
Der Regensburger Mietspiegel

2014

Arbeitsbericht

S T A T – P l a n

Statistische Planung und Analyse
Oberlichtenwald 8b • 93177 Altenthann



Institut für Empirische Marktanalysen

Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Der Regensburger Mietspiegel 2014

Arbeitsbericht

von

Prof. Dr. Walter Oberhofer

und

Dr. Bernhard Schmidt

06. Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

1 AUFTRAG UND ZEITLICHE ABFOLGE DER MIETSPIEGELERSTELLUNG	3
2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN IM MIETREFORMGESETZ	4
3 ERHEBUNG DER DATEN	5
3.1 Grundgesamtheit	5
3.2 Stichprobenziehung	6
3.3 Befragungsaktion.....	6
3.4 Rücklaufstatistik.....	8
3.5 Kontrollmaßnahmen	9
4 AUFBEREITUNG DES DATENMATERIALS	10
4.1 Datenselektion	10
4.2 Einzeldatenanalyse	11
4.3 Datenumkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen	11
5 BERECHNUNG EINES EINHEITLICHEN MIETBEGRIFFS	11
6 DIE STATISTISCHE ANALYSE	13
6.1 Vorbemerkungen zum methodischen Ansatz	13
6.2 Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit des Wohnraums.....	14
6.2.1 Die Grundstruktur des Modells	14
6.2.2 Auswahl der Variablen.....	15
6.2.3 Methodische Vorgehensweise bei der Schätzung	16
6.2.4 Die Bestimmung der Basismiete	18
6.2.4.1 Theoretische Fundierung.....	19
6.2.4.2 Praktische Bestimmung der Basismiete	20
6.2.5 Die Ermittlung des Baualters	22
6.2.6 Die Berechnung eines Wohnlageindikators	23
6.2.7 Weitere Wohnwertmerkmale	26
6.3 Die Konkretisierung der Üblichkeit der Entgelte.....	30
ANLAGEN.....	35
A1 Erhebungsunterlagen	35
A2 Ergebnis der Regression zweiter Stufe	42
A3 Ausgewählte Literatur.....	43

1 Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

Am 5. Juni 2013 wurden STAT-Plan Statistische Planung und Analyse zusammen mit dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, kurz die Auftragnehmer, beauftragt den Mietspiegel für die Stadt Regensburg neu zu erarbeiten. Der Auftrag umfasste neben der Teilnahme an Besprechungen zur Vorbereitung und Durchführung der Mietspiegelerstellung zusammen mit den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel die Durchführung von Interviews zur Datenerhebung, die Übertragung der Daten auf Datenträger, verschiedene Plausibilitätsprüfungen, die statistische Auswertung der Daten, die Erarbeitung eines Mietspiegels nach anerkannten statistischen Methoden, die Erstellung eines Arbeitsberichts, die Lieferung reprofähiger Druckvorlagen sowie die Teilnahme an Pressegesprächen und Sitzungen zuständiger Stadtratsgremien. Zusätzlich ist ein Online-Mietspiegel bereitzustellen und die Aktualisierung des Mietspiegels nach zwei Jahren vorzubereiten.

Der Regensburger Mietspiegel 2014 sollte ein so genannter ökologischer Mietspiegel werden, d.h. es sollten Merkmale einfließen, die den energetischen Zustand der Wohnung oder des Hauses beschreiben.

Gleichzeitig wurden die Auftragnehmer vom Amt für Stadtentwicklung beauftragt, eine Haushaltsbefragung zur Wohnsituation in Regensburg durchzuführen und auszuwerten, um Synergieeffekte bei der Datenerhebung auszunutzen.

Von der Stadt Regensburg als Auftraggeber wurde bereits vor der formalen Entscheidung des Bau- und Vergabeausschusses der Stadt ein Arbeitskreis Mietspiegel ins Leben gerufen. Die Auftragnehmer in der Person von Prof. Dr. W. Oberhofer und Dr. B. Schmidt nahmen an zwei Sitzungen am 6. Juni 2013 und am 11. Juli 2013 teil. Dabei wurden vor Beginn der Datenerhebung Details des Fragebogaufbaus und der Durchführung der Datenerhebung diskutiert.

Vom Amt für Stadtentwicklung wurde eine Zufallsstichprobe von etwas mehr als 4.200 Adressen von Regensburger Haushalten zur Verfügung gestellt. Die Datenerhebung fand im Zeitraum Ende Juli bis November 2013 statt. Alle ausgewählten Haushalte wurden mit einem Informationsbrief durch die Stadtverwaltung Regensburg angeschrieben. Die zuvor rekrutierten 42 Erhebungsbeauftragten wurden bereits am 19.7.2013 in Anwesenheit eines Mitarbeiters des Amtes für Stadtentwicklung speziell geschult und auf ihre Interviewertätigkeit vorbereitet. Bei der Mietspiegelerhebung endete die Erhebung Anfang Oktober 2013, während für die Befragung zur Wohnungssituation die Erhebungsphase bis Anfang November 2013 verlängert wurde, um genügend Haushalte zu erreichen.

Bis Mitte Oktober 2013 wurden alle Daten zur Mietspiegelerhebung auf elektronische Datenträger übertragen und umfangreiche Kontrollmaßnahmen hinsichtlich fehlender Angaben, inhaltlicher Unplausibilitäten usw. durchgeführt. Im Oktober und November 2013 erfolgte die statistische Auswertung der vorliegenden Daten.

Am 27. November 2013 wurde der Mietspiegelentwurf vom Arbeitskreis Mietspiegel mit Vertretern der Stadt Regensburg, der Interessenverbände der Vermieter und Mieter, des Amtsgerichts

Regensburg, der Energieagentur Regensburg e.V. sowie des Wohnungsbaunternehmens Tausendpfund GmbH in einer Arbeitssitzung diskutiert.

Anfang Dezember 2013 lag der fertige Mietspiegel 2014 vor, der vom Stadtrat der Stadt Regensburg im Januar 2014 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt wurde. Der neue Mietspiegel gilt seit dem 1. Februar 2014 für den Zeitraum von zwei Jahren als qualifizierter Mietspiegel.

2 Gesetzliche Grundlagen im Mietreformgesetz

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB). Seit der Mietrechtsreform 2001 gibt es den Begriff des „qualifizierten Mietspiegels“, an den höhere Anforderungen gestellt, gleichzeitig aber auch weitreichende Folgen geknüpft wurden. 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 Mietern und Vermietern als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§558d Abs.3 BGB). 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 (§558a Abs.3 BGB).

Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber bewusst die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Priorität gegenüber Sachverständigen-gutachten und der Heranziehung von wenigen Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)¹.

Bei der Erstellung des neuen Mietspiegels der Stadt Regensburg wurden von Seiten der beauftragten Arbeitsgemeinschaft die 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 stichprobentheoretischer Sicht ein repräsen-

¹ Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372

tatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird. Aus diesen Haushalten wurden nur solche in einer mietspiegelrelevanten Wohnung berücksichtigt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen und die Durchführung mündlicher Interviews 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 wird. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in diesem Arbeitsbericht festgehalten.

Durch Beschluss entweder der Stadt oder der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der aktuellen Rechtslage die Möglichkeit, dem 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 Mieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen wiedergeben. Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen und deren Mietpreise zusammen mit den Mietpreisbestimmenden Merkmalen zu erfassen, ist aus Kostengründen nicht möglich. Deshalb wurde aus der Grundgesamtheit aller Haushalte eine Stichprobe gezogen, deren Bewohner Angaben zu mietspiegelrelevanten Fragen machen sollten.

Die *Grundgesamtheit* für die Mietspiegelerhebung bilden alle mietspiegelrelevanten Wohnungen. Zur Mietspiegelrelevanz von Wohnungen werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) 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, für die ein Berechtigungsschein notwendig ist),
- Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist,
- Wohnraum, den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat (ausgenommen Einbauküche und Einbauschränke),

- verbilligter oder mietfreier Wohnraum
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugend-, Alten-, Pflege-, Obdachlosen- oder eines sonstigen Wohnheims ist.

Diese Mietverhältnisse werden *per Gesetz* von der Grundgesamtheit ausgeschlossen, da sie nicht als typische Mietverhältnisse gelten. Ferner werden vom Gesetzgeber Wohnungen, bei denen die Netto-Kaltmiete seit mindestens 4 Jahren unverändert geblieben ist, als Gefälligkeitsmieten und damit als nicht marktkonform betrachtet. Bei der Erhebung wurden alle genannten Wohnungen durch entsprechende Filterfragen ermittelt und aus der Stichprobe ausgesondert, sofern sie nicht schon vorher aus der Datenbasis ausgeschlossen werden konnten.

3.2 Stichprobenziehung

Nach einer exakten theoretischen Abgrenzung der Grundgesamtheit hat man in der Praxis das Problem, eine geeignete Auswahlgrundlage für die Stichprobenziehung zu erhalten, die eine statistisch einwandfreie Stichprobenziehung erlaubt.

Die Auswahlgrundlage bestand aus 85.854 Regensburger Wohneinheiten, aus denen vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Regensburg eine Stichprobe per Zufallsgenerator in Höhe von ca. 4.200 Haushalten gezogen wurde. Damit war ungefähr jeder 24. Haushalt in der Zufallsstichprobe enthalten. Es sei darauf hingewiesen, dass bei der Ziehung der Stichprobe auf alle Regensburger Haushalte abgestellt wurde. Erst in einem zweiten Schritt wurden die mietspiegelrelevanten Haushalte herausgefiltert.

3.3 Befragungsaktion

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung und Haushaltserhebung waren die ausgewählten Wohnadressen. Ansprechpartner waren die Bewohner der Wohnung, in der Regel der Mieter. Denn während Mieter in der Regel in ihrer Mietwohnung anzutreffen sind, ist es aufwendig, den Vermieter einer Wohnung und dessen Wohnort ausfindig zu machen. Als Befragungsform wurde die mündliche Befragung gewählt. Ein Vorteil der mündlichen und persönlichen Befragung ist darin zu sehen, dass normalerweise eine höhere Erfolgsquote bei der Datenerfassung erreicht wird. Dies liegt insbesondere am direkten persönlichen Kontakt. 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 des Direktkontakts besteht darin, dass die zentralen Fragen zur Miethöhe und zu Mietercharakteristika (z.B. Wohnungsgröße) teilweise durch Nachschlagen in den Mietunterlagen beantwortet bzw. belegt werden können und damit abgesicherte Aussagen vorliegen.

Die Erhebungsbeauftragten wurden in einer intensiven Schulung auf ihren Einsatz vorbereitet. Bei der Schulung erhielten sie ihre persönlichen Unterlagen in Form von Adressenlisten, Fragebögen, Befragungsprotokollen, Interviewer-Leitfaden, 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. Ferner hatten sie den Vorgängermietspiegel in Händen, um die befragten Haushalte über Gestalt und Inhalt eines Mietspiegels informieren zu können.

Bei den Datenerhebungen waren insgesamt 42 Interviewer/innen mit der Durchführung der persönlichen Interviews beschäftigt. Dabei handelte es sich in der überwiegenden Anzahl um Personen, die bereits bei der Volkszählung mitgemacht haben und um Studenten der Universität Regensburg. Bei der Auswahl letzterer wurde darauf geachtet, möglichst Studenten aus Fachrichtungen zu rekrutieren, die zum Thema Mietspiegelerstellung einen fachlichen Bezug hatten (Wirtschaftswissenschaften, Geographie, Rechtswissenschaften, Politikwissenschaften, Soziologie usw.).

