

Der Regensburger Mietspiegel 2018

Dokumentation zur Erstellung des Mietspiegels

Letzter Stand: 11.06.2018 11:56:12

Von:

Prof. Dr. Walter Oberhofer und

Dr. Bernhard Schmidt,
Oliver Trinkaus

STAT-Plan

Statistische Planung und Analyse
Oberlichtenwald 8b, 93177 Altenthann



EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing

Inhaltsverzeichnis

Der Regensburger Mietspiegel 2018.....	1
1. Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung	5
2. Gesetzliche Grundlagen im Mietreformgesetz.....	6
3. Erhebung der Daten.....	7
3.1. Grundgesamtheit	7
3.2. Stichprobenziehung	8
3.3. Befragungsaktion	9
3.4. Rücklaufstatistik	11
3.5. Kontrollmaßnahmen	12
3.5.1. Kontrolle der Erhebungsbeauftragten und der Vollständigkeit der Fragebögen	12
3.5.2. Plausibilitätskontrollen.....	13
3.5.3. Datenschutz	13
4. Aufbereitung des Datenmaterials	13
4.1. Datenselektion	14
4.2. Einzeldatenanalyse.....	14
4.3. Datenumkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen.....	14
5. Berechnung eines einheitlichen Mietbegriffs.....	15
6. Die statistische Analyse.....	16
6.1. Vorbemerkungen zum methodischen Ansatz	16
6.2. Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit des Wohnraums.....	18
6.2.1. Die Grundstruktur des Modells.....	18
6.2.2. Auswahl der Variablen	19
6.2.3. Methodische Vorgehensweise bei der Schätzung.....	20
6.2.4. Die Ermittlung des Baualters	26
6.2.5. Die Ermittlung der Wohnlage	27
6.2.6. Die Ermittlung weiterer Wohnwertmerkmale	30
6.3. Die Konkretisierung der Üblichkeit der Entgelte	35
7. Präsentation des Mietspiegels	39
8. Schlussbemerkungen	39
9. Literaturverzeichnis.....	40
10. Anhang.....	42

10.1.	Streudiagramme und Häufigkeitsauszählungen	42
10.2.	Definition des Wohnlagekriteriums „Zentrum“	44
10.3.	Ergebnis der zweiten Stufe der Regression	45
10.4.	Häufigkeitstabellen.....	46
10.4.1.	In der Regression der Stufe 2 verwendete Ausstattungsmerkmale	46
10.4.2.	Erläuterungen zu den auftretenden Variablen in der Regressionsstufe 2	48
10.4.3.	Fragebogen und Befragungsprotokoll	50

1. Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

Im Frühjahr 2017 wurde die Bietergemeinschaft, bestehend aus STAT-Plan und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen, beauftragt, den Mietspiegel für die Stadt Regensburg neu zu erarbeiten. Es wurde eine Gutachtergemeinschaft gebildet, der die beiden leitenden Gutachter Prof. Walter Oberhofer (STAT-Plan) und Dr. Bernhard Schmidt (EMA-Institut) sowie Oliver Trinkaus (EMA-Institut) angehören.

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 2018 sollte, wenn möglich, ein so genannter ökologischer Mietspiegel werden, d.h. es sollten Merkmale einfließen, die den energetischen Zustand der Wohnung oder des Hauses beschreiben.

Gleichzeitig wurde die Gutachtergemeinschaft 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 eine Mietspiegelkommission ins Leben gerufen.

Die Gutachtergemeinschaft nahm an drei Sitzungen, am 18.05.2017, am 18.10.2017 und am 6.11.2017, teil. Bei der ersten Sitzung vor Beginn der Datenerhebung wurden Details des Fragebenaufbaus und der Durchführung der Datenerhebung diskutiert. In den letzten beiden Sitzungen wurden die Auswertungsergebnisse präsentiert.

