen keine Angabe vorlagen. Wichtigen fehlenden Angaben wie z.B. dem Mietpreis oder der Wohnfläche wurde soweit möglich durch telefonisches Nachfragen nachgegangen, um die fehlenden Angaben zu ergänzen.

In einigen Fällen war die Nettomiete durch den Vermieter reduziert, ohne dass vom Mieter die Höhe der Reduzierung angegeben werden konnte. Diese Datensätze mussten, um eine Verfälschung der Realität zu vermeiden, aus dem Datensatz eliminiert werden. Nach dieser Selektion verblieben für die endgültige statistische Analyse 1.102 mietspiegelrelevante Datensätze.

4.2 Einzeldatenanalyse

Um einen Eindruck von der Bedeutung und Häufigkeit einzelner Wohnwertmerkmale zu bekommen, wurden Häufigkeitsanalysen vorgenommen (siehe hierzu Anlage B). Kreuztabellen gewährten Einblicke in die Zusammenhangsstruktur einzelner Variabler. Diese Voranalysen waren wichtig, um über eine Grundlage für die nachfolgende Merkmalsauswahl, Merkmalsumkodierungen und die Bildung komplexer Mietpreisdeterminanten zu verfügen.

4.3 Datenumkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen

Die Erfahrungen aus der Erstellung früherer Mietspiegel zeigen, dass die Bildung einzelner neuer mietspiegelrelevanter Merkmale aus dem Merkmalsbestand von Vorteil bzw. notwendig ist. Häufig stehen einzelne Merkmale für einen wesentlich komplexeren Sachverhalt. Als Beispiel sei das Vorhandensein eines Bidets im Badezimmer genannt. Ist ein Bidet vorhanden, handelt es sich vorwiegend um ein überdurchschnittlich ausgestattetes Badezimmer (z.B. großräumig, gekachelt, Dusche und Badewanne vorhanden). Das Ausstattungsmerkmal „Bidet“ könnte also stellvertretend für „gehobene Badezimmerausstattung“ verwendet werden. Besser ist es aber, Merkmalskombinationen zu suchen, die ein bestimmtes Ausstattungsniveau

widerspiegeln. Gleichzeitig wird durch die Verwendung solcher komplexer Mietpreisdeterminanten vermieden, dass nach Erscheinen des Mietspiegels durch den nachträglichen Einbau eines einzelnen Ausstattungsmerkmals (wie in unserem Beispiel eines Bidets), der durchschnittliche Vergleichspreis einer Wohnung auf billige und schnelle, aber ungerechtfertigte Weise erhöht werden kann.

Somit entstanden im Laufe der statistischen Auswertungen Merkmalskombinationen. Soweit sie sich im Laufe der Analyse als relevant herausstellten, sind sie im Mietspiegel aufgeführt.

5 Berechnung eines einheitlichen Mietbegriffs

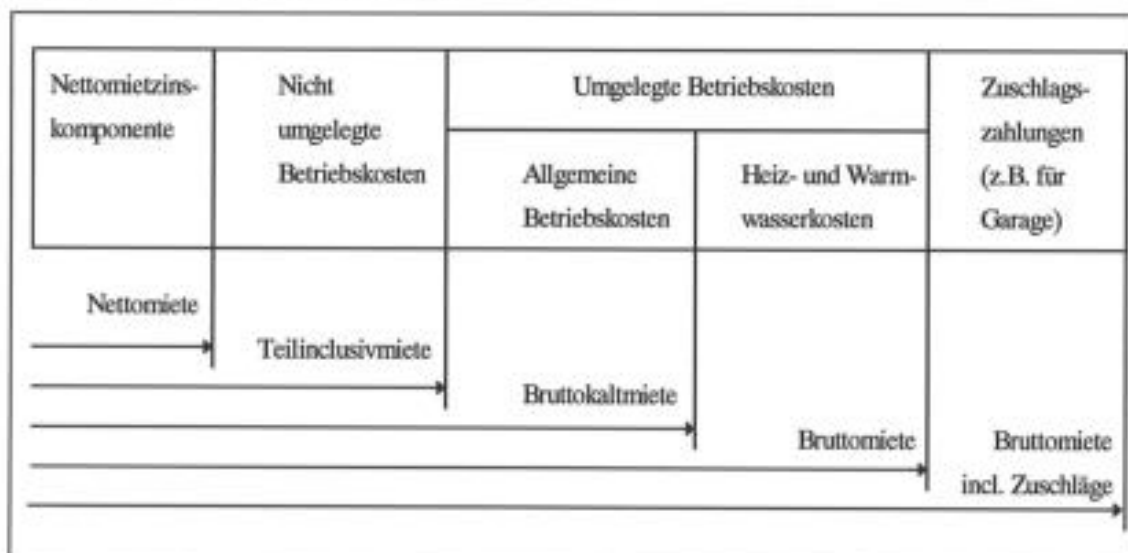
Bei der Aufstellung eines Mietspiegels ist es notwendig, einen einheitlichen Mietbegriff zu Grunde zu legen, um eine Vergleichbarkeit der Mieten zu gewährleisten. In Mietverträgen werden aber verschiedene Mietbegriffe verwendet, die sich aus der unterschiedlichen Handhabung der Nebenkosten ergeben:

- Die *Nettomiete*, auch Nettokaltmiete genannt, stellt den eigentlichen Preis für die Überlassung einer Wohnung dar und enthält keine Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV.
- Die *Bruttomiete*, auch als Bruttowarm-, Pauschal- oder Inklusivmiete bezeichnet, enthält neben dem Preis für die Wohnungsüberlassung sämtliche Betriebskosten, einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten.
- Die *Bruttokaltmiete* unterscheidet sich von der Bruttomiete dadurch, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht im Mietpreis enthalten sind, wohl aber die übrigen Betriebskosten.
- Eine *Teilinklusiv- oder Teilpauschalmiete* liegt vor, wenn ein Teil der Betriebskosten im Mietpreis enthalten ist, ein anderer Teil jedoch getrennt abgerechnet wird. Die Bruttokaltmiete stellt einen Spezialfall der Teilinklusivmiete dar.

Daneben ist noch der Begriff der *monatlichen Mietzahlung* von Bedeutung. Hierbei handelt es sich um den vertraglich vereinbarten Betrag, der monatlich geleistet wird.

Von den in Anlage 3 zu § 27 II. BV aufgezählten *Betriebskosten* können die umlagefähigen Kosten für den Mieter als Betriebskosten in Frage kommen. Je nach Art der Abrechnung werden Betriebskosten als umgelegt (einzeln abgerechnet) oder nicht umgelegt (undifferenziert in der Vertragsmiete enthalten) bezeichnet.

Die folgende Abbildung veranschaulicht die einzelnen Mietbegriffe und ihre Zusammenhänge.

Grafik 1: Mietbegriffe und ihre Bestandteile

In Mietspiegeln werden üblicherweise durchschnittliche Nettomietbeträge ausgewiesen. Dies erweist sich auch in Regensburg aus mehreren Gründen als sinnvoll: Zum einen bildet die Nettomiete die Ausgangsbasis, unter Berücksichtigung der Betriebskosten kann die individuelle Vertragsmiete berechnet werden. Zum anderen ist den meisten Miethaushalten die Höhe ihrer Nettomiete bekannt. In der Stichprobe traf das für über 90 % der Haushalte zu.

Um bei der Auswertung aber nicht auf die Fragebögen, in denen nur die Bruttomiete angegeben war, verzichten zu müssen, war eine Rückführung der monatlichen Mietzahlung auf die monatliche Nettomiete erforderlich. Dazu wurden im Fragebogen zum Regensburger Mietspiegel 2001 die folgenden mit dem Mietpreis zusammenhängenden Größen erfragt:

- die gesamte monatliche Mietzahlung (einschließlich Nebenkosten und Zuschlägen)
- die monatliche Nettomiete (ohne Zuschläge und Nebenkosten)
- verschiedene Zuschläge
- Ermäßigungen
- verschiedene Betriebskostenpositionen.

Eine der beiden erstgenannten Positionen wurde immer beantwortet. Falls die Angabe der Nettomiete verfügbar war, so fand diese Verwendung. Sofern nur die monatliche Mietzahlung vorlag, musste mit Hilfe von Zusatzangaben auf die entsprechende Nettomiete umgerechnet werden. Dabei stellte sich heraus, dass Angaben zu den Nebenkosten nur in sehr geringem Umfang vorhanden waren, diese zudem sehr unzuverlässig waren und große Schwankungen aufwiesen.

Aus diesem Grund fand eine indirekte Umrechnung Verwendung. Für alle Fälle, in denen sowohl die monatliche Mietzahlung als auch die Nettomiete vorlagen, konnten die Differenzen berechnet werden. Im Rahmen einer Regressionsanalyse wurde diese Differenz mit Hilfe einer Vielzahl von erklärenden Merkmalen (Wohnfläche, Baujahr, Ausstattungsmerkmale, ...) beschrieben. Damit konnte dann in den Fällen mit fehlenden Angaben zur Nettomiete die geschätzte Differenz ermittelt und damit auf die Nettomiete umgerechnet werden.

6 Die Statistische Analyse

6.1 Vorbemerkungen zum methodischen Ansatz

Das Bürgerliche Gesetzbuch, seit der Mietrechtsreform gesetzliche Grundlage einer Mietspiegelstellung, definiert die ortsübliche Vergleichsmiete als „übliche Entgelte, die in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart, oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind“ (§558 Abs. 2 BGB). Damit werden durch den Gesetzgeber Festlegungen getroffen, die aber im Einzelfall noch viel Spielraum für weitere Präzisierungen lassen.

Die beiden Schlüsselbegriffe stellen die „*Vergleichbarkeit des Wohnraums*“ und die „*Üblichkeit der Entgelte*“ dar. Vereinfacht ausgedrückt besteht die Aufgabe eines Mietspiegels darin, für vergleichbare Wohnungen einen (orts-)üblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Soweit ein Statistiker mit der Aufgabe der Mietspiegelstellung betraut ist, hat er einerseits eine Datenerhebung durchzuführen, andererseits sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik und Ökonometrie zu quantifizieren und all dies für den fraglichen Wohnungsmarkt im Rahmen der vorgegebenen äußeren Restriktionen. Zu den äußeren Restriktionen zählen finanzielle und zeitliche Ressourcen, die Datenlage, eine mangelnde gesetzliche Auskunftspflicht bei der Erhebung usw.. Die mit der Bereitstellung der Daten zusammenhängenden Probleme sind in den Abschnitten 3 bis 5 diskutiert worden. Im Folgenden geht es um Probleme der statistischen Analyse.

Die oben definierte Aufgabenstellung ist eine typische Fragestellung der Regressionsanalyse, wobei je nach Sachlage verschiedene, geeignete methodische Ansätze zur Verfügung stehen. Ohne in die Diskussion „*Tabellen- versus Regressionsmietspiegel*“ einzusteigen (vgl. dazu etwa Aigner, Oberhofer und Schmidt, 1993 und Oberhofer und Schmidt, 1993), sei angemerkt, dass Tabellenmietspiegel die einfachste, im Allgemeinen aber nicht beste Form einer sogenannten nicht parametrischen Regressionsanalyse darstellen: Bei dieser werden alle Einflussfaktoren, insbesondere auch dominierende metrische Merkmale wie Wohnfläche und Baualter, subjektiv kategorisiert. Mit Hilfe der Merkmalskategorien können dann Klassen von Wohnungen gebildet werden, wobei in jeder Klasse ex definitione Vergleichbarkeit gegeben sein soll. Die Üblichkeit wird dann mit Hilfe einfacher statistischer Kriterien festgestellt, d. h. durch Mittelwertbildung und Berechnung eines Streubereiches um den mittleren Wert herum.

Das Tabellenmodell besitzt den Vorteil der einfachen Berechnung und Handhabung und zudem sind die Modellvoraussetzungen sehr schwach. Demgegenüber steht der Nachteil, dass

nur wenig kategoriale Einflussfaktoren und diese auch nur in wenigen Kategorien berücksichtigt werden können. Zudem sind die Modellannahmen so allgemein, dass vorhandene Information zu wenig ausgenutzt wird. So kann man davon ausgehen, dass die Abhängigkeit der Miete von der Wohnfläche und vom Baualter stetig und weitgehend monoton wachsend ist. Diese Abhängigkeitsstruktur bleibt im Tabellenmietspiegel unberücksichtigt, während zufällige Abweichungen stärker sichtbar werden. In statistischer Sprechweise liefert das Tabellenmodell Schätzungen mit einer größeren Fehlervarianz.

Aufgrund des heutigen theoretischen und empirischen Standes von Wissen und Erfahrung muss man davon ausgehen, dass ein **Regressionsmietspiegel mit Abhängigkeitsstruktur einem Tabellenmietspiegel deutlich überlegen ist.**

Aber auch wenn man sich für einen geeigneten Regressionsmietspiegel entschieden hat, gibt es noch eine Vielzahl von Variationsmöglichkeiten. Vor allem muss man sich über **sinnvolle Abhängigkeitsstrukturen** Gedanken machen. Der bei der Erstellung des Regensburger Mietspiegels verwendete Ansatz wird in seiner Grundkonzeption häufig verwendet, z. B. in Freiburg, Heidelberg, Landshut, Dachau. In der Literatur wird er auch als Regensburger Modellansatz bezeichnet.

Ebenso stellt sich die Frage, nach welchen **statistischen Kriterien** unter vielen möglichen Ansätzen der geeignete auszuwählen ist. Auf beide Probleme wird in Abschnitt 6.2 näher eingegangen.

6.2 Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit des Wohnraums

6.2.1 Die Grundstruktur des Modells

Es ist zweckmäßig, die **Grundstruktur** des verwendeten Modells darzustellen, bevor mit der detaillierten Darstellung der Methodik begonnen wird. Wie bereits erwähnt ist die Nettomiete die abhängige oder zu erklärende Variable. Wir bezeichnen im Folgenden mit *NM* die Nettomiete, mit *WFL* die Wohnfläche und mit $x_1, x_2, \dots, x_n$ weitere Einflussfaktoren wie das Baujahr, die Lage, Ausstattungsmerkmale usw..

Zur Anwendung kommt ein **multiplikativ-additives** Modell, das in der Grundidee bereits bei den Mietspiegeln von Regensburg 1992, Regensburg 1994, Regensburg 1996 und Regensburg 1998, aber auch von anderen Städten, Verwendung gefunden hat³. Der verwendete Modellansatz lautet:

$$NM = (a + f(WFL)) (1 + a_1 x_1 + \dots + a_n x_n).$$

³ Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., (1993b), „Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg“, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1/2/93, S. 16ff.

Dabei stellen die Größen $a, a_1, \dots, a_n$ zu schätzende Parameter dar und $f(WFL)$ eine noch näher zu präzisierende Funktion, die weitere zu schätzende Parameter enthalten kann.

Diesen Ansatz kann man folgendermaßen interpretieren: die Nettomiete wird aus zwei Faktoren gebildet, einem ersten Faktor, der nur von der Wohnfläche abhängig ist, nämlich

$$a + f(WFL)$$

und einem zweiten Faktor, der den Einfluss weiterer Merkmale erfasst. Der erste Faktor liefert erfahrungsgemäß mit Abstand den größten Beitrag zur Erklärung der Nettomiete. Er bildet die Basisnettomiete, kurz die **Basismiete**.

Die multiplikative Form des Ansatzes bedingt prozentuale Zu- oder Abschläge. Wenn z. B. x_1 für das Vorhandensein einer Zentralheizung steht ($x_1 = 1$: Zentralheizung vorhanden und $x_1 = 0$: keine Zentralheizung vorhanden) und a_1 ist 0.09, so bedeutet dies einen Zuschlag von 9% für das Vorhandensein einer Zentralheizung, wobei der Zuschlag zur Basismiete dazu kommt.

Der hier vorliegende Ansatz bedingt insbesondere eine Interaktion zwischen der Größe WFL und allen weiteren Merkmalen ($x_1, x_2, \dots, x_n$), da letztere einen von der Basismiete abhängigen Beitrag zur Nettomiete liefern. Bei diesem Ansatz spielt die Wohnfläche gegenüber den anderen Merkmalen die Rolle einer Bezugsgröße und die restlichen Merkmale gehen in Form von Zu- bzw. Abschlägen bezüglich der nur von der Wohnfläche abhängigen Basismiete ein. Die allgemeine methodische Vorgehensweise zur Schätzung der Parameter des obigen Ansatzes wird im nächsten Abschnitt erläutert.

6.2.2 Vorgehensweise bei der Auswahl der Variablen

Bei der Mietspiegelerstellung besteht eine wesentliche Aufgabe des Statistikers darin, die mietspiegelrelevanten Wohnungen so in Klassen zusammenzufassen, dass sie innerhalb einer Klasse vergleichbar sind, um dann für diese Wohnungsklassen einen üblichen Mietpreis zu berechnen. Im Rahmen eines Regressionsmietspiegels sind ex definitione nur solche Wohnungen vergleichbar, die die gleichen Ausprägungen in den berücksichtigten unabhängigen Variablen (Wohnfläche, Baujahr, usw.) aufweisen. Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit erfolgt also durch die Auswahl der mietpreisbestimmenden Merkmale und deren Kategorisierung.

Damit ergibt sich beim Regressionsmietspiegel im Gegensatz zum Tabellenmietspiegel eine Vielzahl von Wohnungstypen, die jeweils sehr ähnlich, aber untereinander als verschieden anzusehen sind. Im vorliegenden Falle steht aufgrund des ausführlichen Fragebogens eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen zur Verfügung. Bezieht man alle vorhandenen Merkmale in die Auswertung ein, ergeben sich teilweise unsinnige Parameterwerte. In statistischer Sprechweise deutet sich hier das **Identifikationsproblem** an, das bei linearen Modellen auch als Fastkollinearität bezeichnet wird und Schätzungen mit einer großen Varianz zur Folge hat.

Empirische Untersuchungen zeigen, dass die kritische Anzahl zu berücksichtigender Merkmale (bei einem Stichprobenumfang von etwa 2000 Wohnungen) bei maximal 25 liegt. Damit stellt sich das Problem der Auswahl von geeigneten Merkmalen. Leider kann man sich hier nicht auf Erkenntnisse aus der Wohnungstheorie stützen. Die Lösung des Problems wird zur Aufgabe des Statistikers.

Die vorzunehmende statistische Analyse muss **explorativen** Charakter annehmen. Dies bedeutet, dass man anfangs eine Auswahl von geeignet erscheinenden Merkmalen vornimmt und damit einen Mietspiegel erstellt. Dann werden die Ergebnisse hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Anpassungsgüte, richtiges Vorzeichen der Parameter und Signifikanz überprüft.