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

Der Befragung lag ein Befragungskonzept mit dreiteiligem Aufbau zugrunde. Mittels Kontaktfragen musste zuerst die Mietspiegelrelevanz jeder angelaufenen Wohnung überprüft werden. Nur wenn sich eine Wohnung als mietspiegelrelevant herausstellte, kamen die spezifischen Mieterfragen zum Einsatz. Jeder Kontakt(-versuch) musste vom Erhebungsbeauftragten in einem Befragungsprotokoll detailliert festgehalten werden.

Insoweit der Hauptfragebogen die Mietspiegelerhebung betraf, enthielt er Fragen zu folgenden Schwerpunkten:

- Art des Gebäudes und der Wohnung,
- Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung,
- Wohnlage, Mietspiegelrelevanz, Modernisierungsmaßnahmen und wärmetechnische Beschaffenheit des Gebäudes/der Wohnung
- Mietpreis, Nebenkosten und Mietstatus.

Der Hauptfragebogen war auf der Basis des Fragebogens der letzten Mietspiegelerhebung in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel überarbeitet und ergänzt worden. Dabei wurde im Gegensatz zu früheren Mietspiegelerhebungen auch nach Wärmecontracting gefragt. Im Bereich der Wohnlage wurden sehr viel detailliertere Fragen gestellt, da die Wohnlage wesentlich präziser erfasst werden sollte als in früheren Mietspiegelerhebungen. Dasselbe gilt für den Bereich Modernisierungsmaßnahmen und Spezialausstattung.

Den Interviewern lag ein umfangreicher Leitfaden zu der Befragungsaktion vor. Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase standen den Erhebungsbeauftragten die Projektleiter Prof. Dr. Oberhofer und Dr. Schmidt 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 andere Wohneinheit in demselben Haus ausgewählt werden.
- Falls die Auskunft strikt verweigert wurde, konnte auf eine Nachbarwohnung ausgewichen werden.
- Nach dreimaligem Antreffen von nicht auskunftsfähigen Personen (dazu zählen z. B. auch Kinder) konnte ebenfalls auf eine Nachbarwohnung ausgewichen werden.

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

3.4 Rücklaufstatistik

Leider gibt es bislang keine gesetzliche Regelung, welche Haushalte zur Auskunftserteilung bei Mietspiegelerstellungen verpflichtet. Befragungsverweigerungen sind daher nicht ausgeschlossen und haben erfahrungsgemäß in jüngster Zeit bei freiwilligen Erhebungen zugenommen. Um eine möglichst hohe Rücklaufquote zu erreichen, wurden mehrere Maßnahmen ergriffen: Erstens wurden alle ausgewählten Haushalte postalisch informiert und zweitens wurde in der lokalen Presse über die Mietspiegelerhebung berichtet.

Ausgehend von den 4.218 vorgegebenen Anlaufadressen ergibt sich die entsprechende Rücklaufstatistik, die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt wird.

Nach Abschluss der Mietspiegelbefragung ergaben sich verwertbare Fragebögen zu 2.248 Haushalten. Bei 1.231 lag ein Mietverhältnis vor, und es resultierten schließlich 1.070 verwertbare Fragebögen, die mietspiegelrelevant waren.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik der Haushaltsbefragung nach Ende der Mietspiegelerhebung

Haushaltskontakte	Erhebung im Sommer/Herbst 2013	
	Anzahl	
Vorgegebene Adressen	4.218	
		Prozente
erfasste mietspiegelrelevante Wohnungen	1.070	25 %
nicht zustande gekommene Kontakte	1.970	47 %
nicht mietspiegelrelevante Wohnungen	1.178	28 %
Summe	4.218	100 %

Damit lagen für die Auswertung des Mietspiegels insgesamt 1.070 Angaben zu *mietspiegelrelevanten Mietwohnungen* vor. Für eine Stadt in der Größenordnung von Regensburg ist diese Anzahl an auswertbaren, mietspiegelrelevanten Fragebögen von ausreichender Aussagekraft. Da rund zwei Drittel der ca. 85.800 Wohnungen und Häuser in Regensburg mietspiegelrelevant sind, bedeutet dies, dass von rund jeder 53. mietspiegelrelevanten Wohnung (das entspricht einer 1,9 Prozent-Stichprobe) Angaben über das Mietverhältnis eingeholt wurden. Die Befragungsquote übersteigt damit die der Mikrozensus-Erhebung (bundesweite Verbrauchsstichprobe) zugrunde liegende 1-Prozent-Stichprobe deutlich.

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 leer stehend, 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 wurden die persönliche Arbeit der Erhebungsbeauftragten und die Vollständigkeit der Fragebögen überprüft. In einem zweiten Schritt wurden die erhobenen Daten auf Plausibilität untersucht.

Kontrolle der Erhebungsbeauftragten und der Vollständigkeit der Fragebögen

Von den Auftragnehmern wurden die Erhebungsbeauftragten in ihrer Erhebungstätigkeit kontrolliert. Stichprobenartige Kontrollanrufe bei interviewten Personen wurden in einigen Fällen gleichzeitig dazu benutzt, unplausible Angaben zu hinterfragen oder einzelne, nicht beantwortete Fragen zu wiederholen.

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 der Arbeitsgemeinschaft vervollständigt.

Plausibilitätskontrollen der Daten

Der Inhalt der Fragebögen wurde von einer Mitarbeiterin der Arbeitsgemeinschaft 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 richtig gestellt werden.

Zudem wurden alle Fragebögen auf inhaltliche Unplausibilitäten untersucht. Ein Beispiel soll die Vorgehensweise verdeutlichen: Wurde sowohl die Frage „kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden“ als auch die Frage „WC im Badezimmer“ 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 Hauptaspekten 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 Angaben vorlagen. Wichtigen fehlenden Angaben wie z.B. dem Mietpreis oder der Wohnfläche wurde durch telefonisches Nachfragen nachgegangen, um die fehlenden Angaben zu ergänzen. Falls die Angabe der Mietzahlung strikt verweigert

wurde, sind diese Fälle aus dem Datensatz eliminiert worden. Nach dieser Selektion verblieben für die endgültige statistische Analyse 1.070 Datensätze.

4.2 Einzeldatenanalyse

Um einen Eindruck von der Bedeutung und Häufigkeit einzelner Wohnwertmerkmale zu bekommen, wurden Häufigkeitsanalysen vorgenommen. Kreuztabellen und Korrelationsanalysen gewährten Einblicke in die Zusammenhangsstruktur einzelner Variablen. Diese Voranalysen waren wichtig, um über eine Grundlage für die nachfolgende Merkmalsauswahl, Merkmalsumkodierungen und die Bildung komplexer Merkmalskombinationen zu verfügen.

4.3 Datenumkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen

Die Erfahrungen aus der Erstellung früherer Mietspiegel zeigen, dass die Bildung einzelner neuer mietpreisrelevanter Merkmale aus dem Merkmalsbestand von Vorteil bzw. unabdingbar ist. Häufig stehen nämlich einzelne Merkmale für einen wesentlich komplexeren Sachverhalt. Als Beispiel sei das Vorhandensein eines zweiten Waschbeckens im Badezimmer genannt. Ist ein zweites Waschbecken vorhanden, handelt es sich vorwiegend um ein überdurchschnittlich ausgestattetes Badezimmer (z.B. großräumig, gekachelt, Dusche und Badewanne vorhanden). Das Ausstattungsmerkmal „zweites Waschbecken vorhanden“ 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 zweiten Waschbeckens), der durchschnittliche Vergleichspreis einer Wohnung auf billige und schnelle, aber ungerechtfertigte Weise erhöht werden kann.

Ein wichtiges Ziel des Einsatzes komplexer Wohnwertmerkmale ist auch, den Mietspiegel weniger starr zu gestalten und die Abhängigkeit der Vergleichsmieten von dem zufälligen Vorhandensein einzelner Merkmale auszuschließen. Soweit möglich wurden im Mietspiegel die ausgewählten Wohnwertmerkmale nach Überbegriffen zusammengefasst und in einer eigenen Tabelle ausgewiesen.

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 wer-

den aber verschiedene Mietbegriffe verwendet, die sich aus der unterschiedlichen Handhabung der Nebenkosten ergeben:

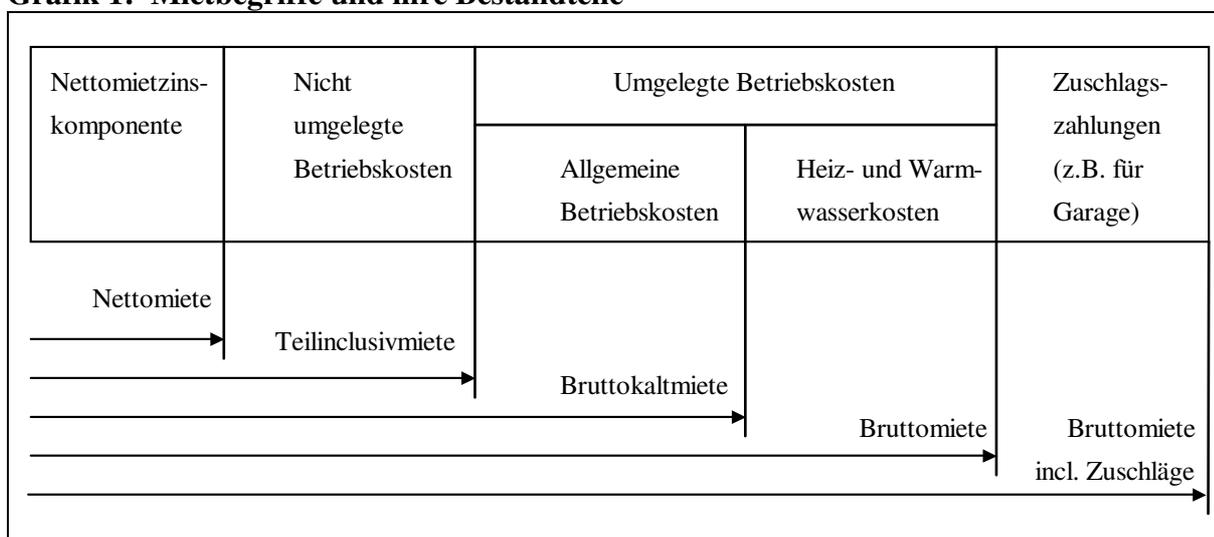
- Die *Nettomiete*, auch Nettokaltmiete genannt, stellt den eigentlichen Preis für die Überlassung einer Wohnung dar und enthält keine Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.
- Die *Bruttomiete*, auch als Bruttowarm-, Pauschal- oder Inklusivmiete bezeichnet, enthält neben dem Preis für die 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 § 2 Betriebskostenverordnung 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 und unter Berücksichtigung der Betriebskosten kann die individuelle Vertragsmiete berechnet werden. Zum anderen konnte bei fast allen Miethaushalten die Höhe ihrer Nettomiete in der Befragung ermittelt werden. In 53 Fällen war nur die Bruttomiete angegeben und es musste mit Hilfe der Betriebskosten auf die Nettomiete umgerechnet werden.