Vom Amt für Stadtentwicklung wurde eine Zufallsstichprobe von Regensburger Haushalten zur Verfügung gestellt. Darauf basierend fand im Zeitraum Ende Juni bis Ende August 2017 die Datenerhebung statt. Alle ausgewählten Haushalte wurden mit einem Informationsbrief durch die Stadtverwaltung Regensburg angeschrieben. Die zuvor rekrutierten 41 Erhebungsbeauftragten wurden bereits am 29.05.2017 in Anwesenheit von Mitarbeitern des Amtes für Stadtentwicklung speziell geschult und auf ihre Interviewertätigkeit vorbereitet. Bis Mitte September 2017 wurden alle Daten zur Mietspiegelerhebung auf elektronische Datenträger übertragen und umfangreiche Kontrollmaßnahmen hinsichtlich fehlender

Angaben, inhaltlicher Unplausibilitäten usw. durchgeführt. Im September, Oktober und November 2017 erfolgte die statistische Auswertung der vorliegenden Daten.

Am 6. November 2017 wurde der neue Mietspiegelentwurf vom Arbeitskreis Mietspiegel, bestehend aus Vertretern des Amtsgerichts Regensburg, des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg, des Haus- und Grundbesitzervereins Regensburg und Umgebung e.V., des Mieterbundes Regensburg e.V., des Mietervereins Regensburg und Umgebung e.V., des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) und des Amtes für Stadtentwicklung in einer Arbeitssitzung diskutiert.

Mitte November 2017 lag der fertige Mietspiegel für das Erscheinungsjahr 2018 vor, der am 14. Dezember 2017 vom Stadtrat der Stadt Regensburg als qualifizierter Mietspiegel anerkannt worden ist. Der neue Mietspiegel gilt ab Januar 2018 für den Zeitraum von zwei Jahren als qualifizierter Mietspiegel.

2. Gesetzliche Grundlagen im Mietreformgesetz

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln finden sich seit der Mietrechtsreform im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB) und nicht mehr im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (§ 2 MHG). Während das früher im MHG definierte Instrument Mietspiegel als so genannter einfacher Mietspiegel mit den gleichen Rechtsfolgen wie bisher erhalten blieb, wurde zusätzlich der Begriff des „qualifizierten Mietspiegels“ eingeführt, 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 der Mieter und Vermieter 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 dieser Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und 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 Sachverständigengutachten 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 repräsentatives 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.

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

Deshalb wurde aus der Grundgesamtheit aller Haushaltswohnungen 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 möbliert bzw. mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat (ausgenommen Einbauküche und Einbauschränke),
- überwiegend gewerblich genutzte Wohnungen,
- 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 91.700 Regensburger Wohneinheiten, aus denen vom Amt für Vermessung und Statistik der Stadt Regensburg eine Stichprobe per Zufallsgenerator auf der Basis eines städtischen Haushaltsgenerierungsprogramms gezogen wurde. Nach Bereinigung von wenigen nicht relevanten Haushalten (z.B. GmbHs, GbR) verblieb ein Adressenbestand in Höhe von 5.144 Haushalten. Damit war ungefähr jeder 18. 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 für die Mietspiegelerhebung waren ausschließlich die Mieter. 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 Mietcharakteristika (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 im Regensburger Rathaus auf ihren Einsatz vorbereitet. Bei der Schulung erhielten sie ihre persönlichen Unterlagen in Form von Anlaufstationen, 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 41 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 schriftlich über die geplante Befragungsaktion informiert. Zusätzlich wurden über die lokalen Medien Informationen zum Mietspiegel veröffentlicht und die Regensburger auf diese Weise für die Mietspiegelerhebung sensibilisiert.

Der Befragung lag ein Befragungskonzept mit dreiteiligem Aufbau zugrunde. Mittels eines Kontaktfragebogens (vgl. Anhang, Abschnitt 10.4.3) musste zuerst die Mietspiegelrelevanz

jeder angelaufenen Wohnung überprüft werden. Nur wenn sich eine Wohnung als mietspiegelrelevant herausstellte, kam der Hauptfragebogen zum Einsatz (vgl. Anhang, Abschnitt 10.4.3). Jeder Kontakt(-versuch) musste vom Erhebungsbeauftragten in einem Befragungsprotokoll (vgl. auch Anlage 10.4.3) 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 Spezialausstattung
- Mietpreis, Nebenkosten und Mietstatus.