Merkmale mit Parametern, die nach aller Erfahrung ein falsches Vorzeichen aufweisen, werden ausgeschlossen. Ebenso werden Merkmale mit Parametern, die statistisch sehr schlecht gesichert sind, nicht berücksichtigt. Dann wird der Auswahlprozess mit dem bereinigten Datensatz wiederholt usw..

Bei diesem explorativen Prozess spielt die Erklärungsgüte eine wichtige Rolle. Besonders günstig wäre es, wenn bestimmte Merkmale bei der Erklärungsgüte einen deutlichen Zuwachs brächten, andere hingegen keinen und zwar unabhängig von den anderen mitbeteiligten Merkmalen. Leider tragen abgesehen von der Wohnfläche und dem Baujahr die einzelnen Merkmale sehr wenig zur Erhöhung der Erklärungsgüte bei. Es gibt auch den Fall, dass eher unbedeutende Merkmale mehr beitragen als für wichtiger erachtete Merkmale. Offensichtlich sind diese eher unbedeutenden Merkmale Indikatoren für komplexe Sachverhalte. Hier bietet sich an, für einzelne Bereiche **komplexe Merkmalskombinationen** zu bilden, d. h. die für einen Bereich relevanten Merkmale zu einem oder zwei Indikatoren zusammenzufassen und nur diese Indikatoren in die Regression einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird öfters Gebrauch gemacht.

6.2.3 Methodische Vorgehensweise bei der Schätzung

Der zu Grunde gelegte Ansatz

$$NM = (a + f(WFL)) (1 + a_1 x_1 + \dots + a_n x_n)$$

ist seiner Struktur nach **multiplikativ – additiv**. Um die unbekannten Parameter schätzen zu können, müsste man ein nichtlineares Schätzverfahren anwenden. Im Rahmen einer explorativen Datenanalyse mit sich dauernd wiederholenden Durchläufen wäre ein nichtlineares Schätzverfahren nicht gut geeignet und zwar aus zwei Gründen:

1. Nichtlineare Verfahren sind bei einer großen Zahl von zu schätzenden Parametern auf Grund des iterativen Verfahrens zeitaufwändig.
2. Es ist schwierig, die numerische Stabilität und damit die Genauigkeit der Schätzungen zu kontrollieren.

Bei einem linearen Verfahren treten diese Nachteile nicht in dem Maße auf. Daher wird eine zweistufige Schätzung durchgeführt, welche auf den einzelnen Stufen linearen Charakter hat.

Stufe 1: Es wird zuerst die Nettomiete nur gegen die Wohnfläche regressiert (Regression 1):

$$NM = a + f(WFL).$$

Damit resultiert eine Schätzung der Basismiete $BM = a + f(WFL)$. Anschließend wird der Einfluss der Wohnfläche herausgerechnet:

$$NMF = NM / BM.$$

Es resultieren die sogenannten Nettomietfaktoren NMF , die um den Wert 1 streuen.

Stufe 2: Im zweiten Schritt geht es dann um die Bestimmung des Einflusses der restlichen Merkmale und zwar im Rahmen des folgenden wieder linearen Ansatzes (Regression 2):

$$NMF = (a_0 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n).$$

Damit sind alle Parameter des allgemeinen Ansatzes geschätzt. Offensichtlich sind anstatt einer nichtlinearen Regression zwei lineare Regressionen durchgeführt worden.

Es stellt sich die Frage, ob die Schätzergebnisse wesentlich anders ausfielen, falls mit einem geeigneten nichtlinearen Verfahren simultan geschätzt würde. Um darauf eine Antwort zu finden, wurde zum Schluss, nachdem im Rahmen des stufenweisen Vorgehens der Ansatz feststand, auch mit einem nichtlinearen Verfahren geschätzt. Die Schätzergebnisse waren zum großen Teil sehr ähnlich. Allerdings stellte sich erwartungsgemäß heraus, dass bei nichtlinearen Verfahren die Schätzergebnisse noch etwas empfindlicher auf die Anzahl der berücksichtigten Merkmale reagierten. Es überrascht auch nicht, dass die Anpassungsgüte in der Stichprobe für beide Schätzverfahren trotzdem praktisch gleich ist.

Man kann festhalten, dass bei dem stufenweisen Vorgehen die Identifikationsproblematik etwas abgemildert wird. Dies liegt daran, dass hierbei der vorliegende Zuordnungskonflikt zu Gunsten von Merkmalen der jeweils vorhergehenden Stufe gelöst wird. Wenn man nur an einer Schätzung interessiert ist, wäre dieser Effekt nicht erwünscht; im Rahmen einer Prognose ist dies nicht so problematisch.

Zum Schluss sei noch auf ein technisches Problem hingewiesen. Im Regressionsansatz 2 ist das Absolutglied nicht zu 1 normiert wie in Abschnitt 6.2.1. Dort ergäben sich Identifikationsprobleme, falls die Normierung nicht vorgenommen würde. Die Normierung wird dadurch erreicht, dass in der zweiten Stufe NMF abzüglich 1 gegen die Regressoren x_1 bis x_n regressiert wird. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass bei dieser Regression das Merkmal Baujahr als einziges intervallskaliert ist. Die restlichen Merkmale sind kategorial, darunter alle 0-1-Merkmale bis auf die Wohnlage und die Heizungsart. Bei den beiden letzten

Merkmale wird für jede Kategorie eine 0-1-Variabele verwendet. Um Kollinearität zu vermeiden wird der Parameter bei mittlerer Wohnlage auf 0 normiert. Da kein Absolutglied enthalten ist, können bei der Heizungsart alle Kategorien mit jeweils einer Dummy-Variablen berücksichtigt werden.

6.2.4 Die Bestimmung der Basismiete

Bei der Bestimmung der Basismiete handelt es sich um die alleinige Ermittlung des ersten Faktors des Ansatzes, der in Abschnitt 6.2.3 dargestellt wurde. Damit wird ein rudimentärer Mietspiegel berechnet, bei dem allein der Einfluss der Wohnfläche eine Rolle spielt. Die Verwendung der Wohnfläche als alleiniges Merkmal ist gerechtfertigt, weil bei der Erstellung von Mietspiegeln sich immer wieder bestätigt, dass die Wohnfläche mehr als die Hälfte des Mietpreises erklärt.

Theoretische Fundierung

Hat der Statistiker Zusammenhänge zwischen Größen – wie hier zwischen Nettomiete und Wohnfläche – zu quantifizieren, kann er häufig auf sachlogisch oder durch die Theorie begründete Ansätze zurückgreifen, da mehr oder weniger fundierte Theorien existieren, die Gesetzmäßigkeiten liefern. Dies trifft für das Mietspiegelproblem nicht zu. Im Folgenden wird dargestellt, dass die Abhängigkeit der Nettomiete von der Wohnfläche, also die funktionale Form der Basismiete, auch theoretisch untermauert werden kann.

Ausgangspunkt ist die Tatsache, dass die Kosten der Erstellung einer Wohnung in erster Näherung proportional zur Wohnfläche sind. Dies findet seinen Ausdruck in der Tatsache, dass Praktiker häufig die Faustformel „Kosten pro qm“ verwenden. Dies lässt sich auch formulieren als

$$\text{Erstellungskosten} = c \text{ WFL.}$$

Natürlich wird der Faktor c mit der Ausstattung oder der Lage variieren, aber als erste Orientierung leistet diese Faustformel gute Dienste. Dann wird angenommen, dass die Nettomiete zu einem festen Zeitpunkt in erster Näherung proportional ist zu den jeweiligen Erstellungskosten. Zusammenfassend resultiert daher

$$\text{Nettomiete} = b \text{ WFL.}$$

Mit Sicherheit ist ein strikt proportionaler Ansatz dieser Art stark vereinfachend. Man wird auch fixe Kosten berücksichtigen müssen. Dies führt zum folgenden Ansatz

$$\text{Nettomiete} = a + b \text{ WFL.}$$

Damit resultiert eine lineare Funktion in der Wohnfläche, die als Spezialfall die obige proportionale Faustformel enthält ($a = 0$). Geht man noch etwas differenzierter vor, so wird man die

einfache lineare Form modifizieren und eine sinkende oder steigende Grenzmiete zulassen. Dies bedeutet formal

$$\text{Nettomiete} \approx a + f(WFL),$$

wobei $f(WFL)$ in erster Näherung linear sein wird mit einem glatten, sich nicht sprunghaft ändernden Verlauf. Dies entspricht einer nicht parametrischen Spezifizierung.

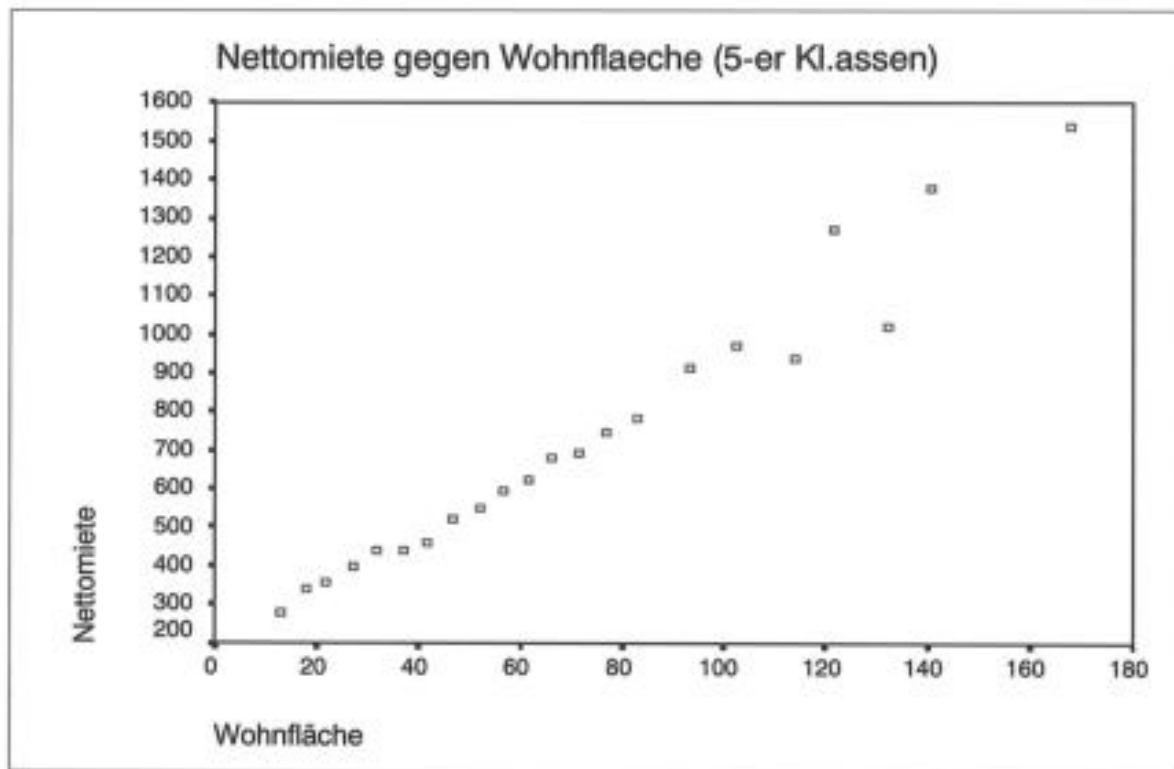
Die praktische Bestimmung der Basismiete

Die konkrete Spezifizierung des Zusammenhangs zwischen Nettomiete und Wohnfläche erfolgt wieder im Rahmen einer explorativen Datenanalyse. Trägt man für alle mietspiegelrelevanten Wohnungen die Nettomiete gegen die Wohnfläche ab, so ergibt sich grafisch eine Punktwolke, aus der die Art der Funktion $f(WFL)$ nicht ersichtlich ist (vgl. Grafik 6 in Anhang A2). Dasselbe gilt für die grafische Darstellung der Nettomiete pro m^2 (siehe Grafik 7 in Anhang A2).

Einen sehr guten Eindruck, wie der Verlauf von $f(WFL)$ im vorliegenden Falle aussieht, ergibt sich, wenn man

- a) die Wohnfläche in 22 Klassen einteilt, so dass die folgenden Klassen entstehen
Klasse 1: $Wohnfläche \leq 15$
Klasse 2: $15 < Wohnfläche \leq 20$
Klasse 3: $20 < Wohnfläche \leq 25$
:
Klasse 22: $Wohnfläche > 115$
- b) für alle Wohnungen, die in eine Klasse fallen, die mittlere Nettomiete $\overline{NM}$ ausrechnet und dann
- c) die mittlere Nettomiete $\overline{NM}$ gegen die Klassenmitte der entsprechenden Wohnflächenklasse aufträgt.

Gegen eine noch feinere Klasseneinteilung spricht die Anzahl der je Klasse vorliegenden Fälle und die Tatsache, dass die Angabe der Wohnfläche oft nur bis auf $5 m^2$ genau ist. In der folgenden Grafik 2 ist der so ermittelte Verlauf dargestellt.

Grafik 2: Die Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche, in 5-er Wohnflächenklassen

Die nachfolgende Tabelle weist den Umfang der Besetzungen in den einzelnen Wohnflächenklassen aus.

Tabelle1: Die Häufigkeitsverteilung der Nettomieten über die Wohnflächenklasse

Wohnfläche	Häufigkeit
< 15	1
15 – 20	7
20 – 25	14
25 – 30	30
30 – 35	48
35 – 40	47
40 – 45	73
45 – 50	69
50 – 55	92
55 – 60	69
60 – 65	111
65 – 70	80
70 – 75	80
75 – 80	84
80 – 85	114
85 – 90	67
90 – 95	54
95 – 100	19
100 – 105	17
105 – 110	6
110 – 115	6
> 115	14
Summe	1102

Aufgrund des Verlaufs in Grafik 2 und empirischer Belege aus anderen Mietspiegelerstellungen liegt der Schluss nahe, dass es zwei Wohnungsteilmärkte gibt: erstens für Wohnungen mit einer Wohnfläche unter ca. 40 m² und zweitens für Wohnungen mit einer Wohnfläche über ca. 40 m². Diese Zweiteilung kann dadurch bedingt sein, dass sich Angebot und Nachfrage in beiden Teilmärkten anders entwickeln. Gerade in Universitätsstädten, wo kleine Wohnungen stark gefragt sind, wird häufig im Mietpreis ein deutlicherer Unterschied zwischen diesen so definierten Teilmärkten sichtbar, insbesondere bei angespanntem Wohnungsmarkt.

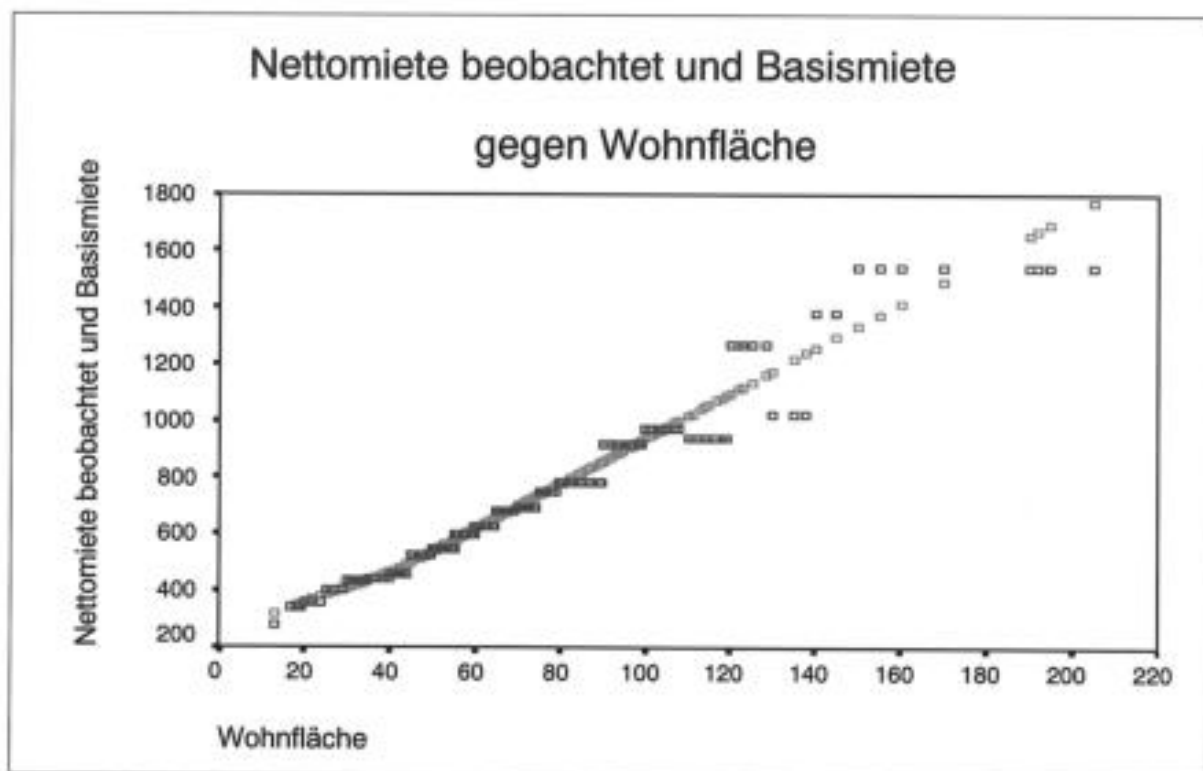
Es stellt sich nun die Frage, wie man den Funktionsverlauf mittels einer geschlossenen mathematischen Funktion durchgehend darstellen kann. Eine lineare Funktion liefert keine optimale Beschreibung. Dies gilt auch für ein Polynom 2. oder 3. Grades. Offensichtlich ermöglicht eine kombinierte Funktion den besten Ansatz. Es bietet sich an, mit **Regressionssplines**

zu arbeiten, und zwar ausgehend von den ursprünglichen Daten, d. h. nicht von den gemittelten Nettomieten. Es stellt sich heraus, dass man im Bereich 0 bis 42 m^2 in guter Näherung einen linearen Verlauf unterstellen kann und ebenso ab 42 m^2 .

Bekanntermaßen kann die Miethöhe in den einzelnen Wohnflächenklassen unterschiedlich streuen. Häufig streut beispielsweise die Miethöhe bei kleineren Wohnungen weniger als bei großen. Statistische Tests wie der White – Test belegten auch hier die nicht gleichbleibende Streuung. Bei der Bildung der Regressionsfunktion wurde diesem Phänomen durch Anwendung einer gewichteten Schätzung nach der K.Q. – Methode Rechnung getragen. Dabei wurden die Gewichte im Rahmen einer zweiphasigen Schätzung ermittelt.