6 Die Statistische Analyse

6.1 Vorbemerkungen zum methodischen Ansatz

Das Bürgerliche Gesetzbuch, seit der Mietrechtsreform 2001 gesetzliche Grundlage einer Mietspiegelerstellung, 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. Wer mit der Aufgabe der Mietspiegelerstellung betraut ist, hat 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 die Qualität 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 so genannten nichtparametrischen 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 z.B. davon ausgehen, dass die Abhängigkeit der Monatsmiete von der Wohnfläche 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 vom Prognosegehalt 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 Bonn, Braunschweig, Dachau, Erlangen, Esslingen, Freiburg, Friedrichshafen, Heidelberg, Konstanz, Landshut, Münster, Nürnberg und Trier. In der Literatur wird er auch als Regensburger Modellansatz bezeichnet, da er 1992 in Regensburg zum ersten Mal zum Einsatz kam.

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 n 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, Regensburg 1998,

Regensburg 2000, Regensburg 2005 und Regensburg 2009 Verwendung gefunden hat². Der verwendete Modellansatz lautet:

$$NM \approx (a + f(WFL)) \cdot (1 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n).$$

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

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 absolute Zuschlag zur Basismiete zu addieren ist.

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 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 Mietpreis- bestimmenden Merkmale und deren Kategorisierung.

Damit ergibt sich beim Regressionsmietspiegel im Gegensatz zum Tabellenmietspiegel eine Vielzahl von Wohnungstypen, die jeweils teils ähnlich, aber untereinander als verschieden anzu-

² 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.

sehen 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 1.000 Wohnungen) bei rund 20 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 haben. Dies bedeutet, dass man anfangs eine Auswahl von geeignet erscheinenden Merkmalen verwendet 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, einzelne Merkmale relativ 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

$$NM \approx (a + f(WFL)) \cdot (1 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n)$$

ist seiner Struktur nach multiplikativ– additiv. Um die unbekannt 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):

$$NM \approx a + f(\text{WFL}).$$

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

$$\text{NMF} = NM / BM.$$

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):

$$\text{NMF} \approx (a_0 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n).$$

Damit sind alle Parameter des allgemeinen Ansatzes geschätzt.

Es stellt sich die Frage, ob die Schätzergebnisse wesentlich anders ausfielen, falls mit einem nichtlinearen Verfahren simultan anstelle von zwei aufeinanderfolgenden linearen Regressionen geschätzt würde. Um darauf eine Antwort zu finden, wurde, 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 der Regressionsparameter interessiert ist, wäre dieser Effekt nicht erwünscht; im Rahmen einer Prognose der Nettomiete einer Wohnung bei gegebenen Merkmalen dieser Wohnung ist dies nicht problematisch.

Zum Schluss sei noch auf ein technisches Problem hingewiesen. Im Regressionsansatz 2 ist das Absolutglied nicht automatisch 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 der Baujahrzuschlag so verschoben wird, dass in der zweiten Stufe das Absolutglied zu 1 wird. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass bei dieser Regression die Merkmale Entfernung zum Stadtzentrum und Baujahr als einzige intervallskaliert sind, sie werden aber im Mietspiegel in Tabellenform kategorial ausgewiesen. Die restlichen Merkmale sind kategorial, darunter die meisten binär, also 0-1-Merkmale. Bei den nicht binären Merkmalen

wird für jede der möglichen Kategorien eine 0-1-Variabele verwendet. Um dabei Kollinearität zu vermeiden, wird der Parameter bei mittlerer Wohnlage und bei Vorliegen einer Zentralheizung auf 0 normiert.

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 kann ein rudimentärer Mietspiegel erstellt werden, bei dem allein der Einfluss der Wohnfläche eine Rolle spielt. Die Verwendung der Wohnfläche als alleiniges Merkmal ist gerechtfertigt, weil sich bei der Erstellung von Mietspiegeln immer wieder bestätigt, dass die Wohnfläche mehr als die Hälfte des Mietpreises erklärt.

6.2.4.1 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 Quadratmeter“ verwenden. Dies lässt sich auch formulieren als

$$\text{Erstellungskosten} \cong c \cdot \text{WFL.}$$

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

$$\text{Nettomiete} \cong b \cdot \text{WFL.}$$

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

$$\text{Nettomiete} \cong a + b \cdot \text{WFL.}$$

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

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

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

6.2.4.2 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 $f(\text{WFL})$ nicht ersichtlich ist (vgl. Grafik 2). Dasselbe gilt für die grafische Darstellung der Nettomiete pro m^2 (siehe Grafik 3).

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

- a) die Wohnfläche in 21 Klassen einteilt, so dass die folgenden Klassen entstehen

$$\text{Klasse 1:} \quad \text{Wohnfläche} \leq 20$$

$$\text{Klasse 2:} \quad 20 < \text{Wohnfläche} \leq 25$$

$$\text{Klasse 3:} \quad 25 < \text{Wohnfläche} \leq 30$$

....

$$\text{Klasse 21:} \quad \text{Wohnfläche} > 130$$

Siehe auch Tabelle 2).

- b) für alle Wohnungen, die in eine Klasse fallen, die mittlere Nettomiete \overline{NM} berechnet 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.

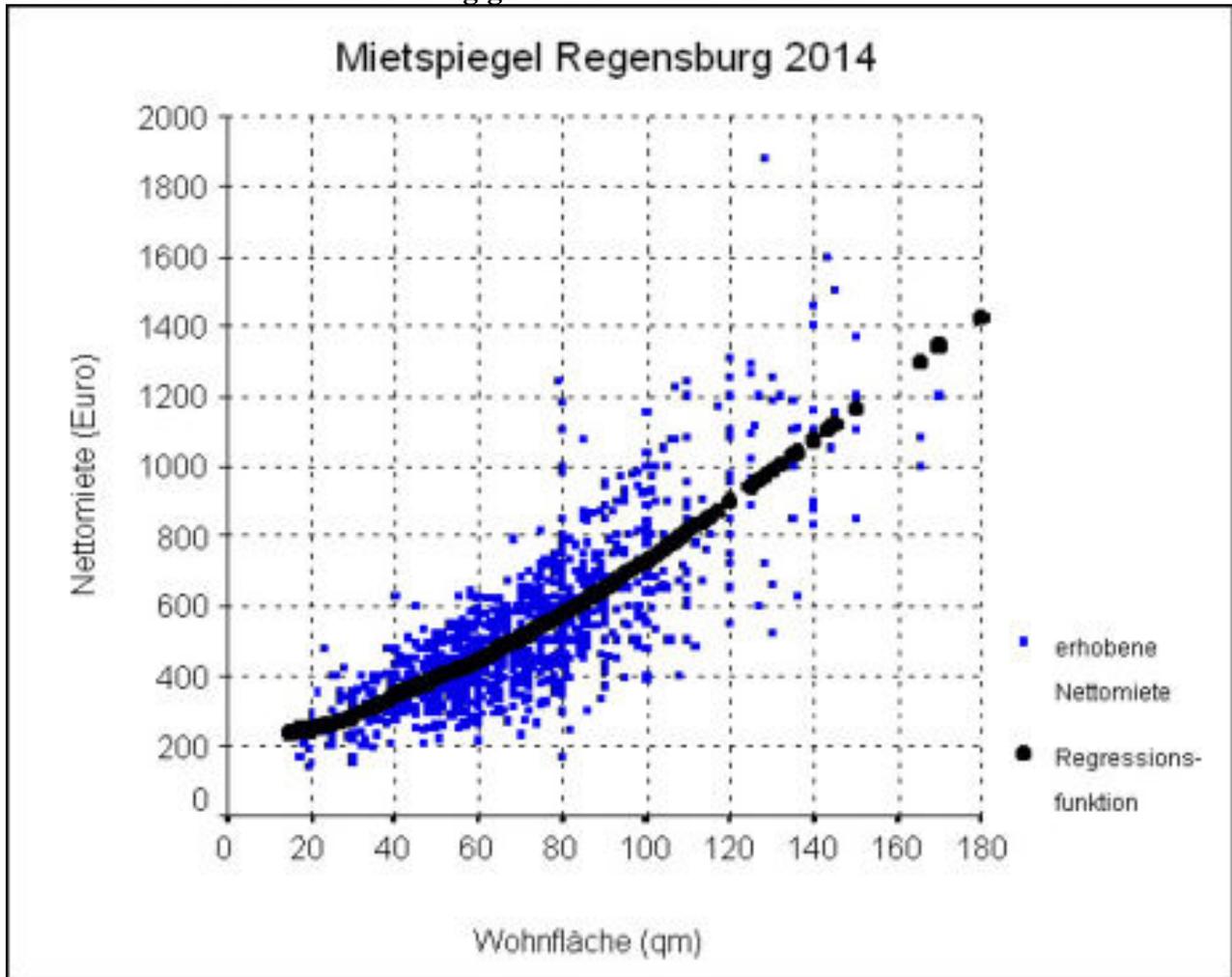
Die nachfolgende Tabelle weist den Umfang der Besetzungen in den einzelnen Wohnflächenklassen aus.

Tabelle 2: Die Häufigkeitsverteilung der Nettomieten über die Wohnflächenklasse

Wohnfläche	Häufigkeit	Wohnfläche	Häufigkeit
<= 20	19	70 – 75	72
20 – 25	19	75 – 80	91
25 – 30	33	80 – 85	142
30 – 35	40	85 – 90	80
35 – 40	41	90 – 95	48
40 – 45	47	95 – 100	24
45 – 50	84	100 – 110	26
50 – 55	95	110 – 120	12
55 – 60	73	120 – 130	14
60 – 65	76	>130	12
65 – 70	94	Summe:	1.070

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. Eine gute Anpassung resultiert, wenn man ein Polynom 3. Grades, den Regressor $1/\text{Wohnfläche}$ verwendet und eine Dummyvariable mit dem Wert 1, falls die Wohnfläche kleiner gleich 40 ist, und dem Wert 0, falls sie größer 40 ist.

Das Ergebnis ist ein Funktionsverlauf ($a + f(\text{WFL})$), der in der folgenden Grafik 2 dargestellt wird.