Der Hauptfragebogen war auf der Basis des Fragebogens der letzten Mietspiegelerhebung in Zusammenarbeit mit der Mietspiegelkommission überarbeitet und ergänzt worden. Dabei wurde auch differenziert nach Wärme-Contracting gefragt.

Den Interviewern lag ein umfangreicher Leitfaden zu der Befragungsaktion vor. Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase standen den Erhebungsbeauftragten der Erhebungsleiter Dr. Schmidt und Oliver Trinkaus zur Verfügung.

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

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

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

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 5.144 vorgegebenen Anlaufadressen ergibt sich die Rücklaufstatistik, die in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt wird. Nach Abschluss der Mietspiegelbefragung ergaben sich ausgefüllte, verwertbare Fragebögen für 3.118 Haushalte. Bei 2.289 Haushalten lag ein Mietverhältnis vor und es resultierten schließlich nach Selektion aller nicht mietspiegelrelevanten Mietwohnungen und nach Plausibilitätsprüfungen, Korrekturen und Ausreisserbereinigungen 1.294 verwertbare Fragebögen, die in die Auswertung einfließen konnten.

Tabelle 1: Rücklaufstatistik

Stadt Regensburg	Anzahl	Prozent	Prozent	Prozent (bezogen auf Stichprobenumfang)
ausgefüllte Fragebögen insgesamt (inkl. Haushaltsbefragung)	3.118	100		62
ausgefüllte Fragebögen durch Mieter	2.289	73	100	46
relevant für Mietspiegel	1.294	41	56	26

Damit lagen für die Auswertung des Mietspiegels insgesamt 1.294 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. 91.700. Wohnungen und Häuser in Regensburg mietspiegelrelevant sind, bedeutet dies, dass von rund jeder 46. mietspiegelrelevanten Wohnung (das entspricht einer 2,1 Prozent-Stichprobe) Angaben über das Mietverhältnis eingeholt wurden. Die Befragungsquote übersteigt damit die der Mikrozensus-Erhebung (bundesweite Verbrauchsstichprobe) zugrundeliegende 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 Werkwohnungen gehörten. Im Zuge der Diskussion zu den EOF (Einkommensorientierte Förderung) geförderten Wohnungen im Arbeitskreis Mietspiegel wird folgendes festgehalten:

In der aktuellen Diskussion ist das Urteil des Landgerichts München I (16.05.2012) sowie die Kommentierung hierzu von Rechtsanwalt Jörg Weißker Sozietät Glock Liphart Probst & Partner Rechtsanwälte mbB beachtlich.

„Gemäß §558 Abs 2. S.2 BGB ist bei der Bildung der ortsüblichen Miete Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, ausgeschlossen. Aufgrund der Novellierung dieses Satzes ist es allgemeine Meinung, dass auch EOF-Wohnungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden dürfen. Daraus ergibt sich jedoch nicht, dass der Mietspiegel nicht als Benchmark für die zulässige Miethöhe angewendet werden dürfte“. Aus diesem Grund wurden insgesamt 25 Datensätze außen vor gelassen.

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

Aufgrund des hohen Anteils an befragten Miethaushalten, der konzipierten Zufallsstichprobe, der hohen Rücklaufquote und der verhältnismäßig geringen Verweigerungsquote kann davon ausgegangen werden, dass der mietspiegelrelevante Wohnungsmarkt in Regensburg repräsentativ erfasst worden ist.

3.5. Kontrollmaßnahmen

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

3.5.1. Kontrolle der Erhebungsbeauftragten und der Vollständigkeit der Fragebögen

Von der Arbeitsgemeinschaft 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.

3.5.2. Plausibilitätskontrollen

Der Inhalt der Fragebögen wurde von mehreren Mitarbeiterinnen der Arbeitsgemeinschaft auf elektronische Datenträger übertragen. In einer zweiten Kontrollphase wurden die EDV-mäßig aufbereiteten Daten auf Einlesefehler überprüft. Anhand dieser Kontrolle konnte eine Reihe von falschen Angaben aufgedeckt und verbessert 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, so lag ein inhaltlicher Widerspruch vor.