Das Ergebnis ist ein Funktionsverlauf $a + f(WFL)$, der in der folgenden Grafik 3 dargestellt wird.

Grafik 3: Die Basismiete in Abhängigkeit der Wohnfläche, beobachteter und theoretischer Verlauf



Die mathematische Darstellung lautet:

$$BM = 136,63 + 8,022 \text{ WFL} + 2,71 \text{ d,}$$

wobei $d = 42 - \text{WFL}$ für $\text{WFL} \leq 42$ und $d = 0$ für $\text{WFL} > 42$.

Die für die Basismiete resultierenden Werte sind gegliedert nach einzelnen Quadratmetern, in Tabelle 1 des Mietspiegels ausgewiesen. Die Tabelle erfasst den Bereich von 20 bis 135 Quadratmeter. Für Wohnungen mit einer Fläche größer 135 ist eine Berechnungsformel angegeben.

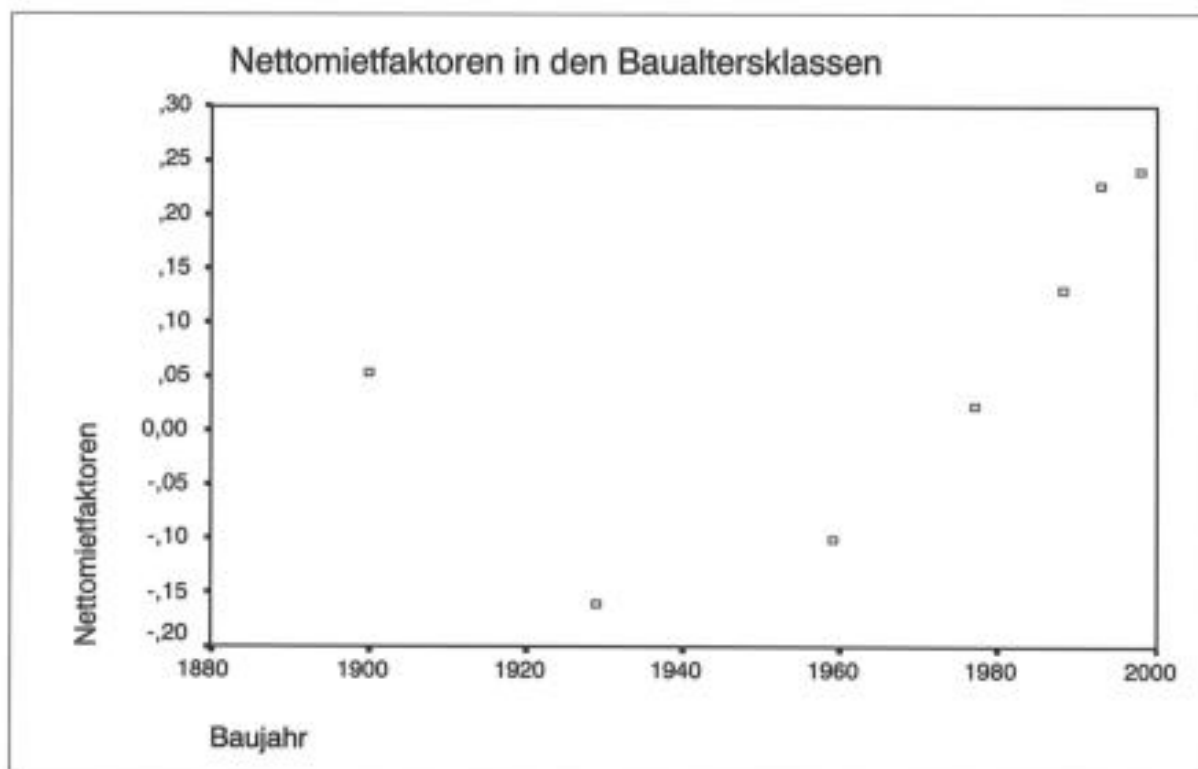
Nachdem der erste Faktor des zugrundeliegenden Gesamtansatzes bestimmt ist, kann der Einfluss der Wohnfläche aus der Nettomiete herausgerechnet werden und zwar entsprechend dem in Abschnitt 6.2.1 entwickelten Ansatz. Dies führt zu den erwähnten Nettomietfaktoren, die in den folgenden Abschnitten weiter analysiert werden.

6.2.5 Die Berechnung eines Baujahrindikators

Das Baualter stellt für die Bestimmung der Nettomiete nach der Größe *WFL* einen weiteren wichtigen Einflussfaktor dar, wobei dessen Bedeutung dadurch verstärkt wird, dass die Dauer des Mietverhältnisses eine Rolle spielt, aber als subjektives Merkmal nicht berücksichtigt werden darf und diese Dauer mit dem Baujahr korreliert. Bei Wohnungen und Gebäuden, die durch bauliche Maßnahmen des Vermieters nach 1984 umfassend erneuert wurden, ist das Jahr der Erneuerung als Baujahr verwendet worden.

Beim Baujahr sind zwei Besonderheiten zu beachten. Erstens ist im Fragebogen teilweise nur eine Baualtersklasse und kein exaktes Baujahr angegeben und zweitens ist der Einfluss des Baualters auf den Mietpreis nicht durchgehend monoton. Letzteres bedeutet beispielsweise, dass eine Wohnung, die im Jahre 1940 gebaut wurde, gegenüber einer Wohnung aus dem Jahre 1900, auch wenn beide sich hinsichtlich der anderen berücksichtigten Merkmale nicht unterscheiden, im Schnitt einen niedrigeren Mietpreis pro m^2 aufweist.

Das erste Problem wurde in folgender Weise gelöst: Falls das genaue Baujahr vorlag, wurde dieses verwendet. War nur eine Baualtersklasse angegeben, fand die Klassenmitte Verwendung. Damit war jeder Wohnung ein exaktes Baujahr *BJ* zugeordnet. Um die Abhängigkeit des Mietpreises vom Baujahr zu spezifizieren, wurde ein Baujahrindikator *BJIND* gebildet, der den nichtmonotonen Verlauf des Einflusses auf den Mietpreis modelliert. Analog zu der Vorgehensweise bei der Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche auf den Mietpreis wurden dazu Baualtersklassen gebildet. In der folgenden Grafik 4 ist der mittlere Nettomietfaktor in den einzelnen Baualtersklassen dargestellt.

Grafik 4: Der mittlere Nettomietfaktor in Abhängigkeit des Baualters

Dieser mittlere Wert ist ein Indikator für die Stärke des Einflusses des Baujahrs auf den Mietpreis. Es resultiert ein Verlauf, der plausibel ist: Bis zum Bereich um den zweiten Weltkrieg herum nimmt die „*Bauqualität*“ einer Wohnung (und damit der Mietpreis), die allein dem Baujahr zuzuschreiben ist, ab und nachher kontinuierlich zu. In der folgenden Tabelle 3 sind als zusätzliche Information die Fallbesetzungen in den einzelnen Klassen ausgewiesen.

Tabelle 3: Die Häufigkeitsverteilung der Wohnungen über das Baualter

Baujahr	Häufigkeit
bis 1918	198
1918 – 1948	147
1948 – 1969	318
1969 – 1985	243
1985 – 1990	63
1990 – 1995	68
1995 – 2001	65
Summe	1102

Mit Hilfe des folgenden Regressionsansatzes konnte der funktionale Verlauf gut beschrieben werden:

$$BJIND = -10,928 + 0,55 BJ + 0,319 d_1 + 1,223 d_2$$

mit

$$BJ = \text{Baujahr} / 100,$$

$$d_1 = (BJ - 19,40) (BJ - 19,40) \quad \text{für } BJ \geq 19,40 \text{ und } = 0 \text{ sonst}$$

$$d_2 = (BJ - 19,40) \quad \text{für } BJ \leq 19,40 \text{ und } = 0 \text{ sonst.}$$

Grafik 5: Der Baujahrindikator in Abhängigkeit des Baujahrs, empirischer und theoretischer Verlauf



Durch diesen funktionalen Verlauf wurde jeder Wohnung über das entsprechende Baujahr BJ ein Baujahrindikator $BJIND$ zugeordnet. Bei der Regressionsschätzung des Baujahrindikators fand ebenfalls eine gewichtete Minimumquadratmethode Verwendung. Der Baujahrindikator geht dann in der Regression 2 in linearer Weise ein und die Stärke dieses Einflusses wird erst im Rahmen dieser Regression ermittelt. Die damit errechneten Zu- /Abschläge sind in Tabelle 2 des Mietspiegels zu finden.

6.2.6 Die Berechnung eines Wohnlageindikators

Bekanntermaßen bereitet die Festlegung des Merkmals Wohnlage in vielen Mietspiegeln die größten Schwierigkeiten. Dies liegt zum einen daran, dass die Wohnlage ein sehr komplexes Merkmal ist, das sich aus vielen Einflüssen zusammensetzt (z. B. Lärm, Art der Bebauung, Begrünungsgrad, Verkehrsanbindung usw.). Zum anderen wird der Einfluss der Wohnlage auf die Nettomiete dadurch diffus, dass verschiedene Personen die Vor- und Nachteile einer Wohnlage sehr unterschiedlich wahrnehmen. So kann der junge Bewohner eines Single – Haushaltes eine zentrale Lage an einer verkehrsreichen Straße mit hohem Lärmpegel im Gegensatz zu einer Familie mit kleinen Kindern durchaus positiv beurteilen.

Bei der Erhebung zum Regensburger Mietspiegels mussten verschiedene Wohnlagekriterien beurteilt werden. Es lagen den Haushalten Fragen zu folgenden Ausprägungen vor:

- Ausrichtung der Haupträumlichkeiten
- Lage der Wohnung im Haus
- Nähe zu einem Gebiet mit gewerblicher Nutzung
- schlechte Belichtung der Wohnung
- unverbaute Fernsicht
- Blick auf historische Bauten
- Lage am Flussufer
- Lage an Wald-, Wiesen-, Park-, Erholungsflächen
- Lage mit Überschwemmungsgefahr
- Angebote von verschiedenen Infrastruktureinrichtungen im Umkreis von 10 Minuten Fußweg (eine genaue Aufstellung aller Einrichtungen ist aus dem Fragebogen ersichtlich)
- Lärmpegel
- Image der Wohnlage
- Sicherheitsgefühl in der Wohngegend
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub usw.
- Art der Bebauung im Umkreis von 100 Meter
- Durchgrünung im Umkreis von 100 Meter.

Die Auswertung ergab, dass jedes einzelne Wohnlagekriterium für sich genommen keinen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis hatte. Das gleiche Ergebnis ist in mehreren Untersuchungen in Regensburg, aber auch in München und Frankfurt, festgestellt worden.

Um den Einfluss der Wohnlage zu quantifizieren, fand daher ein analoges Verfahren wie bei der Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche und des Baujahres Verwendung. Für jede Wohnung lag die Nummer des Stadtbezirkes vor, in dem sie sich befindet. Insgesamt ist die

Stadt in 18 Stadtbezirke aufgegliedert, die eine Information über die geografische Lage einer Wohnung enthalten. Damit konnte für jeden Bezirk ein mittlerer Nettomietfaktor berechnet werden. Es ergab sich die folgende Verteilung der Wohnungen über die Wohnlagekategorien

Zentrum:	198
gute Wohnlage:	351
mittlere Wohnlage:	110
einfache Wohnlage:	443

Es zeigte sich, dass Wohnungen im sogenannten Stadtzentrum einen besonders hohen mittleren Nettomietfaktor aufweisen. Ihnen wurde die Wohnlage „Zentrum“ zugeordnet. Weiter erfolgte eine Aufgliederung des restlichen Streubereichs der mittleren Nettomietfaktoren in drei gleichgroße Abschnitte. Damit ergaben sich in naheliegender Weise zusätzlich drei Wohnlagen:

- gute Wohnlage (der mittlere Nettomietfaktor liegt im oberen Drittel),
- mittlere Wohnlage und
- einfache Wohnlage.

Als Ergebnis resultieren für jede Wohnung vier sogenannte Regressionsdummies mit den Werten 1 oder 0, je nachdem ob die entsprechenden Wohnlage für den Bereich, in dem die Wohnung liegt, gegeben ist oder nicht.

Die Stärke des Einflusses der Wohnlage auf den Mietpreis ergibt sich aus der Regression 2, in der diese vier Dummies als Regressoren Verwendung finden mit folgenden Ergebnissen: ein Zuschlag von 7% für eine Lage im Zentrum und von 5% für eine gute Wohnlage, ein Abschlag von 4% für eine einfache Wohnlage. Eine mittlere Wohnlage erfährt keinen Zu- oder Abschlag. Im Mietspiegel finden sich die entsprechenden Werte in Tabelle 3.

6.2.7 Weitere Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnfläche, dem Baujahr und der Wohnlage gibt es noch zahlreiche weitere mietpreisrelevante Merkmale. Bei deren Auswahl kamen mehrere Gesichtspunkte zum Tragen. Einmal konnte man schon bei der Erstellung des Fragebogens (und damit bei der Vorauswahl der Merkmale) auf Erfahrungen aus früheren Mietspiegelerstellungen in anderen Städten zurückgreifen. Zudem wurden Erkenntnisse über einzelne Merkmale aus den deskriptiven statistischen Analysen zur Merkmalsselektion verwendet. Zum dritten wurden im Rahmen des Auswertungsprozesses verschiedene Merkmalskombinationen untersucht und verglichen. Bei dieser Analyse mit explorativem Charakter wurden die jeweiligen Ergebnisse hinsichtlich

sachlogischer Adäquatheit, Anpassungs- und Prognosegüte sowie statistischer Signifikanz der Merkmale kontrolliert.

Als Folge dieser Analysen wurden Merkmale, deren Einfluss auf den Mietpreis nicht ausreichend abgesichert war bzw. auf Grund von Plausibilitätsüberlegungen nicht sinnvoll war, ausgeschlossen bzw. umkodiert bzw. in Kombination mit anderen Merkmalen erneut analysiert. Ebenfalls untersucht wurden die wesentlichen Interaktionsmöglichkeiten einzelner Variablen. Abschließend verblieben die im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmale und Merkmalskombinationen, welche nachfolgend genauer dargelegt werden. Die statistischen Ergebnisse dazu befinden sich in Anlage C.

Als Indikator für die Signifikanz eines Merkmals wurde der t – Wert der entsprechenden Parameterschätzung verwendet. Es war aber nicht das einzige Kriterium dafür, ob ein Merkmal einbezogen worden ist oder nicht. Vielmehr spielten auch sachlogische Gründe und die Kontinuität in der Mietspiegelstruktur eine Rolle.

Die vorgenannte explorative Vorgehensweise führte zur Auswahl der Wohnwertmerkmale, die im Mietspiegel in den Tabellen 2 bis 7 enthalten sind (vgl. Anlage D). Diese Merkmale stellen eine Konkretisierung der im BGB genannten „Oberkriterien“ Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung dar.

Es wird generell zwischen einfachen und komplexen Wohnwertmerkmalen unterschieden. Unter einfachen Wohnwertmerkmalen werden Merkmale verstanden, die im Fragebogen direkt erfragt worden sind (z. B. Zentralheizung vorhanden). Komplexe Wohnwertmerkmale sind dagegen aus mehreren einfachen Wohnwertmerkmalen im nachhinein gebildet worden (z. B. gehobene Sanitärausstattung). Vorrangiges Ziel war dabei, den Mietspiegel weniger starr zu gestalten und die Abhängigkeit der Vergleichsmieten von dem zufälligen Vorhandensein einzelner Merkmale zu verhindern. Zudem beinhalten einzelne Wohnwertmerkmale (z. B. das Vorhandensein eines zweiten Waschbeckens im Badezimmer) häufig einen umfangreicheren Sachverhalt (z. B. Hinweis auf überdurchschnittlich gute Sanitärausstattung), welcher mittels komplexer Merkmalskombinationen besser erfasst werden kann. Soweit möglich wurden die ausgewählten Wohnwertmerkmale im Mietspiegel nach Überbegriffen zusammengefasst und in einer eigenen Tabelle ausgewiesen. In der Reihenfolge der Tabellen werden nachfolgend die einzelnen Merkmale dargestellt.

Haus- und Wohnungstyp

Die Auswertung des Datenmaterials hat gezeigt, dass die Anzahl der Stockwerke in dem Gebäude, in welchem sich die Wohnung befindet, einen Einfluss auf den Mietpreis hat. Gebäude mit über 5 Stockwerken erhalten einen Abschlag von 5%.

Erwartungsgemäß ergibt sich bei einem freistehenden Einfamilienhaus und bei einem Reihen-/ Doppelhaus ein hoher Zuschlag. Er macht im ersten Falle 16% und im zweiten Falle 8% aus.

Bei Vorliegen einer Maisonettenwohnung oder Vorhandensein einer Galerie resultiert ein Zuschlag von 7%.

In Regensburg gibt es vermehrt Wohnungen in einem sanierten Altbau. Für diese ergibt sich ein Zuschlag von 5%. Dabei ist zu beachten, dass dieser Zuschlag nicht zum Tragen kommt, wenn eine umfassende Erneuerung vorliegt und daher das Jahr der Erneuerung als Baujahr Verwendung findet.

Es ergab sich die folgende Verteilung der Wohnungen über die aufgeführten Merkmale

Hochhaus (über 5 Stockwerke):	66
Freistehendes Einfamilienhaus:	13
Reihen- / Doppelhaus:	15
Maisonette oder Galerie:	29
Wohnung in einem sanierten Altbau:	117

Die beim Haus- und Wohnungstyp resultierenden Zu- und Abschläge finden sich in Tabelle 4 des Mietspiegels.

Heizungsausstattung

Bei der Heizungsausstattung sind vier sich gegenseitig ausschließende Möglichkeiten vorgesehen:

- Keine vom Vermieter gestellte Heizung,
- Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle),
- Gaseinzel- oder Elektrospeicheröfen und
- Zentralheizung, zentrale Etagenheizung.

Dabei zählt die überwiegende Heizungsart. Nur die Zentralheizung liefert einen Zuschlag und zwar von 4%, während die 3 anderen Heizungsarten in der Reihenfolge der Nennung die folgenden Abschläge liefern: -40%, -17% und -10%.

Die aufgeführten Zu-/Abschläge finden sich in Tabelle 4 im Mietspiegel. Die verwendeten Merkmale sind in der Stichprobe mit folgenden Häufigkeiten vertreten

Keine vom Vermieter gestellte Heizung:	10
Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle):	49
Gaseinzel- oder Elektrospeicheröfen:	165
Zentralheizung, zentrale Etagenheizung:	878.