Grafik 2: Die Basismiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in Euro

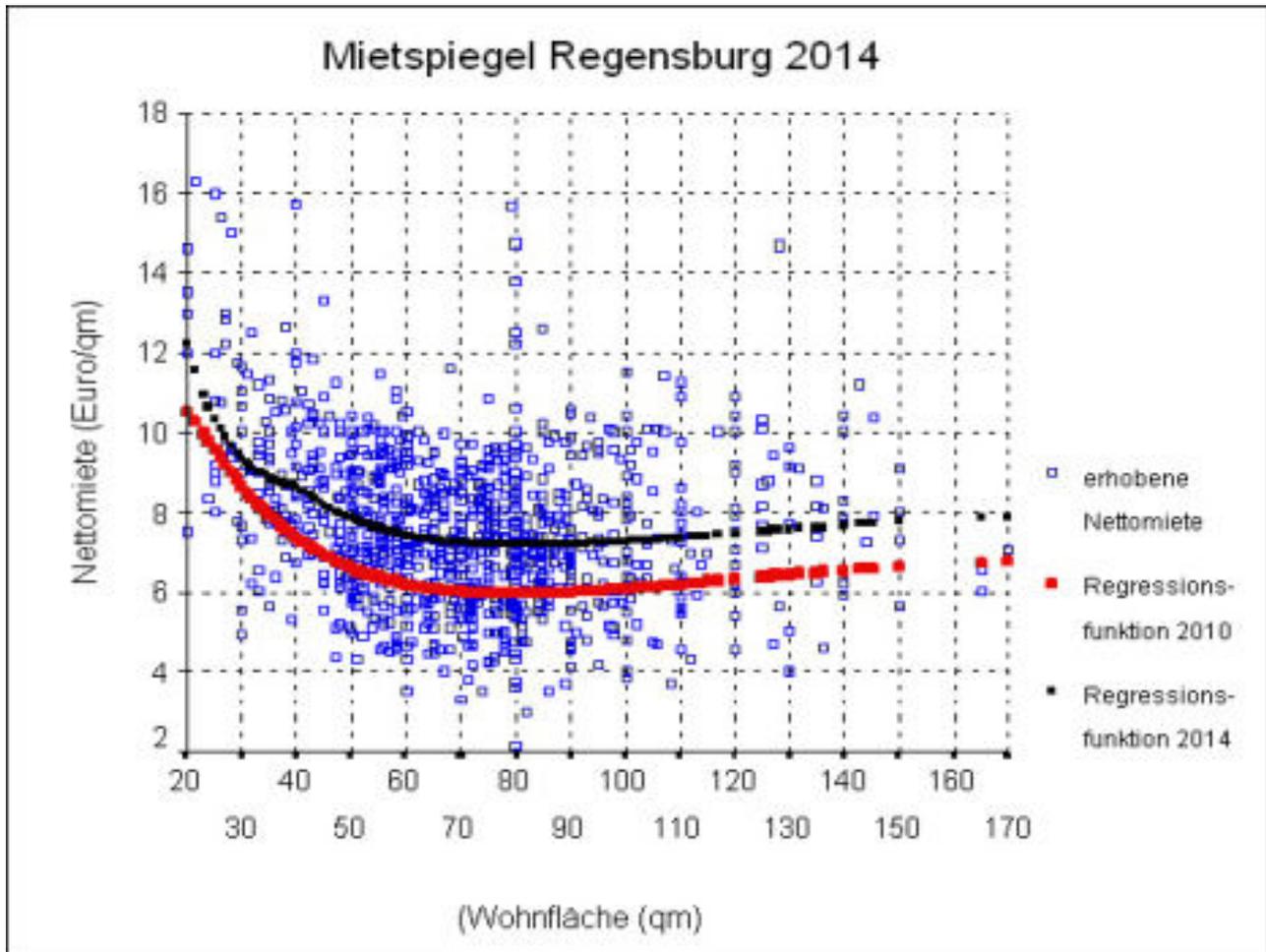
Die mathematische Darstellung für die Basismiete BM lautet:

$$BM = 264,84 - 3,0 \cdot WFL1 + 6,43 \cdot WFL2 - 0,149 \cdot WFL3 + 9,756 \cdot WFLI,$$

wobei $WFL1 = WFL/10$, $WFL2 = WFL^2$, $WFL3 = WFL^3$ und $WFLI = WFL1 \cdot (WFL1 - 4)$ für $WFL < 40$ und $WFLI = 0$ für WFL größer gleich 40.

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 anrechenbaren Fläche zwischen 135 und 170 qm ist eine Berechnungsformel angegeben.

In Grafik 3 sind die gleichen Zusammenhänge nochmals in der Dimension Euro/m² dargestellt, gleichzeitig im Vergleich zu den Ergebnissen der Mietspiegelerstellung von 2010.

Grafik 3: Die Basismiete in Abhängigkeit der Wohnfläche in Euro

Nachdem der erste Faktor des zugrunde liegenden 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 Ermittlung des Baualters

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.

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 m² 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. Bei 259 Wohnungen ergab sich ein genaues Baujahr und bei den restlichen wurde eine Baualtersklasse angegeben. Damit konnte 1063 Wohnungen ein exaktes Baujahr BJ zugeordnet werden. Analog zu der Vorgehensweise bei der Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche auf den Mietpreis wurden dazu Baualtersklassen gebildet und zu jeder Baualtersklasse eine eigene Variable eingeführt, die den Wert 1 annimmt, falls die entsprechende Wohnung in diese Klasse fällt, ansonsten aber den Wert 0. Diese sogenannten Dummies wurden in den Regressionsansatz der zweiten Stufe aufgenommen.

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 1920	219
1921 – 1948	90
1949 – 1965	201
1966 – 1989	363
1990 – 1995	60
1996 – 2000	39
2001 – 2005	33
2006 - 2013	58
Summe	1.063

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 bewerten. So kann der junge Bewohner eines Single-Haushalts 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 Mietspiegel mussten verschiedene Wohnlagekriterien beurteilt werden. Es lagen den Haushalten Fragen zu folgenden Ausprägungen vor:

- Lage der Wohnung im Haus
- Hinterhaus/Rückgebäude
- Nähe zu einem Gebiet mit gewerblicher Nutzung
- schlecht belichtete Wohnräume
- freier Blick auf historische Bauten
- Wohnung ist überschwemmungsgefährdet
- Lage an Wald-, Wiesen-, Park-, Erholungsflächen
- Hauptverkehrsstraße
- Durchgangsstraße
- Anliegerstraße
- Garten/Grünanlage/Park, kein oder kaum Verkehr
- Art der Bebauung im Umkreis von 50 Meter
- Durchgrünung im Umkreis von 50 Meter
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub usw.
- Angebote von verschiedenen Infrastruktureinrichtungen im Umkreis von 5 Gehminuten (eine genaue Aufstellung ist aus dem Fragebogen ersichtlich).
- Beeinträchtigung durch Verkehr
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub usw.

Ferner konnte von der Stadtverwaltung jeder Adresse vorab einige Lage- und Distanzkriterien EDV-technisch zugespielt werden. Im Detail handelt es sich dabei um die

- Distanz zum Stadtzentrum (Neupfarrkirche)
- Zugehörigkeit zu bestimmten Stadtbezirken.

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

Es wird generell zwischen einfachen und komplexen Wohnwertmerkmalen unterschieden. Unter einfachen Wohnwertmerkmalen werden Merkmale verstanden, die im Fragebogen direkt erfragt worden sind (z. B. Hauptverkehrsstraße). Komplexe Wohnwertmerkmale sind dagegen aus mehreren einfachen Wohnwertmerkmalen im Nachhinein gebildet worden (z.B. gute Wohnlage). 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. Hauptverkehrsstraße) häufig einen umfangreiche-

ren Sachverhalt (z. B. Hinweis auf gute Verkehrsanbindung), 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.

Das komplexe Merkmal Wohnlage wurde gegenüber den vergangenen Mietspiegeln und gegenüber Mietspiegeln anderer Städte besonders differenziert eingebracht. Neben den drei geografischen Merkmalen (Innenstadt, Stadtwesten und Entfernung zur Neupfarrkirche) fanden noch vier komplexe Merkmale Eingang (sehr gute, gute, mittlere und einfache Wohnlage).

Es zeigte sich, dass Wohnungen in der Innenstadt erneut einen besonders hohen mittleren Nettomietfaktor aufweisen. Ihnen wurde das binäre Merkmal „Wohnlage Innenstadt“ zugeordnet. Die Innenstadt umfasst die Stadtbezirke 1 und 2, d.h. die Innenstadt sowie Stadtamhof südlich des Kanals. Es ergab sich ein Zuschlag von 8% zu der Basismiete.

Wohnungen im Stadtwesten sind ebenso mit einem hohen Nettomietfaktor versehen. Daher wurde das binäre Merkmal „Wohnlage Stadtwesten“ definiert mit einem Zuschlag von 4 %. Für die Entfernung zur Neupfarrkirche gilt dasselbe. Dieses Merkmal wurde als intervallskaliertes Merkmal in die endgültige Regression einbezogen. Im Mietspiegel wurde es allerdings nur in fünf Kategorien erfasst: von 0 bis unter 1 km (+8%), 1 bis unter 2km (+4%), 2 bis unter 3 km (+0%), 3 bis unter 5 km (-4%) und 5 km und mehr (-10%).

Zusätzlich wurden vier komplexe Wohnwertmerkmale gebildet: eine sehr gute Wohnlage, eine gute Wohnlage, eine mittlere Wohnlage und eine einfache Wohnlage.

Diese Merkmale ergeben sich aus Tabelle 3 im Mietspiegel, in der für 12 einfache und direkt erfragte Merkmale Punktwerte vergeben werden. Für jede Wohnung werden die erreichten Punkte addiert und die Punktesumme ergibt den sogenannten „Lageindikator“, der ganzzahlige Werte von -6 bis +6 annehmen kann. Dieser Lageindikator geht als Regressor in die endgültige Regression ein und der entsprechende Parameter liefert den prozentualen Zuschlag pro Punktwert. Schließlich werden im Mietspiegel vier Kategorien gebildet: sehr gute Wohnlage = mindestens +3 Punkte (+5%), gute Wohnlage = +2 Punkte (+3%), mittlere Wohnlage = 0 oder +1 Punkt (0%) und einfache Wohnlage = unter 0 Punkte (-2%).

Der Zu- bzw. Abschlag, der aus dem Lageindikator resultiert, gilt auch für die Innenstadt, den Stadtwesten und für die Kategorien, die auf der Entfernung zur Neupfarrkirche basieren. Es wurden die folgenden Häufigkeiten festgestellt:

- Innenstadt: 274
- Stadtwesten 171

-
- sehr gute Wohnlage: 39
 - gute Wohnlage: 182
 - mittlere Wohnlage: 668
 - einfache Wohnlage: 181

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 Regensburg und 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 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.

Als Indikator für die Signifikanz eines Merkmals wurde primär der t-Wert der entsprechenden Parameterschätzung verwendet. Er 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 5 bis 8 enthalten sind. Diese Merkmale stellen eine Konkretisierung der im BGB genannten „Oberkriterien“ Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung dar. Es sind dies häufig komplexe Merkmale.

In der Reihenfolge der Mietspiegeltabellen 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. Für Gebäude mit über 5 Stockwerken (einschließlich Erdgeschoss) wurde ein durchschnittlicher Abschlag von 6% ermittelt.

Für Maisonettewohnungen oder Wohnungen mit Galerie resultiert ein Zuschlag von 4%.

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

- Gebäude über 5 Stockwerke: 150
- Maisonette oder Galerie: 47

Die beim Haus- und Wohnungstyp resultierenden Zu- und Abschläge finden sich in Tabelle 5 des Mietspiegels.

Heizungsausstattung

Bei der Heizungsausstattung sind die folgenden Möglichkeiten vorgesehen:

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

Dabei zählt die überwiegende Heizungsart. Entsprechend der erwähnten Normierung bedingt eine Zentralheizung einen Zuschlag von 0%, während die beiden anderen Heizungsarten in der Reihenfolge der Nennung die folgenden Abschläge liefern: -6% und -4%.

Die aufgeführten Zu-/Abschläge finden sich in Tabelle 6 im Mietspiegel. Die verwendeten Merkmale sind in der Stichprobe mit folgenden Häufigkeiten vertreten

- | | |
|---|----|
| • Einzelöfen oder keine vom Vermieter gestellte Heizung | 62 |
| • Gaseinzel- oder Elektrospeicheröfen: | 56 |

Innerhalb der Besonderheiten der Heizungsausstattung wurde auch abgefragt, ob ein **Wärme-Contracting-Vertrag** vorliegt (d.h., die ganze Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, nicht dem Vermieter). Kern eines Wärme-Contracting-Geschäfts ist nämlich die Auslagerung der Investitionen für die erstmalige Errichtung oder Modernisierung von zentralen Heizanlagen vom Gebäudeeigentümer an den Wärmelieferant (Contractor). Der Hauseigentümer räumt dabei dem Contractor in einem Wärmelieferungsvertrag mit längerer Laufzeit das exklusive Recht ein, seine Mieter mit Heizwärme (und gegebenenfalls Warmwasser) aus einer Zentralheizung zu versorgen. Der Contractor legt über die lange Laufzeit seine Investitionen in die Heizungsanlagen auf Jahresraten um.