3.5.3. Datenschutz

Das EMA-Institut erhielt von der Stadt Regensburg einen passwortgeschützten, bereits bereinigten Stichprobendatensatz.

Sodann erfolgte eine Anonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jedem Datensatz wurde eine Identifikationsnummer zugewiesen. Diese Identifikationsnummer dient nach Erhalt des ausgefüllten Fragebogens dazu, dass die darin enthaltenen Informationen ab dem Zeitpunkt der EDV-mäßigen Erfassung nur noch einer Nummer zugeordnet werden können. Ein wichtiger Punkt für die Gewährleistung der Anonymität der abgefragten Daten ist sodann, dass auf den Fragebögen keine Personen bezogenen Adressen oder Daten, sondern nur diese Identifikationsnummer vermerkt ist. Insbesondere bedeutet dies, dass an dieser Stelle zwischen Identifikationsnummer und Adresse der Befragten keinerlei Beziehung mehr gegeben ist. Nach der Übertragung des Fragebogeninhalts auf elektronische Datenträger sind die Datensätze bei der Auswertung nur noch mit ihrer Identifikationsnummer, ohne Name und ohne Adresse, enthalten. Alle weiteren Analysen finden ausschließlich mit diesen nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Die verbleibenden Datensätze, in denen die so genannten Erhebungs- und Hilfsmerkmale enthalten sind, werden bis Abschluss des Projekts gesondert aufbewahrt und danach unwiderruflich gelöscht.

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 1.294 Datensätze.

4.2. Einzeldatenanalyse

Um einen Eindruck von der Bedeutung und Häufigkeit einzelner Wohnwertmerkmale zu bekommen, wurden Häufigkeitsanalysen vorgenommen (siehe hierzu 10.1 und 10.4). Kreuztabellen und Korrelationsanalysen gewährten Einblicke in die Zusammenhangsstruktur einzelner Variabler. Diese Voranalysen waren wichtig, um über eine Grundlage für die nachfolgende Merkmalsauswahl, Merkmalsumkodierungen und die Bildung komplexer Mietpreisdeterminanten zu verfügen.

4.3. Datenumkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen

Die Erfahrungen aus der Erstellung früherer Mietspiegel zeigen, dass die Bildung einzelner neuer 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 Badezimmersausstattung“ verwendet werden. Besser ist es aber, Merkmalskombinationen zu suchen, die ein bestimmtes Ausstattungsniveau widerspiegeln. Gleichzeitig wird durch die Verwendung solcher komplexeren 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.

5. Berechnung eines einheitlichen Mietbegriffs

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

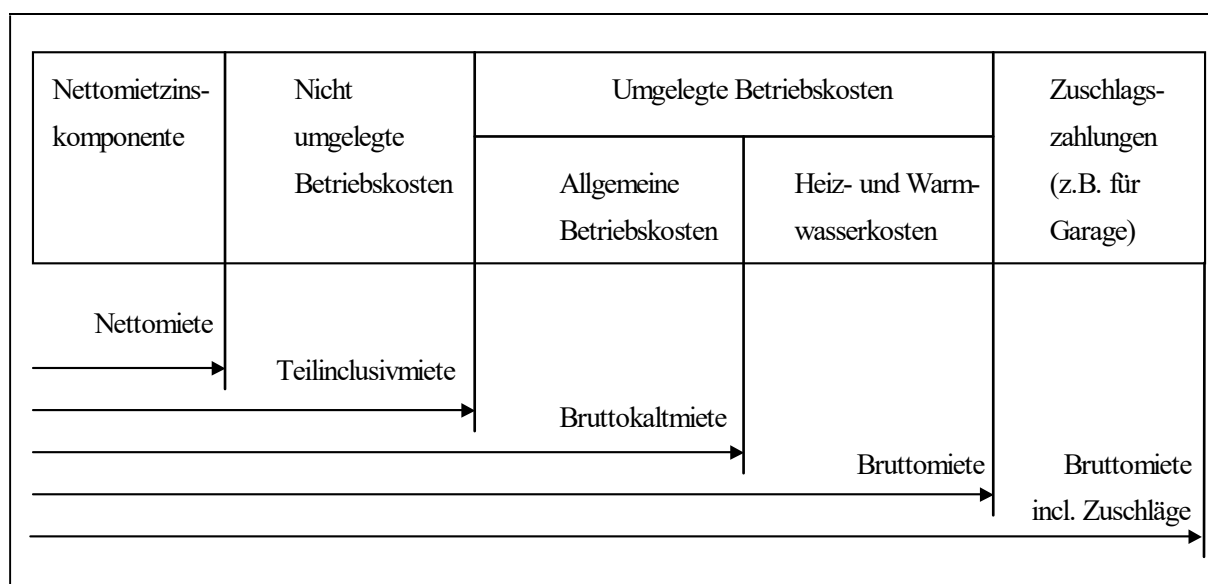
- Die *Nettomiete*, auch Nettokaltmiete genannt, stellt den eigentlichen Preis für die Überlassung einer Wohnung dar und enthält keine Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.
- Die *Bruttomiete*, auch als Bruttowarm-, Pauschal- oder Inklusivmiete bezeichnet, enthält neben dem Preis für die 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 der 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.