Sanitärausstattung

Zur Sanitärausstattung finden sich im Fragebogen eine Reihe von Fragen. In die Berechnung haben letztlich nur drei Merkmale Eingang gefunden. Einziges direkt erfragtes Merkmal ist „eine Toilette außerhalb der Wohnung“ mit einem Abschlag von -6%.

Bei der Badausstattung sind zwei komplexe Merkmale gebildet worden: *einfache* und *gehobene Badausstattung*.

Die Badausstattung ist einfach, wenn sich entweder das Bad außerhalb der Wohnung befindet oder in der Wohnung kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist oder das Bad bzw. die Toilette von anderen Mietparteien mitbenutzt wird. Eine einfache Badausstattung führt zu einem Abschlag von -11%.

Es liegt eine gehobene Badausstattung vor, wenn mindestens zwei der folgenden Ausstattungsmerkmale vorliegen:

- zweites WC in der Wohnung,
- Badewanne und Einzeldusche,
- Fußbodenheizung im Bad,
- Bidet im Bad.

Eine gehobene Badausstattung führt zu einem Zuschlag von 4%.

Die drei Sanitärausstattungsmerkmale sind in der Stichprobe mit der folgenden Häufigkeit vertreten:

Toilette außerhalb der Wohnung:	21
Einfache Badausstattung:	20
Gehobene Badausstattung:	35.

Die berechneten Zu- und Abschläge finden sich in Tabelle 5 im Mietspiegel.

Küchen- und Wohnungsausstattung

Zu der Küchenausstattung und zu den Küchenräumlichkeiten finden sich im Fragebogen eine Reihe von Fragen. Als statistisch relevant erwies sich ein komplexes Merkmal, das eine gehobene Küchenausstattung beschreibt. Eine *gehobene* Küchenausstattung liegt vor, wenn der Allgemeinzustand der bereitgestellten Einbauküche insgesamt gut ist und mindestens zwei der folgenden Einbaugeräte vom Vermieter gestellt sind:

- ein hochwertiger Herd,

- ein Gefrierschrank / Truhe,
- ein Kühlschrank,
- ein Geschirrspüler.

Es gab insgesamt 83 Wohnungen mit einer gehobenen Küchenausstattung. Dafür resultiert ein Zuschlag von 7%.

Bei der Wohnungsausstattung fanden zwei komplexe Merkmale Berücksichtigung: eine *gehobene Wohnungsausstattung* und ein *hochwertiger Fußboden*. Eine gehobene Wohnungsausstattung liegt vor, wenn mindestens einer der folgenden originär erhobenen Merkmale zutrifft:

- Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen,
- offener Kamin,
- Naturstein- oder Marmorfußboden,
- besondere Holzvertäfelung / gestalterische Balken / Säulen in einem größeren Teil der Wohnung.

Eine gehobene Wohnungsausstattung lag in 93 Fällen vor und erbringt einen Zuschlag von 2%.

Das Kriterium „*hochwertiger Fußboden*“ ist erfüllt, wenn der größere Teil der Wohnung mit versiegeltem Parkett- oder Korkboden, Kachel-, Fliesen-, Naturstein- oder Marmorböden oder hochwertigen Teppich- oder Laminatböden ausgestattet ist. In 449 Fällen war das Kriterium erfüllt und es bedingt einen Zuschlag von 4%.

Sonstige Ausstattung

Im Rahmen der sonstigen Ausstattung wurden 2 originär erhobene Merkmale berücksichtigt, nämlich eine Einfachverglasung und das Vorhandensein einer Terrasse, und zusätzlich das komplexe Merkmal „*wesentliche Modernisierung*“. Als wesentliche Modernisierung gilt, wenn mindestens eine der folgenden drei Ausstattungsmerkmale von Seiten des Vermieters umfassend erneuert wurde:

- Heizung,
- Bad / WC,
- Fußboden.

Eine Terrasse war in 97 Fällen gegeben, eine Einfachverglasung in 169 und eine wesentliche Modernisierung in 197. Für eine Terrasse resultiert ein Zuschlag von 7%, für eine Einfach-

verglasung ein Abschlag von 3% und für eine wesentliche Modernisierung ein Zuschlag von 3%. Diese Werte finden sich in Tabelle 6 im Mietspiegel.

6.3 Die Konkretisierung der Üblichkeit der Entgelte

Nachdem in Abschnitt 6.2 die Vergleichbarkeit statistisch konkretisiert worden ist, wird im Folgenden der oft kontrovers diskutierte Begriff der **Üblichkeit der Entgelte** analysiert. Es ist davon auszugehen, dass unter dem Begriff „übliche Entgelte“ nicht ein punktueller Wert, sondern eine **Spanne** zu verstehen ist. Damit erfolgt die Quantifizierung des Schlüsselbegriffs Üblichkeit durch eine Spanne, die einer statistischen Analyse zugänglich ist. Man kann feststellen, dass das Konzept der Spanne relativ abstrakt in einer typisch statistischen Denkweise definiert ist, d. h. einem statistischen Laien nicht leicht vermittelt werden kann.

Der Begriff der Spanne wird zuerst an Hand eines einfachen Beispiels und nicht formal im Sinne einer statistischen Definition erläutert. Damit wird das Ziel verfolgt, eine Argumentation in fachspezifischen Termini zu vermeiden, und trotzdem die für das Verständnis wesentlichen Aspekte herauszuarbeiten. Es sei angenommen, dass hinsichtlich der vom Gesetzgeber aufgeführten mietpreis-bestimmenden objektiven Kriterien völlig identische Wohnungen vorliegen. Damit ist die Vergleichbarkeit *ex definitione* hergestellt und man kann das Konzept der Üblichkeit isoliert problematisieren. Aufgrund subjektiver Einflüsse und der Gesetze des freien Marktes ergeben sich auf dem Wohnungsmarkt mehr oder weniger variierende Mietpreise, obwohl annahmegemäß völlig identische Wohnungen vorliegen.

Die Frage ist, ob die für eine identische aber streitbefangene Wohnung verlangte Miete die üblichen Entgelte über- oder unterschreitet. Dabei ist die Üblichkeit an Hand der erhobenen Mietpreise (für identische Wohnungen) festzustellen. Es ist naheliegend davon auszugehen, dass es einen kritischen Bereich gibt, außerhalb dessen die fragliche Miete nicht mehr den üblichen Entgelten entspricht.

Offensichtlich hängt der kritische Bereich von außerstatistischen Normen ab. In einem Wohnungsmarkt, der nur den Gesetzen des freien Marktes unterliegen darf, gibt es keine unüblichen Mieten, weil der Markt den Mietpreis *ex definitione* angemessen regelt. Da das Gut „Wohnen“ aber knapp und lebensnotwendig ist, besteht allgemeiner Konsens darüber, dass ein kritischer Bereich existiert, außerhalb dessen die Mietpreise nicht üblich sind. Der kritische Bereich kann von vielen Faktoren abhängen, z. B. vom Grad der Knappheit von Wohnungen auf dem betrachteten Wohnungsmarkt, von den Erstellungskosten einer Wohnung, von ethischen Normen der Gesellschaft, vom Lebensstandard der Mieter usw..

Nun kann man trefflich und anhaltend darüber streiten, wie der kritische Bereich im konkreten Fall festzulegen sei. Um solche Kontroversen zu vermeiden, wurde in sehr pragmatischer Weise der Begriff der Üblichkeit durch eine **statistische Häufigkeit** (Wahrscheinlichkeit)

operationalisiert. Der kritische Bereich wird also in der Weise festgelegt, dass außerhalb dessen ein vorgegebener (nicht zu großer) Anteil q von Mietpreisen liegen soll.

Die Statistik als Methodendisziplin hat nun Verfahren entwickelt, die gestatten, den kritischen Bereich so zu bestimmen, dass außerhalb dessen ein Anteil q aller Mietpreise liegt. Dabei muss der Anteilswert q normativ vorgegeben werden, und es müssen eine Reihe von beobachteten Mietpreisen (im Beispiel identischer Wohnungen) als Datengrundlage gegeben sein.

Die Festlegung des Anteilswertes q ist ein **außerstatistisches** Problem. Die Aufgabe des Statistikers besteht **nur** darin, nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen aus dem vorgegebenen Anteilswert q den entsprechenden kritischen Bereich herzuleiten. Damit ist die Bestimmung des Anteilswertes q letztlich bei dem angesiedelt, der den Mietspiegel in Kraft setzt oder beim Gesetzgeber. Aus gutem Grund äußert sich der Gesetzgeber zu dieser Konkretisierung nicht. Daher stellt sich die Frage, in welcher Weise in der Praxis die Festlegung des Wertes q erfolgt. Er darf einerseits nicht zu nahe bei 0 sein, da sonst aus dem Rahmen fallende Mieten nicht als solche angesehen würden. Andererseits soll er auch nicht zu nahe bei 1 liegen, da sonst übliche Mieten als aus dem Rahmen fallend beurteilt würden.

Auch an dieser Stelle ließe sich trefflich und anhaltend darüber streiten, welches Gewicht der einen Fehlentscheidung „unübliche Mietpreise nicht als solche so erkennen“ bzw. der anderen „übliche Mietpreise als unüblich“ einzustufen, genau zuzuordnen wäre. Wieder wird pragmatisch vorgegangen und ohne kontroverse inhaltliche Begründung in der Regel der Wert $q = 1/3$ gewählt. Dies bedeutet, dass ein Drittel der Mietpreise **ex definitione** als unüblich anzusehen ist, d. h. zu niedrig oder zu hoch.

Der kritische Bereich enthält **ex definitione** die zwei Drittel üblichen Mietpreise und dieser Bereich wird als **Spanne** des Mietspiegels bezeichnet. Um es noch einmal zu betonen: die Festlegung des Anteilswertes q ist kein statistisches Problem. Es wird empfohlen $q = 1/3$ zu wählen⁴. Damit liegen die üblichen Mietpreise in einer $2/3$ Spanne um einen mittleren Mietpreis.

Diese oben erläuterte zweimalige **pragmatische Vorgehensweise** ist ein ganz wesentlicher Aspekt bei der Beurteilung eines Mietspiegels. Im Lichte der obigen Ausführungen macht es wenig Sinn, bei der konkreten Berechnung technische Details, die keinen wesentlichen Einfluss auf die Ergebnisse haben, bis in die letzte Einzelheit zu diskutieren und in Frage zu stellen. Es mag für einen statistischen Laien enttäuschend sein, dass die Statistik bei der Konkretisierung der Üblichkeit nicht mehr „hergibt“. Allerdings muss darauf verwiesen werden, dass mit dieser statistischen Vorgehensweise drei nicht zu unterschätzende Vorteile verbunden sind:

1. Der vage Begriff der Üblichkeit wird durch eine Häufigkeit (Wahrscheinlichkeit) genau präzisiert und damit erst einer quantitativen und objektiven Analyse zugänglich gemacht.

⁴ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, hrsg. vom Bundesbauministerium, Bonn, 1997, S. 26 - 28

2. Das Problem wird logisch genau analysiert: es wird sichtbar gemacht, welche Aufgabe dem Statistiker zukommt bzw. was normativ ist.
3. Das Verfahren ist objektiviert, für jeden nachvollziehbar und nötige normative Vorgaben können diskutiert werden.

Abgesehen von diesen formalen Vorteilen ist bei Mietspiegelausinandersetzungen das folgende Argument von großer Bedeutung. **Die hier geschilderte statistische Vorgehensweise entspricht in der logischen Struktur einem juristischen Indizienbeweis.** Den beiden Alternativen „der streitbefangene Mietpreis ist nicht üblich“ bzw. „der streitbefangene Mietpreis ist üblich“ entsprechen in der juristischen Praxis die Kategorien schuldig bzw. nichtschuldig.

Im Mietspiegelfall sprechen die Indizien gegen die „Üblichkeit“ des Mietpreises, wenn dieser im Rahmen der erhobenen Mietpreise zu hoch ist, d. h. ein solch hoher Wert bei den erhobenen Mietpreisen zu selten auftritt. Genauso sprechen in einem juristischen Indizienbeweis die Indizien gegen die Nichtschuldvermutung, wenn der im Rahmen der juristischen Untersuchung festgestellte Sachverhalt zusammen mit der Nichtschuld zu selten auftritt, d. h. die Unschuldvermutung wird als zu unwahrscheinlich eingestuft, als dass man bereit wäre daran festzuhalten.

Offensichtlich wird hierbei auch mit der statistischen Kategorie Häufigkeit argumentiert und die Entscheidung orientiert sich an einem kritischen Häufigkeitswert, bei dessen Überschreiten die eine Entscheidung fällt und bei dessen Unterschreiten die andere. Insofern entspricht die Anwendung eines Mietspiegels in seiner logischen Struktur einem juristischen Indizienbeweis in statistisch formalisierter Form.

In der oben durchgeführten Argumentation ist die vom BGB geforderte Vergleichbarkeit ex definitione gewährleistet, da die Wohnungen annahmegemäß identisch sein sollten. In der Praxis der Mietspiegelerstellung wird angenommen, dass die im Rahmen der Regressionsanalyse resultierenden Wohnungstypen, die vergleichbaren Wohnungen enthalten. Dazu liefert die lineare Regressionsanalyse ein Verfahren, um zu jedem Wohnungstyp eine Spanne zu berechnen, in der mit einer vorgegebenen Wahrscheinlichkeit die Mietpreise der Wohnungen dieses Typs liegen.

Da der gewählte Regressionsansatz aber nicht linear ist, wurde zuerst aus der zweiten Regression eine 2/3 Spanne für die Nettomietfaktoren ermittelt. Dafür ergab sich ein durchschnittlicher Wert von $\pm 0,18$. Dies entspricht ± 18 Prozent der Basismiete.

Zusätzlich resultierte für die Basismiete eine 2/3 Spanne von durchschnittlich ± 2 %. Also ergab sich insgesamt eine 2/3 Spanne von durchschnittlich 20%.

Im Zusammenhang der Ermittlung einer Spanne muss noch auf einen Punkt hingewiesen werden. Offensichtlich gibt es einen Zielkonflikt zwischen Vergleichbarkeit des Wohnraums und der Üblichkeit der Entgelte. Je vergleichbarer Wohnungen sein sollen, um so weniger Wohnungen sind zusammengefasst. Bei Vorhandensein von weniger Wohnungen ist aber die

Üblichkeit statistisch schlechter feststellbar. Im Extremfall einer einzigen Wohnung in einer Zelle kann gar keine Spanne ausgegeben, d. h., die Vergleichbarkeit gar nicht quantifiziert werden. Hier muss ein vernünftiger Kompromiss gefunden werden, der von mehreren Faktoren abhängt, z. B. vom Aufwand, der aufgrund finanzieller und zeitlicher Ressourcen möglich ist und von der Komplexität des Wohnungsmarktes. Das Finden dieses Kompromisses ist nur eines der vielen praktischen Probleme, die bei der Erstellung eines Mietspiegels auftreten.

Obige Schilderung der statistischen Herangehensweise bei der Erstellung eines Mietspiegels macht hinreichend klar, wie komplex diese Problematik ist. Dies betrifft einmal die logische Durchdringung. Erst dadurch, dass ein objektives nachvollziehbares Verfahren entwickelt werden muss, ist man gezwungen, die Problematik in ihre logischen Bestandteile zu zerlegen und sichtbar zu machen, inwieweit normative Vorgaben nötig sind und inwieweit die statistische Methodik eingesetzt werden kann. Zum anderen stellen sich eine Reihe von praktischen Problemen. Um diese sachgerecht zu lösen, ist praktische Erfahrung mit der Mietspiegelerstellung unerlässlich.

7 Schlussbemerkungen

Der vorliegende Bericht beschreibt das Erstellungsverfahren des Regensburger Mietspiegels im Jahr 2001. Der Mietspiegel beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt wurden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der statistischen Methodik sollen die (statistischen) Anforderungen, die Wissenschaftlichkeit der Arbeiten und damit die Zuverlässigkeit der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der objektiven Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient folglich sowohl einzelnen Vermietern als auch Mietern, deren Interessenverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. Die größte Wirkung entfaltet der Mietspiegel aber zweifellos im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

Abschließend sei der erfreuliche Aspekt erwähnt, dass sich von den befragten mietspiegelrelevanten Haushalten über 86 Prozent sofort wiederum an einer Befragung in ca. 2 Jahren beteiligen würden, trotz der zeitlichen Inanspruchnahme durch das mündliche Interview inklusive der gleichzeitig stattfindenden Haushaltsbefragung. Das entspricht einem Verhältnis von 1 zu 7 Befragten. Dies zeigt einerseits die Bedeutung, die die Bürger dem Mietspiegel beimessen, sowie deren Interesse an einer späteren Fortschreibung und andererseits die Bereitschaft der Bürger zur Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung in dieser wichtigen Angelegenheit.

Etwas niedriger war dagegen das Ergebnis zum Bekanntheitsgrad des Regensburger Mietspiegels. Der Begriff „Mietspiegel“ war lediglich 65 Prozent der befragten Miethaushalte schon vor der Erhebungsaktion bekannt gewesen. Rund 2 von 3 Haushalten hatten schon vom Regensburger Mietspiegel gehört. Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit der Stadtverwaltung zum Thema Mietspiegel könnte hier noch zur besseren Bekanntmachung und Verankerung des neuen Mietspiegels beitragen.

Ein letzter Hinweis betrifft die Verwendbarkeit der erhobenen Daten. Diese Daten enthalten noch viele Basisinformationen über den lokalen Wohnungsmarkt. Eine entsprechende Auswertung der Daten könnte einen wichtigen Beitrag im Rahmen eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems und damit für eine vorausschauende kommunale Wohnungspolitik leisten. Denn bekanntlich wird ja immer wieder bemängelt, dass das Angebot an Wohnungen niemals mit dem Wohnungsbedarf übereinstimmt.

Anlagen

A1 Erhebungsbögen

Kontaktfragebogen

Hauptfragebogen

Befragungsprotokoll

KONTAKTFRAGEBOGEN

2009

KRITERIEN FÜR MIETSPIEGELRELEVANZ

Die Stadt Regensburg erstellt zur Zeit einen neuen Mietspiegel. Dazu werden Haushalte über ihre Mietverhältnisse befragt. Ich führe im Auftrag der Stadt Regensburg solche Befragungen durch. Ihr Haushalt wurde per Zufallsauswahl ausgewählt. Wir bitten Sie, sich kurz Zeit für ein paar Fragen zu nehmen, durch Ihre Auskünfte tragen Sie zum Gelingen des Mietspiegels bei.

Ihre Teilnahme an dem Interview ist selbstverständlich freiwillig. Die Angaben werden streng vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten ausgewertet.