Bei der zusammen mit dem Arbeitskreis Mietspiegel erarbeiteten Fragestellung handelte es sich um eine reine Ja/nein-Frage (Contracting liegt vor oder nicht). In 6 % der Fälle gab es Wärme-Contracting in Regensburg (=67 Wohnungen). Es wurde dabei leider nicht ermittelt, wie sich zum einen die Nettomiete aufgrund der ausgelagerten Heizungsinvestitionskosten auf Wohnungseigentümer und Contractor aufteilten und in welchem Umfang zum anderen Contracting überhaupt vorlag. Insofern konnte im Rahmen der Auswertung nicht ermittelt werden, welchen preislichen Einfluss die Existenz eines Contracting-Vertrages auf die Nettomiete hat. Diesbezüglich muss bei einer zukünftigen Mietspiegelerstellung mit noch exakterer Fragestellung gearbeitet werden.

Sanitärausstattung

Unter der Rubrik „Sanitärausstattung“ findet sich im Fragebogen eine Reihe von Fragen. In die Berechnung haben letztlich nur drei Merkmale Eingang gefunden. Einziges direkt erfragtes

Merkmal ist „*dezentrale Warmwasserversorgung*“ mit einem Abschlag von 7%. Bei der Badausstattung sind zwei komplexe Merkmale gebildet worden: *einfache* und *gehobene Badausstattung*. Bei einer *gehobenen Badausstattung* müssen mindestens zwei der folgenden vier Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung; Badewanne und Einzeldusche; Fußbodenheizung im Bad; Bidet im Bad; zweites Waschbecken im Bad. Eine *Badausstattung ist einfach*, wenn entweder kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ist (Duschkabine, Badewanne oder Waschbecken in einem anderen Zimmer können vorhanden sein) oder wenn mindestens 2 der nachfolgenden Sanitärausstattungskriterien vorliegen: Fußboden des Badezimmers nicht gefliest, Wände im Nassbereich nicht gefliest, kein Badezimmerfenster und gleichzeitig keine Belüftungsmöglichkeit (z.B. Ventilator) vorhanden. Eine einfache Badausstattung führt zu einem Abschlag von 2% und eine gehobene Badausstattung zu einem Zuschlag von 4%.

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

- | | |
|-----------------------------------|-----|
| • dezentrale Warmwasserversorgung | 115 |
| • einfache Badausstattung: | 18 |
| • gehobene Badausstattung: | 89. |

Die berechneten Zu- und Abschläge finden sich in Tabelle 6 im Mietspiegel.

Küchen- und Wohnungsausstattung

Unter der Rubrik „Küchenausstattung und Küchenräumlichkeiten“ finden sich im Fragebogen mehrere Fragen. Es wurde das komplexe Merkmal *gehobene Küchenausstattung* gebildet. In der Rubrik „Wohnungsausstattung“ fanden drei komplexe Merkmale Berücksichtigung: die *gehobene*, die *einfache Wohnungsausstattung* und *große wohnungseigene Freifläche*.

Eine *gehobene Küchenausstattung* liegt vor, wenn der Allgemeinzustand der Einbauküche insgesamt gut ist und mindestens zwei der folgenden Einbaugeräte vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag gestellt werden: hochwertiger Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine. Ein Zuschlag für eine *gehobene Wohnungsausstattung* kann erhoben werden, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden ist: überwiegend Parkett-/Dielenfußböden aus Massivholz oder Kachel-/Fliesen-/Stein-/Marmorboden; geräumige Einbauschränke außerhalb des Küchenbereichs mit mindestens 4m² Ansichtsfläche; Wintergarten; barrierefreie Wohnung (einschließlich Zugang zur Wohnung); Aufzug in Gebäuden mit max. 3 Etagen incl. Erdgeschoss.

Eine *einfache Wohnungsausstattung* liegt vor, wenn mindestens drei der nachfolgenden Besonderheiten feststellbar sind: mindestens ein Wohnraum/Küche/Bad ohne installierte Heizung; keine Gegensprechanlage (gilt nur für ein Mehrfamilienhaus!); ältere Installationsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz; einfacher Boden aus Holz, PVC oder Linoleum, der nicht nach dem Jahr 2002 komplett modernisiert wurde oder kein gestellter Bodenbelag; mindestens ein gefangener Raum, der nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar ist; weder Keller- noch Speicheranteil wird gestellt; überwiegend einscheibige Einfachverglasung oder aufklappbare Doppel-/Kastenfenster.

Unter den Begriff *große wohnungseigene Freifläche* fallen Balkone, (Dach-) Terrasse und Loggien über 8 m² Grundfläche.

Eine gehobene Wohnungsausstattung lag in 516 Fällen vor und sie erbringt einen Zuschlag von 2%, während die einfache Wohnungsausstattung in 215 der Fälle gegeben war und einen Abschlag von 3% bedingt. Schließlich ergab sich für 185 Fälle eine große wohnungseigene Freifläche mit einem Zuschlag von 4%. Für eine gehobene Küchenausstattung wurde bei 406 vorhandenen Fällen ein Zuschlag von 6 % errechnet.

Modernisierungsgrad und wärmetechnische Beschaffenheit des Gebäudes bzw. der Wohnung

Von besonderer Bedeutung in einem ökologischen Mietspiegel sind der Modernisierungsgrad und die wärmetechnische Beschaffenheit des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet. Der ökologische Aspekt eines Mietspiegels gewinnt immer mehr an Bedeutung, einerseits wegen des Einsparpotentials und andererseits wegen der Schonung der natürlichen Ressourcen. Dabei steht die wärmetechnische Beschaffenheit des Gebäudes/der Wohnung im Vordergrund. Diese hängt aber eng mit dem Modernisierungsgrad zusammen. Beispielsweise bringt die Modernisierung der Fenster oder der Heizanlage eine deutliche Verbesserung der wärmetechnischen Beschaffenheit mit sich.

Bei der Erhebung zum Regensburger Mietspiegel mussten verschiedene Ausstattungen und Maßnahmen beurteilt werden, die mit der wärmetechnischen Beschaffenheit des Gebäudes/der Wohnung bzw. Modernisierung zu tun haben. Es lagen den Haushalten Fragen zu folgenden Aspekten vor:

- Generalsanierung nach 2002
- Modernisierung der Sanitäreinrichtung
- Erneuerung der Fußböden
- Schallschutz eingebaut
- Innen-/Wohnungstüren erneuert
- Elektroinstallation erneuert
- Grundriss verbessert
- Balkon modernisiert
- Treppenhaus modernisiert
- Jahr des Abschlusses der Hauptmodernisierungen
- Außenwanddämmung mit Dämmdicke und Jahr der Dämmung
- Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke mit Dämmdicke und Jahr der Dämmung
- Kellerdeckdämmung mit Dämmdicke und Jahr der Dämmung

- Fensteraustausch mit Jahr des Austausches
- Austausch des Wärmeerzeugers mit Jahr des Austausches
- Heizsystem mit Brennwerttechnik
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Die Auswertung ergab, dass die meisten einzelnen Kriterien für sich genommen keinen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis hatten. Nur die Generalsanierung nach 2002 bewirkte einen deutlichen Zuschlag zum Mietpreis. Davon waren 109 Wohnungen betroffen und der entsprechende Zuschlag beträgt 10%.

Die weitere Vorgehensweise verläuft analog wie bei der Bestimmung des Einflusses der Wohnlage. Es wurden vier komplexe Merkmale zum Grad der Modernisierung gebildet. Diese Merkmale wurden mit „Modernisierungsgrad 1“ bis „Modernisierungsgrad 4“ bezeichnet.

Diese Merkmale ergaben sich aus einer Tabelle, in der für 11 einfache und direkt erfragte Merkmale Punktwerte vergeben werden. Für jede Wohnung werden die erreichten Punkte addiert und die Punktesumme ergibt den sogenannten „Modernisierungsindikator“, der ganzzahlige Werte von 0 bis +11 annehmen kann. Die Modernisierungsmaßnahmen zur Ermittlung der Punkte für den Modernisierungsgrad finden sich im Mietspiegel in Tabelle 9.

Dieser Indikator geht als Regressor in die endgültige Regression ein und der entsprechende Parameter liefert den prozentualen Zuschlag pro Punktwert. Schließlich werden im Mietspiegel die vier oben genannten Kategorien gebildet: Modernisierungsgrad 4 entspricht mindestens 6 Punkten (+6%), Modernisierungsgrad 3 entspricht 4 oder 5 Punkten (+4%), Modernisierungsgrad 2 entspricht 2 oder 3 Punkten (+2%) und Modernisierungsgrad 1 entspricht weniger als 2 Punkten (0%).

Der Zuschlag, der aus dem Modernisierungsindikator resultiert, kann nicht angewendet werden, falls eine Generalsanierung vorliegt.

Es ergeben sich die folgenden Fallzahlen:

- Modernisierungsgrad 4: 8
- Modernisierungsgrad 3: 46
- Modernisierungsgrad 2: 115
- Modernisierungsgrad 1: 359

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 daher 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, den 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 doch stark variierende Mietpreise, obwohl anahmegemäß völlig identische Wohnungen vorliegen.

Die Frage ist, ob die für eine identische, aber streitbefangene Wohnung gezahlte 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 eine Grenze gibt, außerhalb deren die fragliche Miete nicht mehr den üblichen Entgelten entspricht.

Diese Grenze hängt aber von nichtstatistischen 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 eine Grenze existiert, außerhalb deren die Mietpreise nicht üblich sind. Diese Grenzziehung 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..

Um Streitigkeiten über die Festlegung dieser Grenze zu vermeiden, wurde in sehr pragmatischer Weise der Begriff der Üblichkeit durch eine statistische Häufigkeit (Wahrscheinlichkeit) operationalisiert. Der im statistischen Kontext genannte „kritische Bereich“ wird 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 muss 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 zu 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 üblicher 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 wählen³. 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:

- Der vage Begriff der Üblichkeit wird durch eine Häufigkeit (Wahrscheinlichkeit) genau präzisiert und damit erst einer quantitativen und objektiven Analyse zugänglich gemacht.
- Das Problem wird logisch genau analysiert: es wird sichtbar gemacht, welche Aufgabe dem Statistiker zukommt bzw. was normativ ist.
- Das Verfahren ist objektiviert, für jeden nachvollziehbar und nötige normative Vorgaben können diskutiert werden.