Abbildung 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, einschließlich energetischer Beschaffenheit und Ausstattung, 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 etc. 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, 1993a 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, was die Genauigkeit betrifft, 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, Trier. In der Literatur wird er oft auch als Regensburger Modellansatz bezeichnet, da er 1992 in Regensburg zum ersten Mal auf Bundesebene 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 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 seit 1992 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 $a, a_1, \dots, a_n$ zu schätzende Parameter dar und $f(WFL)$ eine noch näher zu präzisierende Funktion, die weitere zu schätzende Parameter enthalten kann.

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

$$a + f(WFL)$$

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

Die multiplikative Form des Ansatzes bedingt prozentuale Zu- oder Abschläge. Wenn z. B. x_1 für das Vorhandensein einer Zentralheizung steht ($x_1 = 1$: Zentralheizung vorhanden und $x_1 = 0$: keine Zentralheizung vorhanden) und a_1 ist 0,09, so bedeutet dies einen Zuschlag von 9% für das Vorhandensein einer Zentralheizung, wobei der 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

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.

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

Wie bereits im Abschnitt 6.1 ausgeführt, besteht bei der Mietspiegelerstellung ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Tabellenmethode und Regressionsmethode. Die Vorgabe für den Statistiker lautet in beiden Fällen: Für vergleichbare Wohnungen einen üblichen Mietpreis zu bestimmen. Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit erfolgt beim Tabellenmietspiegel durch eine Auswahl geeigneter mietpreisbestimmender Merkmale, mit deren Hilfe Klassen oder Wohnungstypen gebildet werden. Wohnungen, die zu einer Klasse gehören, sind dann ex definitione vergleichbar. Es wird dann zu jedem Wohnungstyp ein durchschnittlicher Mietpreis berechnet, z.B. das arithmetische Mittel innerhalb der Klasse, und dies ist dann ex definitione der innerhalb der Klasse übliche Mietpreis.

Beim Regressionsmietspiegel werden keine Klassen gebildet. Im Prinzip wird davon ausgegangen, dass Wohnungen, die sich in nur einem Merkmalswert unterscheiden, auch nicht vergleichbar sind. Vielmehr wird zwischen Wohnungen mit Merkmalskombinationen, die nahe beieinanderliegen, ein stetiger Übergang des Mietpreises unterstellt. Im einfachsten Falle mit nur einer Variablen, z. B. der Wohnfläche, wird unterstellt, dass sich der Mietpreis bei einer Wohnfläche von 40 qm wenig unterscheidet von dem bei einer Wohnfläche von 41 qm und letztere wenig vom Mietpreis bei einer Wohnung mit 42 qm. Die Kunst beim Regressionsmietspiegel besteht dann darin, den Übergang von einer Merkmalskombination zur nächsten zu modellieren. Im eben erwähnten Beispiel könnte man unterstellen, dass sich die Wohnfläche kontinuierlich von 40 qm über 41 qm bis 42 qm ändert und bei entsprechenden Mietpreisen der Übergang linear mit der Wohnfläche erfolgt.