Um die Befragung möglichst kurz und effizient zu gestalten, möchten wir zuerst herausfinden, ob Ihr Haushalt überhaupt für den Mietspiegel in Frage kommt. Bitte prüfen Sie, ob eines der folgenden Kriterien auf Ihre Wohnung zutrifft?"

1. Bewohnt Ihr Haushalt die Wohnung als Eigentümer oder Miteigentümer?	☐ 1
2. Wohnen Sie schon länger als 4 Jahre in dieser Wohnung und ist der Nettomietpreis seit mindestens 4 Jahren, also seit dem 01. Mai 1997 , unverändert?	☐ 2
⇒ Bitte nur ankreuzen, falls das Mietverhältnis für diese Wohnung schon länger als 4 Jahre besteht und die Miete unverändert geblieben ist! Dies gilt auch für ein fortgesetztes Mietverhältnis auf gleicher Rechtsbasis, z.B. bei Tod des ursprünglichen Mieters. Änderungen der Nebenkosten und Zuschläge (z.B. für Garage) innerhalb dieser 4 Jahre sind jedoch erlaubt!	
3. Ist der Mietvertrag oder die Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden (z.B. Dienst- oder Werkswohnung)?	☐ 3
4. Ist Ihre Wohnung eine <u>Sozialwohnung</u> , für die ein Berechtigungsschein notwendig ist?	☐ 4
5. Ist bei Ihrer Wohnung der Mietpreis durch sonstige behördliche Vorgaben begrenzt (z.B. III. Förderweg)?	☐ 5
6. Ist Ihnen die Wohnung <u>ganz oder größtenteils möbliert überlassen</u> (ausgenommen Einbauküche und Einbauschränke)?	☐ 6
7. Nutzen sie Ihre Wohnung ganz oder größtenteils <u>gewerblich</u> (das sogenannte „Arbeitszimmer“ ist damit nicht gemeint)?	☐ 7
8. Ist die Wohnung nur <u>kurzzeitig oder vorübergehend, max. 6 Monate, vermietet</u> (z.B. Ferienwohnung)?	☐ 8
9. Sind Sie <u>Untermieter/In</u> ?	☐ 9
10. Ist Ihre Wohnung <u>Teil eines Jugendwohn-, Studentenwohn-, Alten(pflege)-, Obdachlosenheimes</u> oder eines sonstigen Heimes, bei dem die Mietzahlung Leistungen des Vermieters wie z.B. Verpflegung und Betreuung enthält?	☐ 10
11. Wird Ihnen der Wohnraum <u>mietfrei</u> überlassen?	☐ 11

⇒ Sobald ein Filterkriterium zutrifft, wird nicht der ausführliche Mietspiegelfragebogen eingesetzt, sondern nur kurze Wohnungsbogen!

„Es hat sich gezeigt, daß Ihre Wohnung nicht mietspiegelrelevant ist. Damit entfällt die Mietspiegelbefragung, nur der kurze Wohnungsbogen ist zu beantworten.“

FRAGEBOGEN

zur Erstellung des Mietspiegels

nr Laufende Nummer

nr Stadtteil

„Ihre Wohnung fällt unter die mietspiegelrelevanten Wohnungen. Zur Beantwortung von Fragen zu Wohnungsausstattung und Mietverhältnis wäre der Mietvertrag und eventuell vorhandene Neben-/Heizkostenabrechnungen hilfreich. Würden Sie diese Unterlagen bitte holen.“

0. Welche Form des Mietvertrags liegt vor? ☐ mündlich ☐ schriftlich $\Rightarrow$ ☐ Mietvertrag liegt zur Einsicht bereit

1) ART DES GEBÄUDES UND DER WOHNUNG

1. In welchem Gebäudetyp wohnen Sie? <i>nur eine Antwort möglich!</i>	☐ Einfamilienhaus ☐ Reihenhaushälfte ☐ Doppelhaushälfte	☐ Mehrfamilienhaus, mit wieviel Wohnungen im Gebäude? 2 3-6 7-12 über 12 d/5 d/6 d/7 d/8
2a. Wann wurde das Gebäude, in dem Ihre Wohnung liegt, ursprünglich errichtet?	Baujahr (weiter mit Frage 3)	☐ unbekannt (weiter mit Frage 2b)
2b. Fall Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (evtl. schätzen):	☐ bis 1918 ☐ 1919 - 48 ☐ 1949 - 69 ☐ 1970 - 85	☐ 1986 - 90 ☐ 1991 - 95 ☐ 1996 - 2000
3. Liegt Ihre Wohnung in einem sogenannten Altbau?	☐ ja $\Rightarrow$ ☐ sanierter Altbau? (mit Neubau vergleichbar!)	
4. Wieviele bewohnte Etagen besitzt das Gebäude?	Etagen (Erdgeschoß = 0)	
5. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? <i>Mehrfachnennungen möglich!</i>	☐ Mansarden-Wohnung (ausgebautes Dachgeschoß mit schrägen Wänden) ☐ überwiegend mit Dachgauben ☐ Maisonette (Wohnung über 2 Etagen) ☐ Galerie (balkonartiger Vorbau in 2. Etage)	☐ nicht abgeschlossene Wohnung (z.B. gemeinsamer Flur) ☐ Einzelzimmer, das Teil einer Wohnung ist ☐ Einliegerwohnung ☐ Appartement-Wohnung

2) GRÖÖE, AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT DER WOHNUNG

1. Wie groß ist die Fläche der gemieteten Wohnung? <i>(Dazu zählen alle Haupträume, Küche, Bad, WC, Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie evtl. untervermietete Räume. Balkonflächen zählen meist mit einem Viertel ihrer Fläche, Wintergärten/Schwimmbäder zur Hälfte)</i>	qm gemäß Vertragsunterlagen (z.B. Mietvertrag) qm nach Angaben des Mieters (evtl. abweichend)
2a. Wieviele Räume über 6 qm (ohne Küche, Kochnische, Bad, Toilette, Flur) hat Ihre Wohnung?	Anzahl der Räume, darunter: Anzahl unter 10 qm Anzahl über 30 qm
2b. Sind diese Räume überwiegend ...	☐ niedriger als 2,30 m ☐ höher als 3,00 m
3. Bitte geben Sie an, welche Heizungsausstattung Ihre Wohnung aufweist (vom Vermieter gestellt!). Wenn die Beheizungsmöglichkeit nachträglich selbst eingebaut worden ist, muß der ursprüngliche Zustand beschrieben werden! <i>Nur eine Antwort möglich! Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen!</i>	☐ Zentralheizung oder zentrale Etagenheizung, beheizt mittels ☐ Gas ☐ Öl ☐ Fernwärme ☐ Sonstigem ☐ Gas-Einzelöfen ☐ Elektrospeicheröfen ☐ Ölelzenöfen mit zentraler Ölversorgung ☐ Ölelzenöfen ohne zentrale Ölversorgung (Ölkanne) ☐ Einzelöfen mit Holz-/Kohlebefeuerung ☐ keine vom Vermieter gestellte Heizung
4. Welche der folgenden Punkte treffen auf Ihre Heizungsausstattung zu? <i>Mehrfachnennungen möglich!</i>	☐ mind. ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung ☐ Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden ☐ Thermostatventile an den Heizkörpern (einzeln regelbar)
5. Über welche Warmwasserversorgung verfügt Ihre Wohnung? (vom Vermieter bereitgestellt) <i>Nur eine Antwort möglich! Bei mehreren vorhandenen Versorgungsarten bitte nur die überwiegende Art ankreuzen!</i>	☐ Zentrale Warmwasserversorgung ☐ Warmwasserspeicher innerhalb der Wohnung (mind. 50 l) ☐ Durchlauf-Erhitzer ☐ (mehrere) Klein-Boiler/Untertischgeräte ☐ keine Warmwasserversorgung
6a. Welche Sanitärräumlichkeiten weist Ihre Wohnung auf (vom Vermieter gestellt!)? <i>Mehrfachnennungen möglich!</i>	☐ kein abgeschlossenes Badezimmer und keine Waschgelegenheit ☐ kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden, es gibt lediglich ein(e) ☐ Duschkabine ☐ Badewanne ☐ Waschbecken ☐ Anzahl abgeschlossener Badezimmer ☐ WC außerhalb der Wohnung ☐ zweites WC in der Wohnung (Gästetoilette)

6b. Falls mindestens ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist, bitte beschreiben Sie die Ausstattung des (besser ausgestatteten) Badezimmers! Mehrfachnennungen möglich!	af1 ☐ kein Fenster vorhanden af1 ☐ Bad außerhalb der Wohnung af1 ☐ Badewanne vorhanden af1 ☐ Einzelduschkabine vorhanden af1 ☐ Bidet vorhanden af1 ☐ 2. Waschbecken vorhanden	af1 ☐ Fußbodenheizung im Bad af1 ☐ Bad und WC in getrennten Räumen af1 ☐ WC im Badezimmer af1 ☐ Bad/WC von anderen Mietparteien mitbenutzt af1 ☐ Rundumkachelung des Bades, mind. türhoch af1 ☐ Bad mind. 2,50 m breit an der schmalen Seite	
7. Wie läßt sich die Küchenräumlichkeit am besten beschreiben? nur eine Antwort möglich!	af1 ☐ Wohnküche (meist über 12 qm) mit Eßmöglichkeit af2 ☐ Kochküche (ca. 6 - 12 qm) ohne Eßmöglichkeit af3 ☐ zum Eß-/Wohnraum offene Küche	af4 ☐ Kochnische (meist in Appartements) af5 ☐ keine Küche, höchstens Kochstelle im Zimmer/Flur	
8. Welche Ausstattungs- bzw. Einrichtungsgegenstände sind im Küchenbereich vorhanden? (Vom Vermieter gestellt!) Mehrfachnennungen möglich!	af1 ☐ kein Fenster af1 ☐ Kucheneinbaueinrichtungen werden vom Vermieter gestellt: af1 ☐ einfacher Herd af1 ☐ Kühlschrank af1 ☐ Geschirrspülmaschine af1 ☐ Kucheneinbauschränke in ausreichender Zahl vorhanden af1 ☐ der Allgemeinzustand der Einbauküche ist insgesamt gut af1 ☐ hochwertiger Herd af1 ☐ Gefrierschrank/-truhe af1 ☐ Spülbecken mit Unterschränk		
9. Welche besonderen Eigenschaften weisen Ihre Fenster auf? Mehrfachnennungen möglich!	af1 ☐ überwiegend Wärme-/Schallschutzverglasung af1 ☐ überwiegend Isolierverglasung af1 ☐ überwiegend Doppel-/Kastenfenster	af1 ☐ überwiegend Einfachverglasung af1 ☐ einfache Rollläden/Fensterläden af1 ☐ überwiegend elektrische Rollläden	
10. Trifft eine der folgenden Fußbodeneigenschaften auf den größeren Teil Ihrer Wohnung zu? (vom Vermieter gestellt!) maximal eine Antwort möglich!	af1 ☐ versiegelter Parkettboden af2 ☐ Kachel- oder Fliesenboden af3 ☐ versiegelter Korkboden af4 ☐ Naturstein- oder Marmorfußboden	af5 ☐ hochwertiger Teppichboden af6 ☐ einfacher Teppichboden af7 ☐ einfacher Holzboden af8 ☐ PVC-Boden	
11. Welche der folgenden Ausstattungsmerkmale weist Ihre Wohnung auf? (Vom Vermieter gestellt und fest installiert!) Mehrfachnennungen möglich!	af1 ☐ Kabelanschluß oder Satellitenanschluß af1 ☐ offener Kamin, Kachelofen, Kaminofen af1 ☐ besondere Holzvertäfelung/gestalterische Balken/Säulen in der Wohnung af1 ☐ hochwertige oder geräumige Einbauschränke außerhalb des Küchenbereichs af1 ☐ Speisekammer/Hauswirtschaftsraum af1 ☐ Fehlstromschalter/FI-Schalter im Sicherungskasten vorhanden		
12. Welche Besonderheiten im Eingangsbe- reich weist Ihre Wohnung auf? Mehrfachnennungen möglich!	af1 ☐ Gegensprechanlage mit Türöffner af1 ☐ zentrale Schließanlage af1 ☐ einfache Eingangstür (z.B. Bartschloß, hellhörig)		
13a. Verfügt die Wohnung über Balkone, Loggia, Terrasse oder Wintergarten?	af1 ☐ Balkon(e) ⇒ af2 ☐ Anzahl der Balkone af1 ☐ (Dach-)Terrasse	af1 ☐ Loggia af1 ☐ Wintergarten	
13b. Falls ein Balkon vorliegt: Bitte machen Sie genaue Angaben (bei mehreren Bal- konen bitte den größten beschreiben!)	af1 ☐ m, Länge des Balkons af1 ☐ m, Breite des Balkons	af1 ☐ gute Sonnenbelichtung af1 ☐ Ausrichtung hin zu ruhiger Seite af1 ☐ Balkon ausreichend überdacht	
14. Welche der folgenden Einschränkungen weist Ihre Wohnung auf? Mehrfachnennungen möglich!	af1 ☐ Installation (Elektro, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz af1 ☐ mindestens ein gefangener Raum vorhanden (nur über einen anderen Raum erreichbar) af1 ☐ alle Fenster liegen auf einer Seite der Wohnung af1 ☐ mind. ein Raum grenzt oben/unten an einen unbeheizten Bereich (Keller, Lager, Durchgang) af1 ☐ Geräusche aus Nachbarwohnung(en) sind gut hörbar af1 ☐ nicht mehr zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung und Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum)		
15a. Wurde das Gebäude seit 1985 durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters moderni- siert/saniert/ausgebaut?	af1 ☐ ja ⇒ (weiter mit Frage 15b)	af1 ☐ nein ⇒ (weiter mit Frage 16)	af1 ☐ unbekannt ⇒ (weiter mit Frage 16)
15b. Falls ja: Was wurde umfassend erneuert bzw. neu einge- baut? Mehrfachnennungen möglich! Falls ja: Abschluß der Modernisierungsarbeiten im Jahr	af1 ☐ ganze (z.B. Dachboden) af1 ☐ Heizung/Warmwasserversorgung af1 ☐ Installation: Strom/Wasser/Gas af1 ☐ Wärmedämmung/Außenisolierung af1 ☐ Fußböden af1 ☐ Fenster af1 ☐ Bad/WC af1 ☐ Grundriß af1 ☐ Jahr		

16. Beurteilen Sie den Allgemeinzustand der Wohnung!	☐ sehr gut a1/1	☐ gut a1/2	☐ durchschnittlich a1/3	☐ renovierungsbedürftig a1/4	☐ sanierungsbedürftig a1/5
--	---	--------------------------------------	---	--	--

3) MIETPREIS UND NEBENKOSTEN bitte mit Mietvertrag überprüfen!