Abgesehen von diesen formalen Vorteilen ist bei Mietspiegelauseinandersetzungen 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 An-

³ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bonn, 2002, S. 41

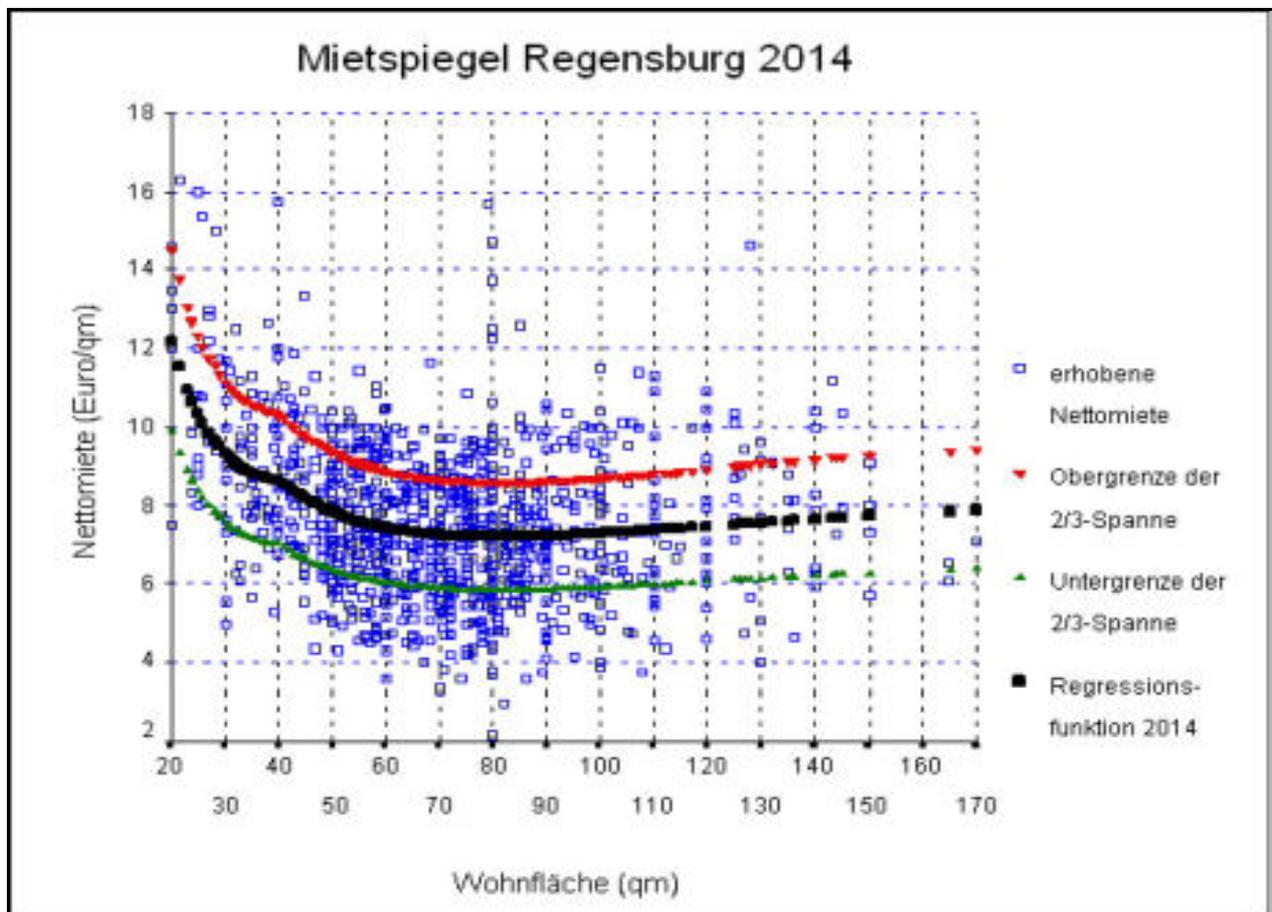
wendung eines Mietspiegels in seiner logischen Struktur einem juristischen Indizienbeweis in statistisch formalisierter Form.

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.

Unter Verwendung aller im Mietspiegel genannten Wohnwertmerkmale ergibt sich eine durchschnittliche 2/3-Spanne in Höhe von ± 19 Prozent der Basismiete. Dies bedeutet mit anderen Worten: Bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen (z.B. eine Wohnung mit 50 qm, Baujahresklasse 1966 bis 1989, mittlere Wohnlage, gehobene Badausstattung usw.) liegen auf dem freien Wohnungsmarkt zwei Drittel aller Nettomieten exakt dieser Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannbreite von ± 19 Prozent der Basismiete um die errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht diesen Sachverhalt exemplarisch nur am eindimensionalen Beispiel der Wohnfläche.

Grafik 4: Darstellung der 2/3-Spanne nur am Beispiel der Wohnfläche



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, umso 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 stellt sich eine Reihe von praktischen Problemen. Um diese sachgerecht zu lösen, ist praktische Erfahrung mit der Mietspiegelerstellung unerlässlich.

Anlagen

A1 Erhebungsunterlagen

<p>5. Welche Beschreibung trifft am besten auf den Grad der Begrünung der direkten Umgebung (50 Metern) zu:</p> <p style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 2px;"><i>nur eine Antwort möglich!</i></p>	<p>bx/1 <input type="checkbox"/> überhaupt keine Durchgrünung der Umgebung</p> <p>/2 <input type="checkbox"/> teilweise Durchgrünung (z.B. einzelne Gärten, Straßenbegrünung)</p> <p>/3 <input type="checkbox"/> hoher Grünbestand (z.B. Parkanlagen, alter Baumbestand)</p>																																																																
<p>6. Wie beurteilen Sie die Wohnlage hinsichtlich der</p>	<p>Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln</p> <p>Erreichbarkeit mit dem Fahrrad</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>sehr gut</th> <th>gut</th> <th>mittel</th> <th>schlecht</th> <th>sehr schlecht</th> <th>keine Einschätzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>by/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>by/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>bz/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>bz/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht	keine Einschätzung	by/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	by/6 <input type="checkbox"/>	bz/1-5	<input type="checkbox"/>	bz/6 <input type="checkbox"/>																																														
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht	keine Einschätzung																																																											
by/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	by/6 <input type="checkbox"/>																																																											
bz/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	bz/6 <input type="checkbox"/>																																																											
<p>7. Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen in Metern (300 m ~ 5 Gehminuten):</p> <p>a) Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (z.B. Nahrungsmittel)</p> <p>b) Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf (z.B. Bekleidung)</p> <p>c) Nächste Haltestelle von öffentlichem Personennahverkehr</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>unter 300 m</th> <th>300 bis 600 m</th> <th>über 600 m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ca/1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>/2 <input type="checkbox"/></td> <td>/3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cb/1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>/2 <input type="checkbox"/></td> <td>/3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cc/1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>/2 <input type="checkbox"/></td> <td>/3 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		unter 300 m	300 bis 600 m	über 600 m	ca/1	<input type="checkbox"/>	/2 <input type="checkbox"/>	/3 <input type="checkbox"/>	cb/1	<input type="checkbox"/>	/2 <input type="checkbox"/>	/3 <input type="checkbox"/>	cc/1	<input type="checkbox"/>	/2 <input type="checkbox"/>	/3 <input type="checkbox"/>																																																
	unter 300 m	300 bis 600 m	über 600 m																																																														
ca/1	<input type="checkbox"/>	/2 <input type="checkbox"/>	/3 <input type="checkbox"/>																																																														
cb/1	<input type="checkbox"/>	/2 <input type="checkbox"/>	/3 <input type="checkbox"/>																																																														
cc/1	<input type="checkbox"/>	/2 <input type="checkbox"/>	/3 <input type="checkbox"/>																																																														
<p>8. Wie zufrieden sind Sie: mit der Wohnung/dem Haus allgemein?</p> <p>mit der Wohngegend im Allgemeinen?</p> <p>mit der Umweltsituation in der näheren Umgebung (z.B. hinsichtlich Lärm, Gerüche, Abgase)?</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>sehr zufrieden</th> <th>zufrieden</th> <th>teils/teils</th> <th>unzufrieden</th> <th>sehr unzufrieden</th> <th>keine Angabe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>cd/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cd/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ce/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ce/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cf/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cf/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		sehr zufrieden	zufrieden	teils/teils	unzufrieden	sehr unzufrieden	keine Angabe	cd/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cd/6 <input type="checkbox"/>	ce/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ce/6 <input type="checkbox"/>	cf/1-5	<input type="checkbox"/>	cf/6 <input type="checkbox"/>																																								
	sehr zufrieden	zufrieden	teils/teils	unzufrieden	sehr unzufrieden	keine Angabe																																																											
cd/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cd/6 <input type="checkbox"/>																																																											
ce/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ce/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cf/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cf/6 <input type="checkbox"/>																																																											
<p>9. Fehlt eine öffentliche oder private Infrastruktureinrichtung (z.B. ÖPNV, Kindergarten, Nahversorgung etc.) im Wohnumfeld? Wenn ja, welche?</p>	<p>cg/ (Kommentarfeld)</p>																																																																
<p>10. Wie häufig treten nachfolgende Belastungen in der Umgebung auf:</p>	<p>Straßenverkehrslärm</p> <p>Eisenbahnlärm</p> <p>Industrie- und Gewerbelärm</p> <p>Gerüche</p> <p>Abgase</p> <p>Staubentwicklung</p> <p>Partylärm durch Gaststätten/Diskotheiken (nachts)</p> <p>Sonstige Belastungen</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>andauernd</th> <th>häufig</th> <th>teils/teils</th> <th>seltener</th> <th>nie</th> <th>keine Einschätzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ch/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ch/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ci/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ci/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cj/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cj/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ck/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ck/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cl/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cl/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cm/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cm/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cn/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cn/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>co/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>co/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		andauernd	häufig	teils/teils	seltener	nie	keine Einschätzung	ch/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ch/6 <input type="checkbox"/>	ci/1-5	<input type="checkbox"/>	ci/6 <input type="checkbox"/>	cj/1-5	<input type="checkbox"/>	cj/6 <input type="checkbox"/>	ck/1-5	<input type="checkbox"/>	ck/6 <input type="checkbox"/>	cl/1-5	<input type="checkbox"/>	cl/6 <input type="checkbox"/>	cm/1-5	<input type="checkbox"/>	cm/6 <input type="checkbox"/>	cn/1-5	<input type="checkbox"/>	cn/6 <input type="checkbox"/>	co/1-5	<input type="checkbox"/>	co/6 <input type="checkbox"/>																												
	andauernd	häufig	teils/teils	seltener	nie	keine Einschätzung																																																											
ch/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ch/6 <input type="checkbox"/>																																																											
ci/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ci/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cj/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cj/6 <input type="checkbox"/>																																																											
ck/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ck/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cl/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cl/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cm/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cm/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cn/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cn/6 <input type="checkbox"/>																																																											
co/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	co/6 <input type="checkbox"/>																																																											
<p>11. In welchem Umfang sind Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden:</p>	<p>Spielmöglichkeiten für Kleinkinder</p> <p>Spielmöglichkeiten für Schulkinder</p> <p>Treffpunkte für Jugendliche</p> <p>Gaststätten/Restaurants</p> <p>Ärztliche Versorgung (Hausarzt)</p> <p>Apotheken</p> <p>Kindertagesstätten/Kinderkrippe</p> <p>Öffentliche Parks und Grünflächen</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>gar nicht vorhanden</th> <th>nicht in ausreichendem Umfang vorhanden</th> <th>ausreichend vorhanden</th> <th>gutes Angebot vorhanden</th> <th>sehr gutes Angebot vorhanden</th> <th>keine Einschätzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>cp/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cp/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cq/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cq/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cr/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cr/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cs/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cs/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>ct/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>ct/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cu/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cu/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cv/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cv/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cw/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cw/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		gar nicht vorhanden	nicht in ausreichendem Umfang vorhanden	ausreichend vorhanden	gutes Angebot vorhanden	sehr gutes Angebot vorhanden	keine Einschätzung	cp/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cp/6 <input type="checkbox"/>	cq/1-5	<input type="checkbox"/>	cq/6 <input type="checkbox"/>	cr/1-5	<input type="checkbox"/>	cr/6 <input type="checkbox"/>	cs/1-5	<input type="checkbox"/>	cs/6 <input type="checkbox"/>	ct/1-5	<input type="checkbox"/>	ct/6 <input type="checkbox"/>	cu/1-5	<input type="checkbox"/>	cu/6 <input type="checkbox"/>	cv/1-5	<input type="checkbox"/>	cv/6 <input type="checkbox"/>	cw/1-5	<input type="checkbox"/>	cw/6 <input type="checkbox"/>																												
	gar nicht vorhanden	nicht in ausreichendem Umfang vorhanden	ausreichend vorhanden	gutes Angebot vorhanden	sehr gutes Angebot vorhanden	keine Einschätzung																																																											
cp/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cp/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cq/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cq/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cr/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cr/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cs/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cs/6 <input type="checkbox"/>																																																											
ct/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ct/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cu/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cu/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cv/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cv/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cw/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cw/6 <input type="checkbox"/>																																																											
<p>12. Wie gut sind diese Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung erreichbar:</p>	<p>Spielmöglichkeiten für Kleinkinder</p> <p>Spielmöglichkeiten für Schulkinder</p> <p>Treffpunkte für Jugendliche</p> <p>Gaststätten/Restaurants</p> <p>Ärztliche Versorgung (Hausarzt)</p> <p>Apotheken</p> <p>Kindertagesstätten/Kinderkrippe</p> <p>Öffentliche Parks und Grünflächen</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>sehr schlecht erreichbar</th> <th>schlecht erreichbar</th> <th>teils/teils</th> <th>gut erreichbar</th> <th>sehr gut erreichbar</th> <th>keine Einschätzung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>cx/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cx/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cy/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cy/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>cz/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>cz/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>da/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>da/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>db/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>db/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>dc/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>dc/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>dd/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>dd/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>de/1-5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>de/6 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		sehr schlecht erreichbar	schlecht erreichbar	teils/teils	gut erreichbar	sehr gut erreichbar	keine Einschätzung	cx/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cx/6 <input type="checkbox"/>	cy/1-5	<input type="checkbox"/>	cy/6 <input type="checkbox"/>	cz/1-5	<input type="checkbox"/>	cz/6 <input type="checkbox"/>	da/1-5	<input type="checkbox"/>	da/6 <input type="checkbox"/>	db/1-5	<input type="checkbox"/>	db/6 <input type="checkbox"/>	dc/1-5	<input type="checkbox"/>	dc/6 <input type="checkbox"/>	dd/1-5	<input type="checkbox"/>	dd/6 <input type="checkbox"/>	de/1-5	<input type="checkbox"/>	de/6 <input type="checkbox"/>																												
	sehr schlecht erreichbar	schlecht erreichbar	teils/teils	gut erreichbar	sehr gut erreichbar	keine Einschätzung																																																											
cx/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cx/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cy/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cy/6 <input type="checkbox"/>																																																											
cz/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cz/6 <input type="checkbox"/>																																																											
da/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	da/6 <input type="checkbox"/>																																																											
db/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	db/6 <input type="checkbox"/>																																																											
dc/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dc/6 <input type="checkbox"/>																																																											
dd/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dd/6 <input type="checkbox"/>																																																											
de/1-5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	de/6 <input type="checkbox"/>																																																											