Während beim Tabellenmietspiegel nur eine geringe Zahl von Merkmalen zur Klassenbildung herangezogen werden kann, weil bei einem begrenzten Stichprobenumfang die Anzahl der Klassen sehr beschränkt ist, stehen bei der Anwendung des Regressionsmietspiegels im Prinzip viel mehr Merkmale zur Verfügung.

Im vorliegenden Falle steht aufgrund des ausführlichen Fragebogens eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen zur Auswahl. 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 Wohnungsmarkttheorie 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 schlecht gesichert sind, nur begrenzt berücksichtigt. Dann wird der Auswahlprozess mit dem bereinigten Datensatz wiederholt usw.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bei einem Mietspiegel der deskriptive Charakter eine große Rolle spielt. Es geht primär nicht darum, kausale Zusammenhänge zwischen mietpreisbestimmenden Merkmalen und Mietpreis zu finden, sondern zu gewährleisten, dass mit Hilfe der mietpreisbestimmenden Merkmale der Mietpreis gut getroffen wird. Natürlich ist ein Mietspiegel mit einem Merkmal, das nach kausaler Denkweise ein falsches Vorzeichen aufweist, schlecht zu vermitteln. Daher werden solche Merkmale aus der Analyse ausgeschlossen. Bei Parametern von Merkmalen, die statistisch schlecht gesichert sind, ist dieser Ausschluss nicht zwingend geboten. Vielmehr wird eher auf die Güte der Erklärung des Merkmals geachtet.

Bei diesem explorativen Prozess spielt also die Erklärungsgüte eine wichtige Rolle. Besonders günstig wäre es, wenn bestimmte Merkmale bei der Erklärungsgüte einen deutlichen Zuwachs brächten, andere hingegen keinen und zwar unabhängig von den anderen mitbeteiligten Merkmalen. Leider tragen abgesehen von der Wohnfläche und dem Baujahr die einzelnen Merkmale 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 lautet

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

Man sieht an dieser Darstellung, in welcher Weise im Regressionsmodell der in Absatz 6.2.2 besprochene Übergang bei benachbarten Merkmalskombinationen funktional modelliert wird.

Neben dieser als parametrisch bezeichneten Vorgehensweise gibt es noch eine zweite, die als nichtparametrisch bezeichnet wird. Bei dieser wird die Üblichkeit durch Mittelung von Mietpreisen erreicht, die zu benachbarten Merkmalsausprägungen gehören.

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

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

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

Stufe 1: Es wird zuerst angenommen, dass die Nettomiete approximativ als Funktion der Wohnfläche dargestellt werden kann:

$$NM \approx a + f(WFL),$$

wobei die Funktion $f(WFL)$ weitere Parameter enthält.

Der Parameter a und die in $f(WFL)$ enthaltenen Parameter werden regressionsanalytisch geschätzt (Regression 1).

Damit resultiert eine Schätzung des Verlaufs von $a + f(WFL)$. Dieser wird als Basismiete bezeichnet. Anschließend wird der Einfluss der Wohnfläche herausgerechnet:

$$NMF = NM/BM.$$

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

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

$$NMF \approx (a_0 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n)$$

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

Es stellt sich die Frage, ob die Schätzergebnisse wesentlich anders ausfielen, falls mit einem nichtlinearen Verfahren simultan 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 ein Merkmalszuschlag so verschoben wird, dass in der zweiten Stufe das Absolutglied zu 1 wird.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die meisten verwendeten Merkmale binär sind, also entweder die Ausprägung 0 oder 1 besitzen. Einige sind kategorial, wie z.B. die Heizungsart oder der Gebäudetyp. Schließlich gibt es Merkmale, die von Natur aus intervallskaliert sind. Dazu zählen die Wohnfläche, das Baujahr und die Entfernung zum Zentrum, die natürlich auch nur kategorial erfasst und für die Auswertung teils in noch weniger Kategorien zusammengefasst werden.

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 bis hin zu zwei Drittel des Mietpreises erklärt.