1. Wieviel D-Mark beträgt die aktuelle gesamte monatliche Mietzahlung an den Vermieter einschl. Nebenkosten, Zuschlägen? (Der Betrag entspricht der monatlichen Abschlagszahlung!)	gesamte monatliche Mietzahlung a1/																																																																																																								
2. Wieviel D-Mark entfallen dabei auf die monatliche Nettomiete (Kosten für die Überlassung der Wohnung), auf Nebenkosten(-abschlag) und Zuschläge? Nur volle DM-Beträge eintragen!	da/ DM monatliche Nettomiete	db/ DM Nebenkosten(-abschlag)	dc/ DM Zuschlag für Garage(n)/Abstellplatz	dd/ DM Zuschlag für Möblierung/Untervermietung	de/ DM Zuschlag für Schönheitsreparaturen	df/ DM Sonstiges:																																																																																																			
3. Ist Ihre Nettomiete aus irgendwelchen Gründen im Einverständnis mit dem Vermieter ermäßigt? (z.B. wegen Verwandtschaft, Hausmeistertätigkeit, Mieterdarlehen, Gartenarbeit, Baukostenzuschuß, Minderung wegen Wohnungsmängel)	dg/0 ☐ nein dg/1 ☐ ja ⇒ dh/ Höhe der Ermäßigung di/1 ☐ Höhe der Ermäßigung unbekannt																																																																																																								
4. Erhalten Sie eine schriftliche, jährliche Nebenkostenabrechnung? (bitte Abrechnung zur Hand nehmen!)	dj/0 ☐ nein dj/1 ☐ ja ⇒ Abrechnung betrifft dk/2 ☐ 2000 dk/3 ☐ 1999																																																																																																								
5. Bitte nennen Sie die für Sie relevanten Nebenkosten und auf welche Art Sie diese zur Zeit entrichten!	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nebenkostenposition fällt für die Wohnung an</th> <th>an Dritte (z.B. Versorgungsunternehmen) zu entrichten</th> <th>an Vermieter zu entrichten</th> <th>Höhe der Nebenkosten pro Jahr (volle DM-Beträge)</th> <th>evtl. zusammen mit Ziffer</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">nur ausfüllen, falls die Nettomiete (Frage 2) unbekannt!</td> </tr> <tr> <td colspan="5">immer ausfüllen, wenn schriftliche Abrechnung vorliegt!</td> </tr> <tr> <td>A) Grundsteuer (laufende Kosten des Grundstücks)</td> <td>dl/1 </td> <td>dm/1 </td> <td>dn/2 </td> <td>do/ </td> </tr> <tr> <td>B) Wasserversorgung (Wasser, Zählwerk, Aufbereitung usw.)</td> <td>dp/1 </td> <td>dq/1 </td> <td>dr/2 </td> <td>ds/ </td> </tr> <tr> <td>C) Entwässerung (öffentl. Kanalnetz, Klärgruben)</td> <td>dt/1 </td> <td>du/1 </td> <td>dv/2 </td> <td>dw/ </td> </tr> <tr> <td>D) Heizkosten (Brennstoffe, Meßdienste, Anlagenpflege usw.)</td> <td>dx/1 </td> <td>dy/1 </td> <td>dz/2 </td> <td>da/ </td> </tr> <tr> <td>E) Warmwasseraufbereitung</td> <td>db/1 </td> <td>dc/1 </td> <td>dd/2 </td> <td>de/ </td> </tr> <tr> <td>F) Aufzug (Strom, Pflege, Reinigung usw.)</td> <td>df/1 </td> <td>dg/1 </td> <td>dh/2 </td> <td>di/ </td> </tr> <tr> <td>G) Straßenreinigung</td> <td>dj/1 </td> <td>dk/1 </td> <td>dl/2 </td> <td>dm/ </td> </tr> <tr> <td>H) Müllabfuhr (kommunale Gebühren, private Entsorgung)</td> <td>dn/1 </td> <td>do/1 </td> <td>dp/2 </td> <td>dq/ </td> </tr> <tr> <td>I) Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung</td> <td>dr/1 </td> <td>ds/1 </td> <td>dt/2 </td> <td>du/ </td> </tr> <tr> <td>J) Gartenpflege (Gartenanlagen, Spielplätze)</td> <td>dv/1 </td> <td>dw/1 </td> <td>dx/2 </td> <td>dy/ </td> </tr> <tr> <td>K) Beleuchtung (Außenbeleuchtung, Treppen, Keller usw.)</td> <td>dz/1 </td> <td>da/1 </td> <td>db/2 </td> <td>dc/ </td> </tr> <tr> <td>L) Schornsteinreinigung (auch Abgasmessungen)</td> <td>dd/1 </td> <td>de/1 </td> <td>df/2 </td> <td>dg/ </td> </tr> <tr> <td>M) Sach-/Haftpflichtversicherung (Brand, Sturm, Glas usw.)</td> <td>dh/1 </td> <td>di/1 </td> <td>dj/2 </td> <td>dk/ </td> </tr> <tr> <td>N) Hauswart/Hausmeister (Vergütung, Sozialbeiträge)</td> <td>dl/1 </td> <td>dm/1 </td> <td>dn/2 </td> <td>do/ </td> </tr> <tr> <td>O) Gemeinschaftsantenne (Miete, Strom, Pflege usw.)</td> <td>dp/1 </td> <td>dq/1 </td> <td>dr/2 </td> <td>ds/ </td> </tr> <tr> <td>P) Breitbandkabelnetz (Grundgebühr, Verteilernetz usw.)</td> <td>dt/1 </td> <td>du/1 </td> <td>dv/2 </td> <td>dw/ </td> </tr> <tr> <td>Q) sonstige Betriebskosten (Feuerlöscherprüfung u.ä.)</td> <td>dx/1 </td> <td>dy/1 </td> <td>dz/2 </td> <td>da/ </td> </tr> </tbody> </table>					Nebenkostenposition fällt für die Wohnung an	an Dritte (z.B. Versorgungsunternehmen) zu entrichten	an Vermieter zu entrichten	Höhe der Nebenkosten pro Jahr (volle DM-Beträge)	evtl. zusammen mit Ziffer	nur ausfüllen, falls die Nettomiete (Frage 2) unbekannt!					immer ausfüllen, wenn schriftliche Abrechnung vorliegt!					A) Grundsteuer (laufende Kosten des Grundstücks)	dl/1	dm/1	dn/2	do/	B) Wasserversorgung (Wasser, Zählwerk, Aufbereitung usw.)	dp/1	dq/1	dr/2	ds/	C) Entwässerung (öffentl. Kanalnetz, Klärgruben)	dt/1	du/1	dv/2	dw/	D) Heizkosten (Brennstoffe, Meßdienste, Anlagenpflege usw.)	dx/1	dy/1	dz/2	da/	E) Warmwasseraufbereitung	db/1	dc/1	dd/2	de/	F) Aufzug (Strom, Pflege, Reinigung usw.)	df/1	dg/1	dh/2	di/	G) Straßenreinigung	dj/1	dk/1	dl/2	dm/	H) Müllabfuhr (kommunale Gebühren, private Entsorgung)	dn/1	do/1	dp/2	dq/	I) Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	dr/1	ds/1	dt/2	du/	J) Gartenpflege (Gartenanlagen, Spielplätze)	dv/1	dw/1	dx/2	dy/	K) Beleuchtung (Außenbeleuchtung, Treppen, Keller usw.)	dz/1	da/1	db/2	dc/	L) Schornsteinreinigung (auch Abgasmessungen)	dd/1	de/1	df/2	dg/	M) Sach-/Haftpflichtversicherung (Brand, Sturm, Glas usw.)	dh/1	di/1	dj/2	dk/	N) Hauswart/Hausmeister (Vergütung, Sozialbeiträge)	dl/1	dm/1	dn/2	do/	O) Gemeinschaftsantenne (Miete, Strom, Pflege usw.)	dp/1	dq/1	dr/2	ds/	P) Breitbandkabelnetz (Grundgebühr, Verteilernetz usw.)	dt/1	du/1	dv/2	dw/	Q) sonstige Betriebskosten (Feuerlöscherprüfung u.ä.)	dx/1	dy/1	dz/2	da/
Nebenkostenposition fällt für die Wohnung an	an Dritte (z.B. Versorgungsunternehmen) zu entrichten	an Vermieter zu entrichten	Höhe der Nebenkosten pro Jahr (volle DM-Beträge)	evtl. zusammen mit Ziffer																																																																																																					
nur ausfüllen, falls die Nettomiete (Frage 2) unbekannt!																																																																																																									
immer ausfüllen, wenn schriftliche Abrechnung vorliegt!																																																																																																									
A) Grundsteuer (laufende Kosten des Grundstücks)	dl/1	dm/1	dn/2	do/																																																																																																					
B) Wasserversorgung (Wasser, Zählwerk, Aufbereitung usw.)	dp/1	dq/1	dr/2	ds/																																																																																																					
C) Entwässerung (öffentl. Kanalnetz, Klärgruben)	dt/1	du/1	dv/2	dw/																																																																																																					
D) Heizkosten (Brennstoffe, Meßdienste, Anlagenpflege usw.)	dx/1	dy/1	dz/2	da/																																																																																																					
E) Warmwasseraufbereitung	db/1	dc/1	dd/2	de/																																																																																																					
F) Aufzug (Strom, Pflege, Reinigung usw.)	df/1	dg/1	dh/2	di/																																																																																																					
G) Straßenreinigung	dj/1	dk/1	dl/2	dm/																																																																																																					
H) Müllabfuhr (kommunale Gebühren, private Entsorgung)	dn/1	do/1	dp/2	dq/																																																																																																					
I) Hausreinigung/Ungezieferbekämpfung	dr/1	ds/1	dt/2	du/																																																																																																					
J) Gartenpflege (Gartenanlagen, Spielplätze)	dv/1	dw/1	dx/2	dy/																																																																																																					
K) Beleuchtung (Außenbeleuchtung, Treppen, Keller usw.)	dz/1	da/1	db/2	dc/																																																																																																					
L) Schornsteinreinigung (auch Abgasmessungen)	dd/1	de/1	df/2	dg/																																																																																																					
M) Sach-/Haftpflichtversicherung (Brand, Sturm, Glas usw.)	dh/1	di/1	dj/2	dk/																																																																																																					
N) Hauswart/Hausmeister (Vergütung, Sozialbeiträge)	dl/1	dm/1	dn/2	do/																																																																																																					
O) Gemeinschaftsantenne (Miete, Strom, Pflege usw.)	dp/1	dq/1	dr/2	ds/																																																																																																					
P) Breitbandkabelnetz (Grundgebühr, Verteilernetz usw.)	dt/1	du/1	dv/2	dw/																																																																																																					
Q) sonstige Betriebskosten (Feuerlöscherprüfung u.ä.)	dx/1	dy/1	dz/2	da/																																																																																																					

4) AUßENANLAGEN, GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

1. Schließt die Miete die Benutzung eines Gartens mit ein?	gh/0 ☐ nein gh/1 ☐ ja ⇒ gi/1 ☐ ausschließlich eigene Gartennutzung gi/2 ☐ gemeinschaftliche Nutzung mit anderen gi/3 qm (genutzte Gartenfläche)	
2. Gehören zu Ihrer Wohnung folgende Zusatzausstattungen? Mehrfachnennungen möglich!	gn/1 ☐ eigener Kellerraum gn/2 ☐ eigener Speicheranteil	go/1 ☐ reservierter Garagenplatz go/2 ☐ reservierter Stellplatz
3. Existieren (Gemeinschafts-)Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden? Mehrfachnennungen möglich!	gj/1 ☐ allgemeine Parkplätze (nicht reserviert) gj/2 ☐ eigener Kinderspielplatz (mit mind. 3 Spielgeräten) gj/3 ☐ allgemeine Fahrradabstellgelegenheit/Fahrradkeller gj/4 ☐ Wäschetrockenraum oder Waschküche	gk/1 ☐ Hobby- oder Werkraum gk/2 ☐ Sauna oder Schwimmbad gk/3 ☐ Grillplatz/Freizeitgruppe gk/4 ☐ Aufzug

5) WOHLNAGE

1. Wohin sind die Haupträume vorwiegend ausgerichtet? nur eine Antwort möglich!	gl/1 ☐ nach Norden gl/2 ☐ nach Osten	gl/3 ☐ nach Westen gl/4 ☐ nach Süden
---	---	---

2. In welchem Stockwerk liegt Ihre Wohnung (EG = 0)?		gr/ Etage		gr/1 Untergeschoß/Souterrain			
3. Welche Lagekriterien treffen auf Ihre Wohnung bzw. das Gebäude zu: Mehrfachnennung möglich.	gr/1 ☐ Wohnung liegt im Hinterhaus/Rückgebäude	gr/1 ☐ schöner Blick auf historische Bauten					
	gr/1 ☐ Wohnung liegt in der Nähe von gewerblicher Nutzung (z.B. Industrie-, Gewerbebetrieb, Gaststätte, Disko, Tanzlokal)	gr/1 ☐ Ist Ihre Wohnung überschwemmungsgefährdet					
	gr/1 ☐ schlecht belichtete Wohnräume (tagsüber ist meist elektrisches Licht erforderlich)	ha/1 ☐ Wohnung liegt unmittelbar am Flußufer (Donau, Regen)					
	gr/1 ☐ unverbaute Fernsicht	ha/1 ☐ Wohnung grenzt unmittelbar an Wald-, Wiesen-, Park-, Erholungsflächen					
4. Beurteilen Sie bitte ihre Wohngegend (=im Umkreis von 10 Min. Fußweg) mit Schulnoten:		1	2	3	4	5	Beurteilung nicht möglich
Wie beurteilen Sie ihre Wohnlage insgesamt?		sehr gut		befriedigend		mangelhaft	
a) Angebot an Kinderspielflächen		ha/ ☐	☐	☐	☐	☐	ha/0 ☐
b) Angebot an Kindergärten		ha/ ☐	☐	☐	☐	☐	ha/0 ☐
c) Angebot an Jugendfreizeitmöglichkeiten		ha/ ☐	☐	☐	☐	☐	ha/0 ☐
d) Angebot an Sporteinrichtungen		ha/ ☐	☐	☐	☐	☐	ha/0 ☐
e) Angebot an Gaststätten		ha/ ☐	☐	☐	☐	☐	ha/0 ☐
f) Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel		ha/ ☐	☐	☐	☐	☐	ha/0 ☐
g) Angebot an Parks und Grünanlagen		ha/ ☐	☐	☐	☐	☐	ha/0 ☐
h) Angebot an Ärzten für medizinische Versorgung		ha/ ☐	☐	☐	☐	☐	ha/0 ☐
i) Subjektives Sicherheitsgefühl in der Wohngegend		ha/ ☐	☐	☐	☐	☐	ha/0 ☐
j) Image der Wohngegend		ha/ ☐	☐	☐	☐	☐	ha/0 ☐
k) Lärmpegel (z.B. Straßenverkehr, Industrielärm, usw.)		sehr gut		durchschnittlich		sehr hoch	ha/0 ☐
l) Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.)		ha/ ☐	☐	☐	☐	☐	ha/0 ☐
5. In welchen Regensburger Stadtteil würden Sie bei freier Wahl ohne Beachtung äußerer Rahmenbedingungen am liebsten und wohin auf keinen Fall umziehen wollen?		am liebsten:		auf keinen Fall:			
		ha/		ha/			
6. Welche Beschreibung trifft am besten auf die Bebauung der direkten Umgebung im Umkreis von 100 m zu: nur eine Antwort möglich!		ha/1 ☐	geschlossene Blockbebauung, kaum Freiflächen				
		ha/2 ☐	aufgelockerte Bebauung (z.B. freistehende Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser)				
		ha/3 ☐	offene Bebauung (meist Ein-/Zweifamilienhäuser)				
7. Welche Beschreibung trifft am besten auf den Grad der Begrünung der direkten Umgebung im Umkreis von 100 m zu: nur eine Antwort möglich!		ha/1 ☐	überhaupt keine Durchgrünung der Umgebung				
		ha/2 ☐	punktuelle Durchgrünung (einzelne Grünstreifen/Vorgärten)				
		ha/3 ☐	regelmäßige Begrünung (viele Gärten, Straßenbegrünung)				
		ha/4 ☐	hoher Grünbestand (Parkanlagen, alter Baumbestand)				
6) ANGABEN ZUM HAUSHALT UND ZUM MIETVERHÄLTNIS							
1. Wann ist Ihr Haushalt in die Wohnung eingezogen?		ha/	Jahr	ha/	Monat	ha/1 ☐ weiß nicht	
2. Gibt es in Ihrer Wohnung außer Ihrem Haushalt weitere Haushalte?		ha/ Anzahl der Haushalte					
3. Waren Sie der erste Mieter in einer Neubauwohnung?		ha/1 ☐ Erstbezug					
4. Welchen Status hat Ihr Vermieter?	ha/1 ☐ private Person oder Erbengemeinschaft	ha/4 ☐ Bund, Land, Stadt					
	ha/2 ☐ Wohnungsunternehmen	ha/5 ☐ sonstiges kommerzielles Unternehmen (Bank, Firma)					
	ha/3 ☐ Wohnungsgenossenschaft, Bauverein	ha/6 ☐ sonstige Organisation (z.B. Kirche, Stiftung)					
5. Wohnt der Eigentümer im Haus?		ha/0 ☐ nein		ha/1 ☐ ja			
6. a) War Ihnen der Begriff „Mietspiegel“ schon bekannt?		ha/0 ☐ nein		ha/1 ☐ ja			
b) Würden Sie sich an einer Wiederholungsbefragung in 2 Jahren beteiligen und können die Angaben solange für die Ermittlung ortsüblicher Mieten gespeichert bleiben?		ha/0 ☐ nein		ha/1 ☐ ja			
Bemerkungen zu Besonderheiten der Wohnung:		ha/					

Herzlichen Dank für Ihre bereitwillige Mitarbeit an der Mietspiegelerhebung! Sie haben in hohem Maße zum Gelingen des neuen Mietspiegels beigetragen!

Laufende Nr.

Name des Interviewers:

Befragungsprotokoll

(vom Interviewer nach jedem Kontaktversuch auszufüllen!)

Vorgegebener Haushalt (Haushalt 0)	1. alternativer Kontakt (Haushalt 1)
Name des Befragten:	Name des Neubefragten: falls andere Hausnummer:
☐ Hauptinterview durchgeführt ☐ Haushalts-/Wohnungsbogen wurde ausgefüllt ☐ Mietspiegel-Erhebungsbogen wurde ausgefüllt <i>falls nein: Kontaktfrage ☐ trifft zu</i>	☐ Hauptinterview durchgeführt ☐ Haushalts-/Wohnungsbogen wurde ausgefüllt ☐ Mietspiegel-Erhebungsbogen wurde ausgefüllt <i>falls nein: Kontaktfrage ☐ trifft zu</i>
☐ Hauptinterview nicht durchgeführt ☐ niemand oder ungeeignete Auskunftsperson angetroffen: 1. Versuch am , Uhr 2. Versuch am , Uhr 3. Versuch am , Uhr ☐ Auskunftverweigerung ☐ keine Verständigung möglich ☐ Wohnung leerstehend ☐ sonstige Gründe:	☐ Hauptinterview nicht durchgeführt ☐ niemand oder ungeeignete Auskunftsperson angetroffen: 1. Versuch am , Uhr 2. Versuch am , Uhr 3. Versuch am , Uhr ☐ Auskunftverweigerung ☐ keine Verständigung möglich ☐ Wohnung leerstehend ☐ sonstige Gründe:

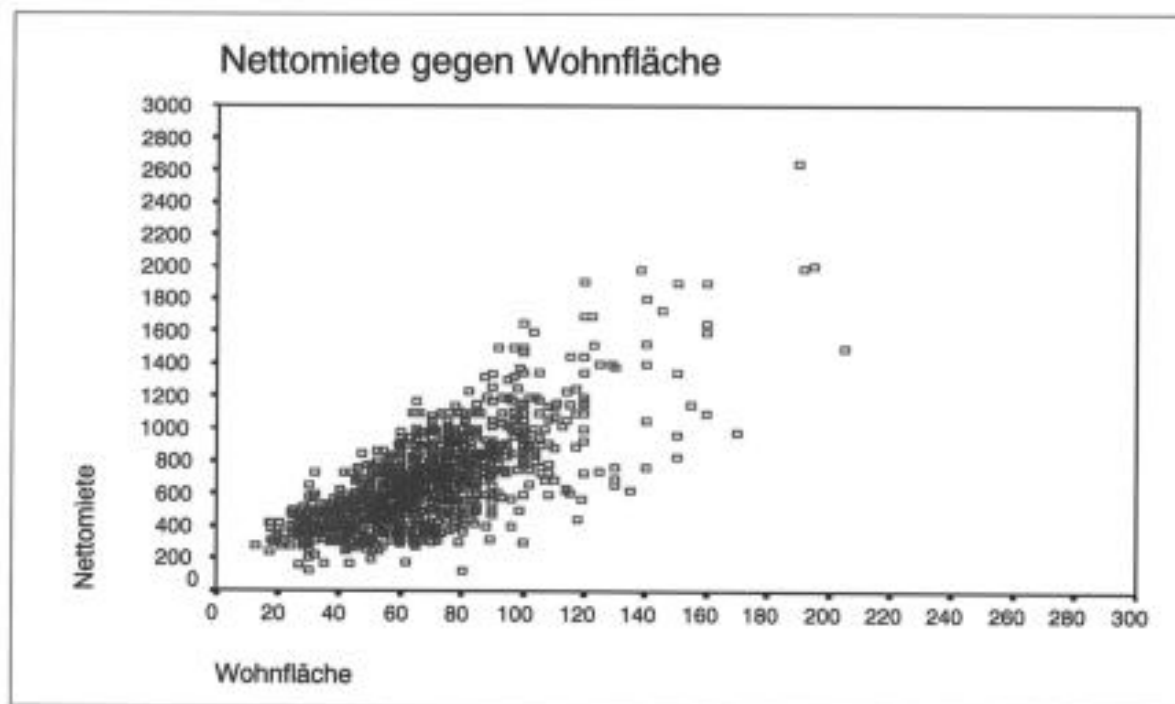
2. alternativer Kontakt (Haushalt 2)	3. alternativer Kontakt (Haushalt 3)
Name des Neubefragten: falls andere Hausnummer:	Name des Neubefragten: falls andere Hausnummer:
☐ Hauptinterview durchgeführt ☐ Haushalts-/Wohnungsbogen wurde ausgefüllt ☐ Mietspiegel-Erhebungsbogen wurde ausgefüllt <i>falls nein: Kontaktfrage ☐ trifft zu</i>	☐ Hauptinterview durchgeführt ☐ Haushalts-/Wohnungsbogen wurde ausgefüllt ☐ Mietspiegel-Erhebungsbogen wurde ausgefüllt <i>falls nein: Kontaktfrage ☐ trifft zu</i>
☐ Hauptinterview nicht durchgeführt ☐ niemand oder ungeeignete Auskunftsperson angetroffen: 1. Versuch am , Uhr 2. Versuch am , Uhr 3. Versuch am , Uhr ☐ Auskunftverweigerung ☐ keine Verständigung möglich ☐ Wohnung leerstehend ☐ sonstige Gründe:	☐ Hauptinterview nicht durchgeführt ☐ niemand oder ungeeignete Auskunftsperson angetroffen: 1. Versuch am , Uhr 2. Versuch am , Uhr 3. Versuch am , Uhr ☐ Auskunftverweigerung ☐ keine Verständigung möglich ☐ Wohnung leerstehend ☐ sonstige Gründe:

Ich versichere, die Bearbeitung entsprechend den Anweisungen korrekt durchgeführt zu haben.