13a. Welches Sicherheitsgefühl haben Sie in der Wohngegend?		sehr sicher	sicher	teils/teils	nicht sicher	sehr unsicher	keine Angabe
tagsüber:		df/1-5 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	df/6 <input type="checkbox"/>
abends:		dg/1-5 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dg/6 <input type="checkbox"/>
nachts:		dh/1-5 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dh/6 <input type="checkbox"/>
13b. Falls Unsicherheitsgefühl: Bitte nennen Sie uns die Gründe!		di/ (Kommentarfeld)					
4) WOHNUNGSSUCHE, EINZUG							
1. War es für Sie schwierig, die jetzige Wohnung/das jetzige Haus zu finden?		sehr schwierig (war ernstes Problem)	schwierig (war ein Problem)	teils/teils	einfach (war fast kein Problem)	sehr einfach (überhaupt kein Problem)	keine Einschätzung
		dj/1-5 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dj/6 <input type="checkbox"/>
2a. Gab es Mitbewerber um die Wohnung/das Haus?		dk/1 <input type="checkbox"/> ja		/0 <input type="checkbox"/> nein		/2 <input type="checkbox"/> weiß nicht	
2b. Falls ja: Wie viele Mitbewerber um die Wohnung/das Haus gab es?		einige (1-4)		mehrere (5-10)		viele (11-20)	
		/1 <input type="checkbox"/>		/2 <input type="checkbox"/>		/3 <input type="checkbox"/>	
3. Wie wurde die Wohnung/das Haus gefunden?		dm/1 <input type="checkbox"/> über Makler		/7 <input type="checkbox"/> über Bank/Anlageberatung			
		/2 <input type="checkbox"/> über Verwandte		/8 <input type="checkbox"/> über eigenes Inserat in der örtlichen Presse (Wohnung gesucht ..)			
		/3 <input type="checkbox"/> über Freunde/Bekante		/9 <input type="checkbox"/> über Inserat in der örtlichen Presse (Wohnung zu vermieten/verkaufen ...)			
		/4 <input type="checkbox"/> über Arbeitgeber		/10 <input type="checkbox"/> über Chiffre-Anzeige in der örtlichen Presse			
		/5 <input type="checkbox"/> über Kirche, Religionsgemeinschaft		/11 <input type="checkbox"/> über Online-Portal im Internet			
		/6 <input type="checkbox"/> über Studentenwerk		/12 <input type="checkbox"/> über soziales Netzwerk im Internet			
				/13 <input type="checkbox"/> über Sonstiges (z.B. Zettelaushang ...)			
		dn/		(nämlich):			
4. Wann ist Ihr Haushalt in die Wohnung eingezogen?		da/ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr		dp/ <input type="text"/> <input type="text"/> Monat			
5a. Haben Sie vor, in nächster Zeit umzuziehen?		dq/1 <input type="checkbox"/> ja		/0 <input type="checkbox"/> nein		/2 <input type="checkbox"/> weiß nicht	
5b. Falls ja: Bitte nennen Sie uns die Gründe!		dr/ (Kommentarfeld)					
6. Von woher sind Sie in Ihre Wohnung/Ihr Haus umgezogen?		ds/1 <input type="checkbox"/> Umzug innerhalb Regensburgs			/2 <input type="checkbox"/> Zuzug von außerhalb		
7. Haben Sie eine Anregung oder Kritik, die Sie der Stadtverwaltung zum Thema „Wohnen“ mitteilen möchten?		dt/ (Kommentarfeld)					
5) HAUSHALTSANGABEN							
1. Wieviele Personen zählen insgesamt (zusammen mit Ihnen) zum Haushalt?		dur/ <input type="text"/> <input type="text"/> Anzahl Personen					
2. Wieviele Personen tragen zum Haushalts(netto)einkommen bei?		dvr/ <input type="text"/> <input type="text"/> Anzahl Personen					
3. Die Wohnkosten sind, gemessen am Haushaltseinkommen, ...		viel zu hoch		zu hoch		angemessen	
		dw/1-5 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
4. Welcher Haushaltstyp trifft auf Sie zu?		dx/1 <input type="checkbox"/> Einpersonenhaushalt, nämlich		dy/1 <input type="checkbox"/> unter 35 Jahren			
				/2 <input type="checkbox"/> von 35 bis unter 65 Jahren			
				/3 <input type="checkbox"/> 65 Jahre und älter			
		dx/2 <input type="checkbox"/> Mehrpersonenhaushalt, nämlich		dz/1 <input type="checkbox"/> Zweipersonenhaushalt, beide 65 Jahre und älter („Seniorenhaushalt“)			
				/2 <input type="checkbox"/> Zweipersonenhaushalt, beide zwischen 18 und 65 („Erwerbsfähigenhaushalt“)			
				/3 <input type="checkbox"/> „Alleinerziehender Mehrpersonenhaushalt“ (Ein Erwachsener über 18 und mindestens eine Person unter 18 Jahren)			
				/4 <input type="checkbox"/> „Familienhaushalt“ (2 Erwachsene über 18 und mind. eine Person unter 18 Jahren)			
				/5 <input type="checkbox"/> Wohngemeinschaft von Studentinnen und Studenten			
				/6 <input type="checkbox"/> sonstige Wohngemeinschaft von erwachsenen Personen			
5. Ist mindestens ein Haushaltsmitglied <u>Eigentümer</u> oder <u>Miteigentümer</u> der Wohnung?		ea/1 <input type="checkbox"/> ja		/0 <input type="checkbox"/> nein			
		(weiter mit Frageblock IIa)		(weiter mit Fragenblock IIb)			

Fragenblock IIa: spezielle Eigentümerfragen

6) MODERNISIERUNGSMABNAHMEN		
1a. Wurde Ihre Wohnung seit <u>01.01.2003</u> durch bauliche Maßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, modernisiert/saniert? (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)	eb/1 <input type="checkbox"/> ja /0 <input type="checkbox"/> nein /2 <input type="checkbox"/> weiß nicht	(weiter mit Frage 1b!) (Ende der Befragung!) (Ende der Befragung!)
1b. Falls ja: Welche Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?	ec/1 <input type="checkbox"/> Generalsanierung (vergleichbar Neubau!) /2 <input type="checkbox"/> einzelne Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere:	(weiter mit Frage 1c!)
	ed/1 <input type="checkbox"/> Außenwand gedämmt ee/1 <input type="checkbox"/> Dach gedämmt	ef/1 <input type="checkbox"/> Wärmeerzeuger ausgetauscht (z.B. Heizkessel, Gastherme) eg/1 <input type="checkbox"/> Fenster ausgetauscht
	1c. Wann wurden die Hauptmodernisierungsarbeiten abgeschlossen?	eh/ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr /1 <input type="checkbox"/> unbekannt

Hinweis an die Erhebungsbeauftragten: Bitte fragen Sie am Ende der Erhebung nach der Telefonnummer für eventuelle Rückfragen und tragen Sie diese auf dem Befragungsprotokoll ein!

Fragenblock IIb: Mietspiegel-Filterfragen

7) MIETSPIEGELRELEVANZ		
1. Sind Sie <u>vor dem 01.08.2009</u> in die Wohnung eingezogen und hat sich gleichzeitig die Höhe der Nettokaltmiete <u>seit dem 01.08.2009</u> nicht geändert (die Nettokaltmiete ist also seit 4 Jahren unverändert)?	ej/1 <input type="checkbox"/> ja (Ende Befragung)	/0 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Frage 2)
2. Wird Ihnen der Wohnraum <u>mietfrei</u> oder <u>verbilligt überlassen</u> , <u>ohne dass Sie die exakte Höhe des Preisnachlasses</u> kennen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	ek/1 <input type="checkbox"/> ja (Ende Befragung)	/0 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Frage 3)
3. Handelt es sich bei dieser Wohnung um einen <u>Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist</u> ?	el/1 <input type="checkbox"/> ja (Ende Befragung)	/0 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Frage 4)
4. Ist Ihre Wohnung <u>Teil eines Studentenwohnheimes</u> ?	em/1 <input type="checkbox"/> ja (Ende Befragung)	/0 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Frage 5)
5. Ist Ihre Wohnung <u>Teil eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft</u> (z.B. Alten-, Aussiedler-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtung, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe, „Betreutes Wohnen“)?	en/1 <input type="checkbox"/> ja (Ende Befragung)	/0 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Frage 6)
6. Ist Ihre Wohnung nur zu vorübergehenden Gebrauch – max. 3 Monate – vermietet (z.B. Ferienwohnung, Untermiete)?	eo/1 <input type="checkbox"/> ja (Ende Befragung)	/0 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Abschnitt 8)

Fragenblock III: spezielle Mietspiegelfragen

8) MODERNISIERUNGSMABNAHMEN UND SPEZIALAUSSTATTUNG			
1a. Wurde Ihre Wohnung seit <u>01.01.2003</u> durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, modernisiert/saniert? (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)	ep/1 <input type="checkbox"/> ja /0 <input type="checkbox"/> nein /2 <input type="checkbox"/> weiß nicht	(weiter mit Frage 1b!) (weiter mit Frage 2a!) (weiter mit Frage 2a!)	
1b. Falls ja: Welche Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?	eq/1 <input type="checkbox"/> Generalsanierung (vergleichbar Neubau!) /2 <input type="checkbox"/> einzelne Modernisierungsmaßnahmen, nämlich:	(weiter mit Frage 1c!)	
	er/1 <input type="checkbox"/> Sanitäreinrichtung modernisiert es/1 <input type="checkbox"/> Fußböden erneuert et/1 <input type="checkbox"/> Schallschutz eingebaut (z.B. Trittschallschutz) eu/1 <input type="checkbox"/> Innen-/Wohnungstüren erneuert	ev/1 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation erneuert ew/1 <input type="checkbox"/> Grundriss verbessert ex/1 <input type="checkbox"/> Balkon modernisiert ey/1 <input type="checkbox"/> Treppenhaus modernisiert	
	1c. Wann wurden die Hauptmodernisierungsarbeiten abgeschlossen?	ez/ <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr /1 <input type="checkbox"/> unbekannt	
	2a. Wurde seit Baufertigstellung an dem Gebäude energetische Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich Wärmedämmung, Heizungsanlage oder Fenster durchgeführt?	fa/1 <input type="checkbox"/> ja /0 <input type="checkbox"/> nein	(weiter mit Frage 2b!) (weiter mit Frage 3!)

		/2 <input type="checkbox"/> weiß nicht (weiter mit Frage 3!)	
2b. Welche der nachfolgenden nachträglichen Maßnahmen wurden konkret durchgeführt?			
Außenwanddämmung	fb/1 <input type="checkbox"/> ja (falls ja) => /0 <input type="checkbox"/> nein /2 <input type="checkbox"/> weiß nicht	fc/1 <input type="checkbox"/> Dämmdicke: bis 5 cm /2 <input type="checkbox"/> Dämmdicke: 6 - 12 cm /3 <input type="checkbox"/> Dämmdicke: > 12 cm	fd/1 <input type="checkbox"/> Dämmjahr: vor 1978 /2 <input type="checkbox"/> Dämmjahr: 1978 bis 1994 /3 <input type="checkbox"/> Dämmjahr: 1995 und später
Dämmung von Dach / oberste Geschossdecke	fe/1 <input type="checkbox"/> ja (falls ja) => /0 <input type="checkbox"/> nein /2 <input type="checkbox"/> weiß nicht	ff/1 <input type="checkbox"/> Dämmdicke: bis 12 cm /2 <input type="checkbox"/> Dämmdicke: 13 - 25 cm /3 <input type="checkbox"/> Dämmdicke: > 25 cm	fg/1 <input type="checkbox"/> Dämmjahr: vor 1978 /2 <input type="checkbox"/> Dämmjahr: 1978 bis 1994 /3 <input type="checkbox"/> Dämmjahr: 1995 und später
Kellerdeckendämmung	fh/1 <input type="checkbox"/> ja (falls ja) => /0 <input type="checkbox"/> nein /2 <input type="checkbox"/> weiß nicht	fi/1 <input type="checkbox"/> Dämmdicke: bis 3 cm /2 <input type="checkbox"/> Dämmdicke: 4 - 20 cm /3 <input type="checkbox"/> Dämmdicke: > 20 cm	fj/1 <input type="checkbox"/> Dämmjahr: vor 1978 /2 <input type="checkbox"/> Dämmjahr: 1978 bis 1994 /3 <input type="checkbox"/> Dämmjahr: 1995 und später
Fenster austausch	fk/1 <input type="checkbox"/> ja (falls ja) => /0 <input type="checkbox"/> nein /2 <input type="checkbox"/> weiß nicht		fl/1 <input type="checkbox"/> Tauschjahr: vor 1987 /2 <input type="checkbox"/> Tauschjahr: 1987 bis 1994 /3 <input type="checkbox"/> Tauschjahr: 1995 und später
Austausch des Wärme- Erzeugers (z.B. Heiz- kessel, Gastherme)	fm/1 <input type="checkbox"/> ja (falls ja) => /0 <input type="checkbox"/> nein /2 <input type="checkbox"/> nein		fn/1 <input type="checkbox"/> Tauschjahr: vor 1987 /2 <input type="checkbox"/> Tauschjahr: 1987 bis 1994 /3 <input type="checkbox"/> Tauschjahr: 1995 und später
3. Welche der folgenden Besonderheiten treffen auf Ihre Heizungsanlage zu? <input style="width: 150px;" type="text" value="Mehrfachnennung möglich!"/>	fo/1 <input type="checkbox"/> Es liegt ein Wärme-Contracting-Vertrag vor (d.h., die ganze Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, nicht dem Vermieter) fp/1 <input type="checkbox"/> mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung fq/1 <input type="checkbox"/> Heizsystem mit Brennwerttechnik fr/1 <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		
9) MIETPREIS, NEBENKOSTEN UND MIETSTATUS (bitte möglichst schriftlich belegen lassen)			
1. Wieviel Euro beträgt die aktuelle gesamte monatliche Mietzahlung an den Vermieter einschl. Nebenkosten, Zuschlägen? (Der Betrag entspricht der monatlichen Abschlagszahlung!)	fs/ <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> gesamte monatliche Mietzahlung (Euro)		
2. Wie teilt sich der Betrag auf? <input style="width: 150px;" type="text" value="Nur volle Euro-Beträge!"/>	ft/ <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> Euro monatliche Nettokaltmiete fu/ <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> Euro Nebenkosten(-abschlag) fv/ <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> Euro Zuschlag (z.B. für Garage, Abstellplatz, Möblierung, Schönheitsreparaturen)		
3. Ist Ihre Nettomiete aus irgendwelchen Gründen im Einverständnis mit dem Vermieter ermäßigt? (z.B. wegen Verwandtschaft, Hausmeister-tätigkeit, Mieterdarlehen, Baukostenzuschuss, Wohnungsmängel)	fw/0 <input type="checkbox"/> nein /1 <input type="checkbox"/> ja => fx/ <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> <input type="text" value=""/> Höhe der Ermäßigung		
4. Ist die Wohnung überwiegend <u>möbliert</u> vermietet (Einbauküche, Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)?	fy/1 <input type="checkbox"/> ja j/0 <input type="checkbox"/> nein		
5. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine <u>preisgebundene Wohnung</u> , die durch gesetzliche Vorschriften an Höchstbeträge gebunden ist (z.B. bei <u>Sozialwohnungen</u> und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein, eine Benutzungsgenehmigung oder eine Einkommensbestätigung vorliegen muss)?	fz/1 <input type="checkbox"/> ja j/0 <input type="checkbox"/> nein		
6. Welchen Status besitzt der Eigentümer Ihrer Wohnung?	ga/1 <input type="checkbox"/> Gemeinschaft von Wohnungseigentümern /2 <input type="checkbox"/> Privatperson oder Erbengemeinschaft /3 <input type="checkbox"/> Wohnungsgenossenschaft, Bauverein /4 <input type="checkbox"/> privatwirtsch. Wohnungsunternehmen (z.B. Versicherung) /5 <input type="checkbox"/> anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	/6 <input type="checkbox"/> Kommune (Stadt, Bezirk, Stadtbau) /7 <input type="checkbox"/> Bund, Land, Studentenwerk /8 <input type="checkbox"/> Organisation ohne Erwerbszweck (Kirche, gemeinnütziger Verein, Stiftung ...) /9 <input type="checkbox"/> sonstiges	

Hinweis an die Erhebungsbeauftragten: Bitte fragen Sie am Ende der Erhebung nach der Telefonnummer für eventuelle Rückfragen und tragen Sie diese auf dem Befragungsprotokoll ein!

Herzlichen Dank für Ihre bereitwillige Mitarbeit!

A2 Ergebnis der Regression zweiter Stufe

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

Koeffizienten^a

Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Signifikanz
	B	Standardfehler	Beta		
1 (Konstante)	1,102	,036		30,461	,000
MAISGAL	3,789E-02	,031	,033	1,242	,215
EINZOEFL	-6,05E-02	,028	-,061	-2,172	,030
GASELEK	-4,12E-02	,013	-,085	-3,203	,001
KZWAWA	-6,91E-02	,021	-,092	-3,253	,001
GEHBAD	3,514E-02	,024	,037	1,333	,183
EINFBAD	-2,45E-02	,047	-,014	-,530	,596
GEHKUE	6,274E-02	,013	,131	4,878	,000
EINFWHG	-2,95E-02	,017	-,051	-1,771	,077
GEHWHG2	2,069E-02	,013	,044	1,558	,120
HOCHH	-6,45E-02	,018	-,097	-3,691	,000
MODERNM	9,946E-02	,021	,129	4,722	,000
GRFREIFL	3,586E-02	,017	,058	2,079	,038
ANZMOD	8,281E-03	,005	,045	1,697	,090
LAGEIND	1,578E-02	,005	,083	3,072	,002
BJIND1	-7,53E-02	,034	-,130	-2,235	,026
BJIND2	-6,61E-02	,034	-,079	-1,940	,053
BJIND3	-,133	,029	-,223	-4,573	,000
BJIND45	-8,86E-02	,027	-,180	-3,284	,001
BJIND7	4,371E-02	,040	,035	1,103	,270
BJIND8	5,968E-02	,043	,044	1,404	,161
BJIND910	9,504E-02	,037	,091	2,567	,010
ENTFKM	-3,98E-02	,007	-,211	-5,554	,000
ZENTRUM2	8,257E-02	,024	,155	3,416	,001
WEST	4,149E-02	,018	,065	2,348	,019

a. Abhängige Variable: NMFKTWFL

A3 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

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2010):

Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln. BBR-Online-Publikation 4/2010

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2002):

Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Hrsg. (2013):

Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln, Berlin

Fahrmeir L. et al. (2003):

Mietspiegel für München 2003 - Statistik, Dokumentationen und Analysen, hrsg. von der Landeshauptstadt München, Sozialreferat

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

Oberhofer W., Schmidt B. (1993):

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

Oberhofer W., Schmidt B. (1995):

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

Oberhofer W., Schmidt B. (1995):

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

Oberhofer W., Schmidt B. (1996):

Kriterien der Mietspiegelerstellung, (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 R.-G., Eisenschmid N. (2001):

Neues Mietrecht, Köln, 2001

Schießl R. (1995):

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

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. (2013):

Erstellung und Anwendung eines Mietspiegels, Seminarunterlagen einer Fortbildungsveranstaltung für Entscheidungsträger in der Wohnungswirtschaft, veranstaltet von FUTUR, Forschungs- und Technologietransfer Universität Regensburg, 2013

Schmidt B. (2009):

Zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln per Index, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/09, S. 23 - 29