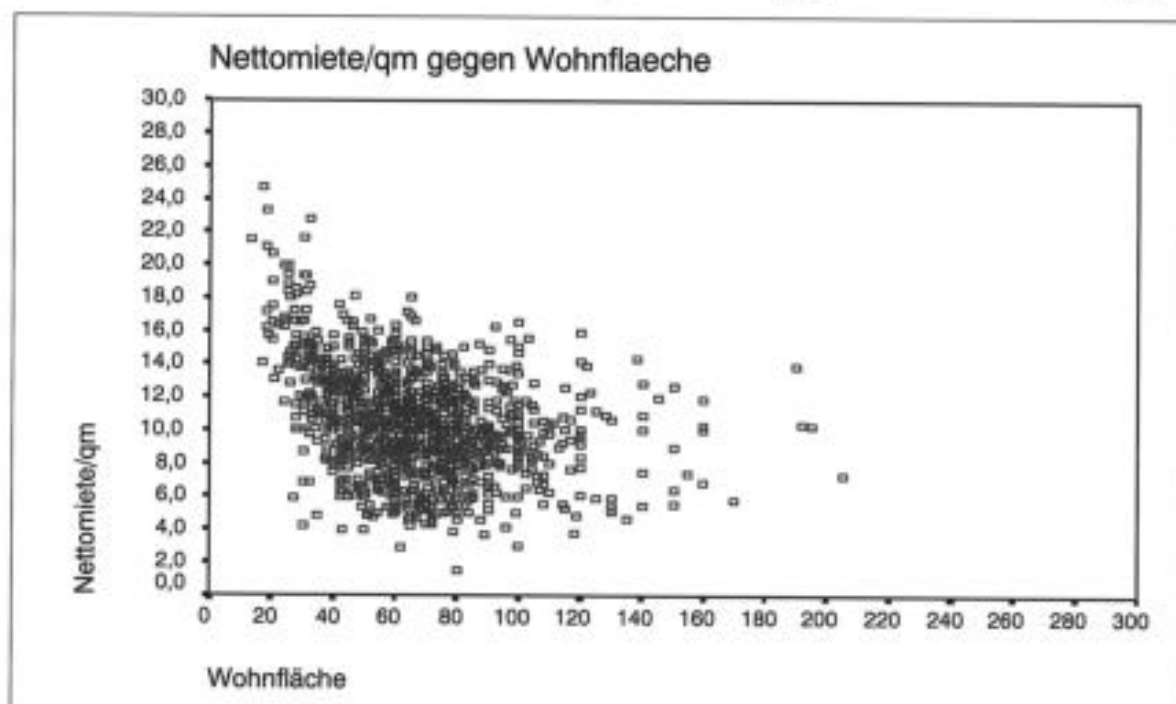
, den (Ort) (Datum) (Unterschrift des Interviewers)

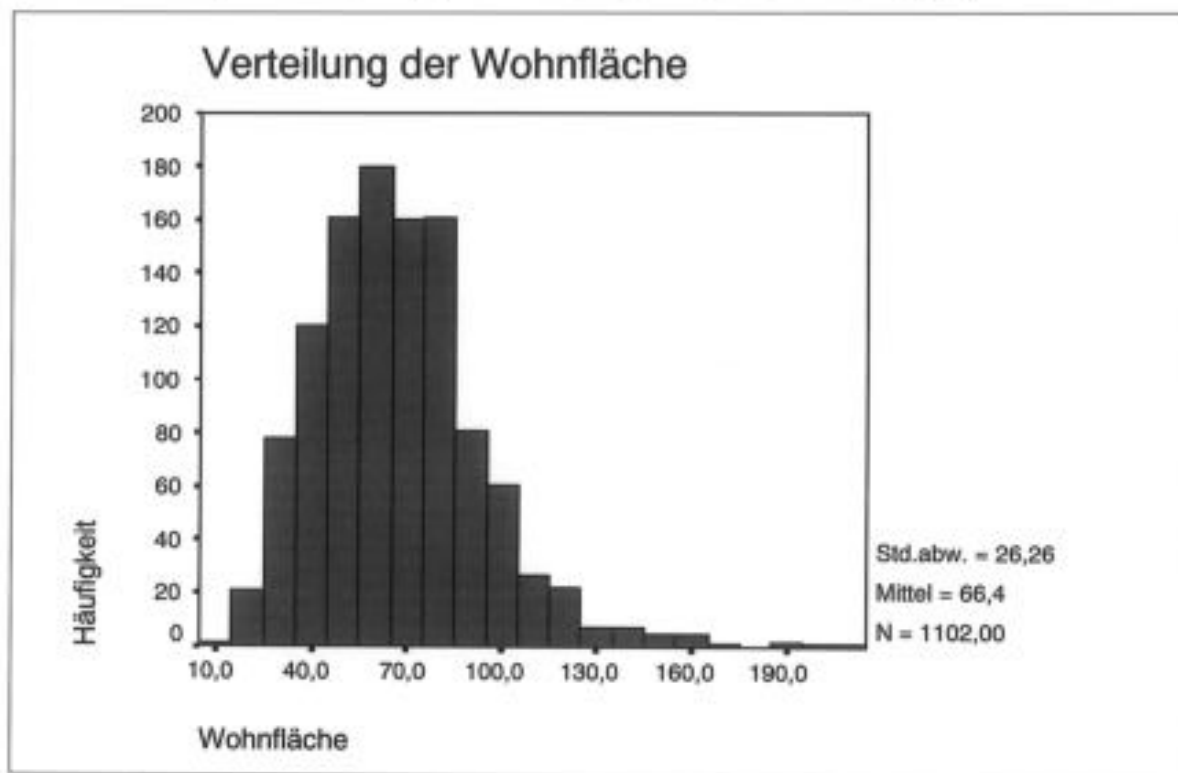
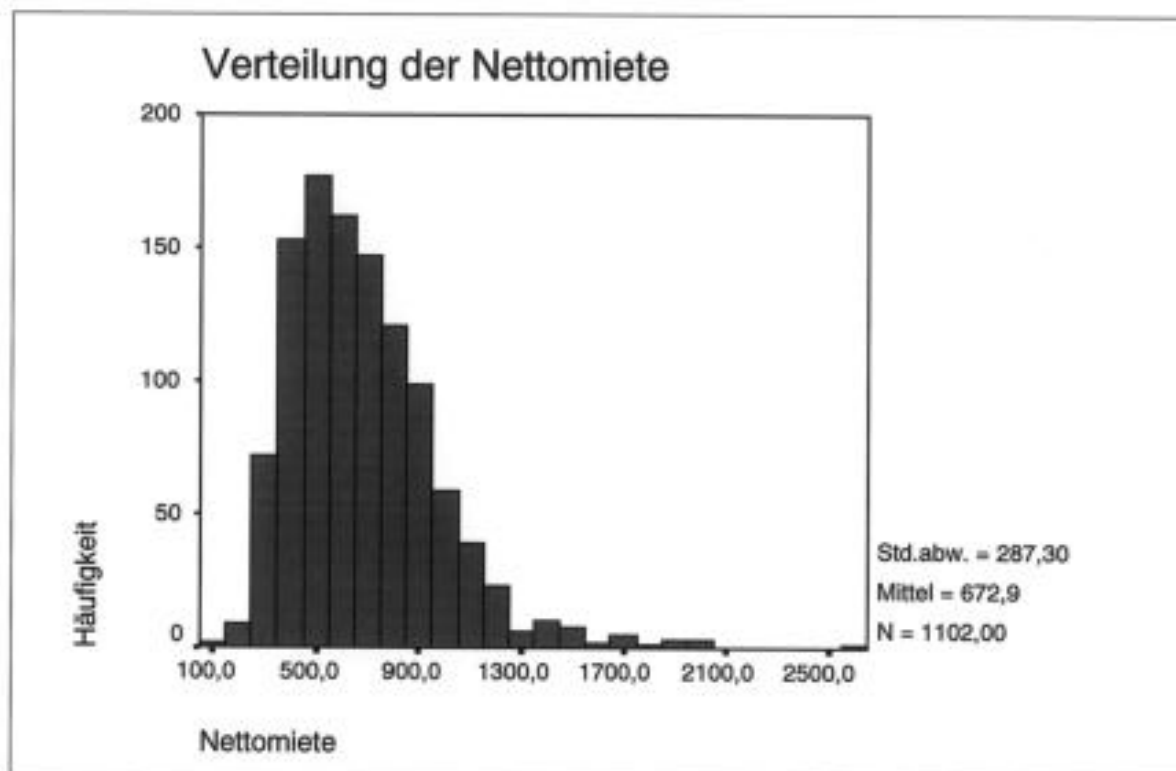
A2 Streudiagramme und Häufigkeitsauszählungen

Grafik 6: Die erhobenen Nettomieten (DM) in Abhängigkeit von der Wohnfläche (qm)

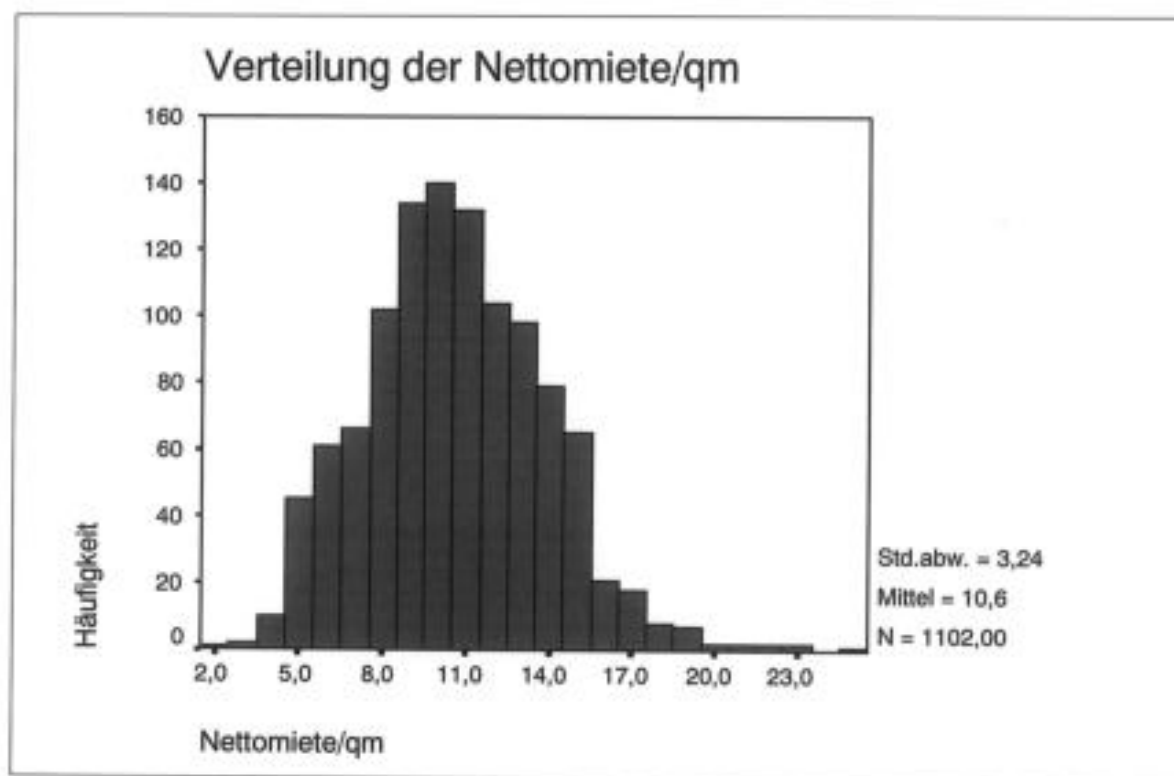


Grafik 7: Die erhobenen Nettomieten (DM/qm) in Abhängigkeit der Wohnfläche (qm)



Grafik 8: Häufigkeitsverteilung der Wohnungen nach Wohnfläche (qm)**Grafik 9: Häufigkeitsverteilung der Wohnungen nach der monatlichen Nettomiete (DM)**

Grafik 10: Häufigkeitsverteilung der Wohnungen nach der monatlichen Nettomiete pro Quadratmeter



A3 Ergebnis der Regression zweiter Stufe

Tabelle 4: Ergebnis der Regression der zweiten Stufe zur Ermittlung der Zu-/Abschläge für den Mietspiegel

Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Signifikanz
		B	Standardfehler	Beta		
1	Baujahrind.	,740	,066	,310	11,151	,000
	Zentrum	7,53E-02	,027	,118	2,795	,005
	gute Wohnl.	4,57E-02	,024	,096	1,938	,053
	einf. Wohnl.	-3,7E-02	,023	-,087	-1,591	,112
	Hochh.	-4,8E-02	,028	-,044	-1,732	,084
	Einfam.haus	,162	,063	,065	2,558	,011
	Reihen/D.H.	7,76E-02	,059	,034	1,313	,190
	san. Altbau	5,43E-02	,023	,066	2,350	,019
	Mais./Gal.	7,36E-02	,042	,044	1,761	,079
	Zentralheiz.	4,41E-02	,022	-,047	1,818	,068
	keine Heiz.	-,399	,071	-,162	-6,477	,000
	Einzelöfen	-,167	,037	-,177	-6,099	,000
	Gas/Elkt. Hz.	-,955	,028	-,222	-5,553	,000
	Einfachvergl.	-3,1E-02	,018	-,046	-1,747	,081
	einfach Bad	-,111	,057	-,055	-1,952	,051
	geh. Bad	3,70E-02	,041	,024	,895	,371
	Toilette auss.	-5,9E-02	,055	-,030	-1,072	,284
	geh. Küche	7,15E-02	,025	,073	2,866	,004
	hochw. Fußb.	4,31E-02	,013	,102	3,206	,001
	geh. Wohn.a.	2,45E-02	,025	,026	,986	,324
	Terrasse	7,24E-02	,024	,080	2,961	,003
	wes.Modern.	2,80E-02	,017	,044	1,605	,109

A4 Der Regensburger Mietspiegel 2001



MIETSPIEGEL 2001

WOHNEN IN REGENSBURG



Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Regensburg,

ich freue mich, Ihnen einen neuen Mietspiegel für unsere Stadt zur Verfügung stellen zu können. Diese statistisch aufbereitete Sammlung von Vergleichsmieten ermöglicht die Feststellung der ortsüblichen Miete für freifinanzierte Wohnungen in Regensburg.

Das Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, das im Auftrag der Stadt die Daten gesammelt und den Mietspiegel neu erstellt hat, war besonders auf die Mithilfe der Mieterinnen und Mieter angewiesen. Daher gilt mein besonders herzlicher Dank den Bürgerinnen und Bürgern, die auf freiwilliger Basis diese Aufgabe unterstützt und Angaben zu ihren Wohnungen gemacht haben. Dies hat ganz wesentlich zum Gelingen des Mietspiegels beigetragen. In diesen Dank schließe ich alle Kräfte mit ein, die bei der Erstellung mitgeholfen haben.

Trotz der komplizierten Anforderungen, die heute an einen Mietspiegel gestellt werden, wurde versucht, ihn möglichst praxishnah zu gestalten. Die betreffenden Werte sind nach Größe, Baujahr, Lage und Ausstattung geordnet und die Mietpreise pro Quadratmeter können ohne größeren Aufwand und Vorkenntnisse abgelesen werden.

Der Zweck des Mietspiegels, eine möglichst große Transparenz auf dem Wohnungsmarkt herbei zu führen, liegt mir sehr am Herzen. Denn sie ist Voraussetzung dafür, dass die Mietvertragsparteien miteinander verhandeln und sich gütlich einigen können.

Ich hoffe, dass dieser Mietspiegel wie auch seine Vorgänger einen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens leistet und mithilft auch Ihre Probleme zu lösen.

Hans Schaidinger
Oberbürgermeister

Der Mietpreisspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch definiert als eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Diese wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen geändert worden sind (§ 558c Abs. 1, § 558 Abs. 2 BGB). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise dienen nicht der Preisfestsetzung, sondern liefern Informationen über Vergleichsmieten für verschiedene Arten von Mietwohnungen. Sie sollen die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Gerichtsverfahren zwischen den Mietvertragsparteien vermeiden helfen und zur Versachlichung von Mietpreisausinandersetzungen beitragen.

Der Mietspiegel wurde nach wissenschaftlichen Grundsätzen bei Datenerhebung und Datenauswertung erstellt. Er basiert auf Mietdaten, die im Rahmen einer Zufallsstichprobe von ca. 2.900 Wohnungen im Zeitraum von Mai bis Juli 2001 zum Zweck der Mietspiegelerstellung per mündlichem Interview und standardisiertem Fragebogen erhoben wurden. Bei der regressionsanalytischen Auswertung wurden nur Mietwohnungen verwendet, die den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

1. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er nicht für:

- Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus;
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt wird (die Nutzung des sog. Arbeitszimmers gilt nicht als gewerblich);
- Wohnungen, die kurzzeitig oder vorübergehend vermietet sind (z.B. Ferienwohnungen);
- Wohnungen, die völlig oder überwiegend möbliert vermietet werden (ausgenommen Einbauküchen und -schränke);
- Wohnungen, die Teil eines Jugend-, Studenten-, Alten-(pflege)- oder eines sonstigen Wohnheimes sind.

Er gilt nicht unmittelbar für besonderen Wohnraum, der bei der Datenerhebung nicht erfasst wurde:

- Dienst- oder Werkwohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist;
- Wohnraum, der vollständig untervermietet ist;

2. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um **Nettomieten pro Quadratmeter**. Betriebskosten sind darin nicht enthalten. Auch Zuschläge für die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes, für eine Möblierung oder Untervermietung usw. sind gesondert zu berücksichtigen.

3. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Tabellen 1 mit 6. Mit Hilfe dieser Tabellen kann nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Den Ausgangspunkt des Mietspiegels bildet Tabelle 1. Hier sind durchschnittliche Nettomieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit von der **Wohnfläche**, dem Merkmal mit dem größten Einfluss auf den Mietpreis, enthalten. Sie werden als Basismieten bezeichnet und spiegeln das allgemeine Mietniveau in Regensburg wieder.

Mit Hilfe der Tabelle 2 bis 6 erfolgt eine Konkretisierung des Mietpreises durch prozentuale Zu- und Abschläge – gemessen an der Basismiete – je nach **Baujahr, Wohnlage, Haus- und Wohnungstyp, Heizungs-, Sanitär- und sonstiger Wohnungsausstattung**. Die Ausstattungsmerkmale müssen vom Vermieter gestellt sein. **Die Angaben der Tabellen 2 bis 6 sind Durchschnittswerte und können im Einzelfall bei ausreichender Begründung modifiziert werden.**

Tabelle 1 Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Wohnfläche m ²	Basismiete		Wohnfläche m ²	Basismiete		Wohnfläche m ²	Basismiete		Wohnfläche m ²	Basismiete	
	Euro/m ²	DM/m ²		Euro/m ²	DM/m ²		Euro/m ²	DM/m ²		Euro/m ²	DM/m ²
20	9,12	17,84	49	5,53	10,80	78	5,00	9,75	107	4,76	9,29
21	8,81	17,24	50	5,50	10,74	79	4,99	9,73	108	4,75	9,26
22	8,54	16,70	51	5,47	10,69	80	4,97	9,71	109	4,74	9,25
23	8,28	16,20	52	5,45	10,63	81	4,96	9,68	110	4,73	9,24
24	8,05	15,75	53	5,42	10,58	82	4,95	9,66	111	4,73	9,23
25	7,84	15,33	54	5,39	10,54	83	4,94	9,64	112	4,72	9,21
26	7,64	14,94	55	5,37	10,49	84	4,93	9,62	113	4,72	9,20
27	7,46	14,58	56	5,35	10,44	85	4,92	9,60	114	4,71	9,19
28	7,29	14,25	57	5,33	10,40	86	4,91	9,59	115	4,71	9,18
29	7,13	13,94	58	5,31	10,36	87	4,90	9,57	116	4,70	9,17
30	6,98	13,66	59	5,29	10,32	88	4,89	9,55	117	4,70	9,16
31	6,85	13,39	60	5,27	10,28	89	4,89	9,53	118	4,69	9,15
32	6,72	13,13	61	5,25	10,24	90	4,88	9,51	119	4,69	9,14
33	6,60	12,89	62	5,23	10,21	91	4,87	9,50	120	4,68	9,13
34	6,48	12,67	63	5,21	10,17	92	4,86	9,48	121	4,68	9,12
35	6,38	12,46	64	5,19	10,14	93	4,85	9,47	122	4,67	9,11
36	6,27	12,26	65	5,17	10,10	94	4,85	9,45	123	4,67	9,10
37	6,18	12,07	66	5,16	10,07	95	4,84	9,43	124	4,66	9,09
38	6,08	11,89	67	5,14	10,04	96	4,83	9,42	125	4,66	9,09
39	6,00	11,72	68	5,13	10,01	97	4,82	9,40	126	4,66	9,08
40	5,92	11,56	69	5,11	9,98	98	4,82	9,39	127	4,65	9,07
41	5,84	11,41	70	5,10	9,95	99	4,81	9,38	128	4,65	9,06
42	5,77	11,26	71	5,09	9,92	100	4,80	9,36	129	4,64	9,05
43	5,73	11,19	72	5,07	9,90	101	4,79	9,35	130	4,64	9,04
44	5,69	11,11	73	5,06	9,87	102	4,79	9,33	131	4,63	9,04
45	5,65	11,05	74	5,05	9,85	103	4,78	9,32	132	4,63	9,03
46	5,62	10,98	75	5,03	9,82	104	4,78	9,31	133	4,63	9,02
47	5,59	10,91	76	5,02	9,80	105	4,77	9,30	134	4,62	9,01
48	5,56	10,85	77	5,01	9,77	106	4,76	9,28	135	4,62	9,00

Tabelle 1 enthält die nur in Abhängigkeit der Wohnfläche ermittelten Durchschnittsmieten (Basismiete) in Euro/ m² und DM/ m² ohne Berücksichtigung von Baualter, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung. Bei nicht tabellierten Wohnflächen (Wfl) von über 135 und unter 200 m² kann die Basismiete hilfsweise nach folgender Formel geschätzt werden:

$$\text{Basismiete (in Euro/ m}^2\text{)} = 4,08 + \frac{70,44}{\text{Wohnfläche der gesuchten Wohnung}}$$

$$\text{Basismiete (in DM/ m}^2\text{)} = 7,98 + \frac{137,76}{\text{Wohnfläche der gesuchten Wohnung}}$$

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnmerkmalen beträgt in Regensburg 5,41 Euro/ m² (10,59 DM/ m²).

Tabelle 2 Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr

Baujahr	Zu-/Abschlag	Baujahr	Zu-/Abschlag	Baujahr	Zu-/Abschlag
bis 1920	-5	1966 - 1982	-5	1996 - 1998	+9
1921 - 1948	-19	1983 - 1989	+2	1999 - 2001	+11
1949 - 1965	-14	1990 - 1995	+6		

Tabelle 2 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr der Wohnungen. Das Baujahr des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugsfertigkeit des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung für diesen Wohnraum anzusetzen. Bei Wohnungen und Gebäuden, die durch bauliche Maßnahmen des Vermieters umfassend erneuert worden sind, ist das Jahr zu verwenden, in dem die Maßnahme beendet wurde. Einzelne Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes verbessern, bleiben dagegen in Tabelle 2 unberücksichtigt, da sie über Zuschläge in den Tabellen 5 und 6 erfasst werden.

Tabelle 3 Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag %
Zentrum	+ 7
außerhalb des Zentrums	
einfache Wohnlage	- 4
mittlere Wohnlage	+/- 0
gute Wohnlage	+ 5

Tabelle 3 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnlage. Das **Zentrum** umfasst die historische Altstadt zwischen Alleengürtel und Donau sowie die beiden Wöhrde. **Gute Wohnlagen** verfügen im Schnitt über überdurchschnittliche Wohnlagemerkmale. Als Einstufungskriterien dienen z.B. aufgelockerte Bebauung, Durchgrünung bzw. gärtnerische Gestaltung, kein Durchgangsverkehr, keine regelmäßigen Lärmeinwirkungen oder sonstige Emissionsbelastungen, gute Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten.

Bei einer **mittleren Wohnlage** überwiegen weder positive noch negative Qualitätsmerkmale. Eine **einfache Wohnlage** ist dadurch gekennzeichnet, dass objektive Einschränkungen vorliegen, die die Attraktivität des Wohngebietes im Vergleich zum Durchschnitt mindern (z.B. fehlende Durchgrünung des Wohnumfeldes, Beeinträchtigung durch Lärm bzw. Emissionen, enge Bebauung, isolierte Wohnlage mit ungünstiger, öffentlicher Verkehrsanbindung und mangelhafter sonstiger Infrastruktur).

Tabelle 4 Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp

Haus-/ Wohnungstyp	Zu-/Abschlag %
Hochhaus (über 5 Stockwerke)	-5
Wohnung in einem sanierten Altbau	+5
Maisonette oder Galerie	+7
Reihen-/ Doppelhaus	+8
freistehendes Einfamilienhaus	+16

Tabelle 4 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haus- bzw. Wohnungstyp. Bei einem **sanierten Altbau**, der durch bauliche Maßnahmen des Vermieters umfassend erneuert wurde, gilt das Jahr, in dem die Maßnahme beendet wurde, als Baujahr. In diesem Fall ist der Zuschlag für den sanierten Altbau nicht mehr zu verwenden. Eine **Maisonettewohnung** in einem Mehrfamilienhaus reicht über 2 Geschossebenen, welche durch eine Innentreppe verbunden sind. Unter **Galerie** ist eine Wohnung mit einer balkonartigen, offenen Wohnebene in zweiter Etage zu verstehen.

Tabelle 5 Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung

Heizungs-/ Sanitärausstattung	Zu-/Abschlag %
keine vom Vermieter gestellte Heizung	-40
Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle)	-17
Gaseinzel- oder Elektrospeicheröfen	-10
Zentralheizung, Etagenheizung	+4
gehobene Badausstattung	+4
einfache Badausstattung	-11
Toilette außerhalb der Wohnung	-6

Tabelle 5 enthält Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Heizungs- bzw. Sanitärausstattung. Die Art der Heizung wird in vier Ausprägungen erfasst, wobei eine Einstufung in nur eine dieser Kategorien erfolgen darf. Bei einer **Zentralheizung** (Etagenheizung) erfolgt die Beheizung von einer zentralen Stelle außerhalb (innerhalb) der Wohnung für den gesamten Wohnbereich. Bei einer **gehobenen Badausstattung** müssen mindestens zwei der vorliegenden vier Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung, Badewanne und Einzeldusche, Fußbodenheizung im Bad, ein Bidet im Bad. Eine **Badausstattung ist einfach**, wenn entweder sich das Bad außerhalb der Wohnung befindet oder kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist (Duschkabine, Badewanne oder Waschbecken in einem anderen Zimmer dürfen vorhanden sein) oder das Badezimmer bzw. die Toilette von andern Mietparteien mitbenutzt wird.

Tabelle 6 Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach sonstiger Wohnungsausstattung

Sonstige Ausstattung	Zu-/Abschlag %
gehobene Küchenausstattung	+7
Terrasse	+7
Hochwertiger Fußbodenbelag	+4
Wesentliche Modernisierung	+3
gehobene Wohnungsausstattung	+2
Einfachverglasung	-3

Tabelle 6 enthält prozentuale Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete für besondere Ausstattungsmerkmale. Eine **gehobene Küchenausstattung** liegt vor, wenn der Allgemeinzustand der Einbauküche insgesamt gut ist und mindestens zwei der folgenden Einbaugeräte vom Vermieter gestellt werden: hochwertiger Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine. Unter den Begriff **Terrasse** fallen auch Dachterrasse und Loggia. Das Kriterium **hochwertiger Fußbodenbelag** trifft zu, sofern der größere Teil der Wohnung mit versiegelten Parkett- oder Korkböden, Kachel-, Fliesen-, Naturstein- oder Marmorböden oder hochwertigen Teppich- oder Laminatböden ausgestattet ist. Als **wesentliche Modernisierung** gilt, wenn von Seiten des Vermieters mindestens eines der drei Ausstattungsmerkmale Heizung, Bad/ WC oder Fußböden umfassend erneuert bzw. neu eingebaut worden ist. Bei einer umfassenden Wohnungserneuerung, die in Tabelle 2 erfasst wird entfällt der Zuschlag für eine wesentliche Modernisierung. Ein Zuschlag für eine **gehobene Wohnungsausstattung** kann erhoben werden, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden ist: Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen; offener Kamin, Naturstein- oder Marmorfußboden; besondere Holzvertäfelung/ gestalterische Balken/Säulen im größeren Teil der Wohnung. Unter **Einfachverglasung** wird ein einschelliges Fensterglas ohne besondere Dämmeigenschaften verstanden.

4. Rechenbeispiel

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen soll die durchschnittliche ortsüblich Vergleichsmiete berechnet werden:

80 m² Wohnfläche, Baujahr 1985, Lage außerhalb des Zentrums ohne direkten Durchgangsverkehr und mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung, aufgelockerte Bebauung, Grünanlagen in unmittelbarer Nähe, Wohnung im 4. Obergeschoss mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung, exklusive Teppichböden im Wohn- und Schlafbereich.

1. Schritt	Tabelle 1	Basismiete für 80 m ² Wohnfläche	4,97 Euro/m ² (9,73 DM/ m ²)
2. Schritt	Tabelle 2	Baujahr 1985	+2
3. Schritt	Tabelle 3	gute Wohnlage	+5
4. Schritt	Tabelle 4	Wohnung mit Galerie	+7
5. Schritt	Tabelle 5	Zentralheizung	+4
6. Schritt	Tabelle 6	überwiegend hochwertige Teppichböden	+4

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt **22 %**. Es errechnet sich eine Vergleichsmiete von **4,97 Euro/ m²** (9,73 DM/ m²) + 22 %. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit **6,07 Euro/ m²** (11,87 DM/ m²) bzw. insgesamt **485,55 Euro** (949,65 DM).

5. Anmerkungen zu den Tabellen 2 bis 6

Die Auswertung des umfangreichen Datenmaterials ergab, dass sich bei den Zu-/ Abschlüssen leichte Veränderungen gegenüber dem Vorgänger-Mietspiegel eingestellt haben. So sind manche früher mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale preisneutral geworden und entfallen nunmehr (z.B. Mansardenwohnung). Einzelne komplexe Wohnwertmerkmale setzen sich anders zusammen (z.B. gehobene Badausstattung). Zudem sind neue signifikante Wohnungscharakteristika in den Mietspiegel aufgenommen worden (z.B. Einfachverglasung, Terrasse).

6. Spannbreiten

Der Mietspiegel kann durch die in den Tabellen 2 bis 6 aufgeführten Merkmale grundsätzlich Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt, bedingt durch die weitgehend freie Mietpreisgestaltung sowie durch nicht aufgeführte Merkmale, ein Streubereich der Nettomieten. Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher noch die Nettomieten, die innerhalb einer 2/3-Spannbreite liegen. Diese Spanne umfasst die nach den Tabellenwerten errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete $\pm 20\%$ der zugrunde liegenden Basismiete. Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete wären insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen.

7. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01. Dezember 2001. Er ist bei der Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen erhältlich.

Impressum

Herausgeber:

Stadt Regensburg, Amt für Städtebauförderung und Wohnungswesen, Minoritenweg 8-10,
93047 Regensburg, Tel. 0941/ 507- 1622

Erstellung und Layout

EMA- Institut für empirische Marktanalysen Regensburg,
Prof. Dr. W. Oberhofer, Dr. B. Schmidt, Wallenhofen 1, 93161 Sinzing, www.ema-institut.de

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels wurden beteiligt:

Amtsgericht Regensburg, Direktor Lang
Mieterbund Regensburg e.V.
Mieterverein Regensburg und Umgebung e.V.
Haus- und Grundbesitzerverein Regensburg und Umgebung e.V.

A5 Ausgewählte Literatur

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993a):

Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10-16

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993b):

Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16-21

Blinkert B., P. Höfflin (1994):

Die Qualität von Mietspiegeln als Modelle des Wohnungsmarktes - Tabelle versus Regression? Ein empirischer Beitrag zur Methodendebatte, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 11/94, S. 589-595

Bundesregierung (1980):

Fortschreibung der Hinweise für die Aufstellung von Mietspiegeln, Bundesbaublatt 6/1980, S. 357-364

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1997):

Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bonn 1997

Clar M. (1992):

Tabellen – versus Regressionsmethode bei der Mietspiegelerstellung – Andante, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 12/92, S. 662-666

Clar M. (1995):

Mietspiegel in Deutschland 1995, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 4/95, S. 252-255

Fahrmeir L. et al. (1999):

Mietspiegel für München '99 - Statistik, Dokumentationen und Analysen, hrsg. von der Landeshauptstadt München Sozialreferat

Klein T., Martin F.O. (1994):

Tabellenmethode versus Regressionsmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln. Ein empirischer Vergleich, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 10/94, S. 513-518

Kral M., Oberhofer W., Schmidt B., Schulz M. (1996):

Die Analyse regionaler Immobilienmärkte - Eine Studie zur Bewertung einzelner Objekte, in: Deutsche Wohnungswirtschaft 5/96, S. 144 - 150

Krämer, W. (1992):

Pro und Contra die Erstellung von Mietspiegeln mittels Regressionsanalyse, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 4/92, S. 172-175

Oberhofer W., Schmidt B. (1993):

Das Mietspiegelproblem - eine unendliche Geschichte?, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 10/93, S. 585-588

Oberhofer W., Schmidt B. (1995a):

Mietspiegel auf dem Prüfstand. Bemerkungen zum gleichnamigen Beitrag von R. Schießl, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 3/95, S. 137-140

Oberhofer W., Schmidt B. (1995b):

Die Berücksichtigung von Miet-Einfamilienhäusern in Mietspiegeln, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 5/95, S. 301 - 303

Oberhofer W., Schmidt B. (1996):

Kriterien der Mietspiegelerstellung, (unveröffentlichtes Teilgutachten für das BMBau im Auftrag vom IfS Institut Berlin)

Oberhofer W., Schmidt B. (2000):

Der Datenerhebungsbogen zum Regensburger Mietspiegel 2001 - Untersuchung zur Überprüfung und sachgerechten Modifikation des Fragenkatalogs, Gutachten für die Stadt Regensburg, 2000

Rips F.-G. (1999):

Zur Wohnungspolitik der neuen Bundesregierung, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/1999, S. 3 – 8

Rips R.-G., Eisenschmid N. (2001):

Neues Mietrecht, Köln, 2001

Ronning G. (1998):

Wie berechnet man die Durchschnittsmiete?, Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik S. 72 – 81

Schießl R. (1995):

Mietspiegel auf dem Prüfstand. Ein Beitrag zur aktuellen Methodendiskussion, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/95, S. 18-21

Schießl R. (1996):

Beeinflussen Mietspiegel das allgemeine Mietniveau?, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 8/96, S. 459 – 461

Schlittgen R., Uhlig S. (1997):

Repräsentativität von Mietspiegel, W&M 314 – 316

Schmidt B., Emmert T. (2000):

Mietspiegel im Entwurf des Mietrechtsreformgesetzes - Neuerungen bei rechtlicher Stellung und räumlichem Anwendungsbereich, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 6/00, S. 285 - 291

Schmidt B., Oberhofer W., Emmert T. (2001):

Erstellung und Anwendung eines Mietspiegel, Seminarunterlagen einer Fortbildungsveranstaltung für Entscheidungsträger in der Wohnungswirtschaft, veranstaltet von FUTUR, Forschungs- und Technologietransfer Universität Regensburg, 2001

Veser J., Jaedicke W. (1997):

Analyse der Auswirkungen des Mietrechts und Bewertung des Änderungsbedarfs, W&M S. 197 – 202