6.2.3.1. Theoretische Fundierung

Hat der Statistiker Zusammenhänge zwischen Größen – wie hier zwischen Nettomiete und Wohnfläche – zu quantifizieren, kann er häufig auf sachlogische 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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.3.2. Praktische Bestimmung der Basismiete

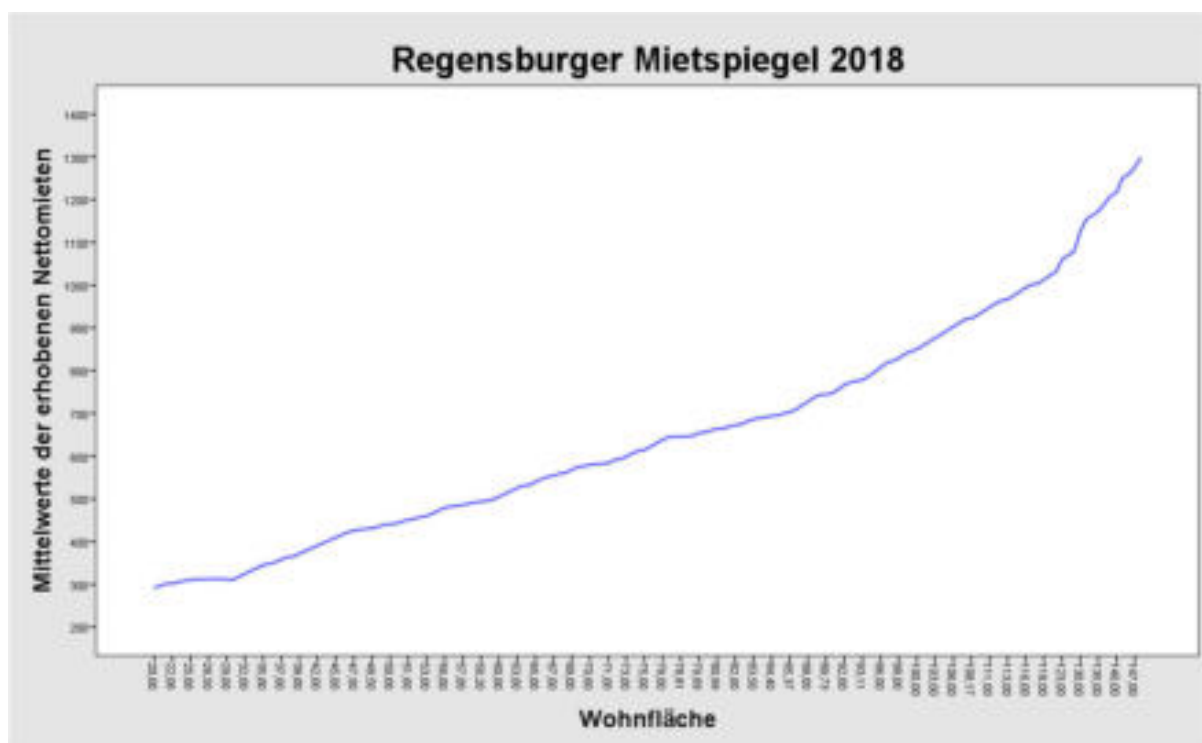
Die konkrete Spezifizierung des Zusammenhangs zwischen Nettomiete und Wohnfläche erfolgt, wie oben besprochen, im Rahmen einer explorativen Datenanalyse. Trägt man für alle mietspiegelrelevanten Wohnungen die Nettomiete gegen die Wohnfläche ab, so ergibt sich grafisch eine Punktwolke, aus der die Art der Funktion $f(\text{WFL})$ nicht ersichtlich ist (vgl. 10.1, Abbildung 5:). Dasselbe gilt für die grafische Darstellung der Nettomiete pro m^2 (vgl. 10.1, Abbildung 4: Die erhobenen Nettomieten).

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, siehe Tabelle 2: Häufigkeiten der Wohnungen in den Wohnflächenklassen.
- 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. In der folgenden Abbildung 2 ist der so ermittelte Verlauf dargestellt.

Abbildung 2: Die Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche, mittlere Werte nach Wohnfläche



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

Tabelle 2: Häufigkeiten der Wohnungen in den Wohnflächenklassen

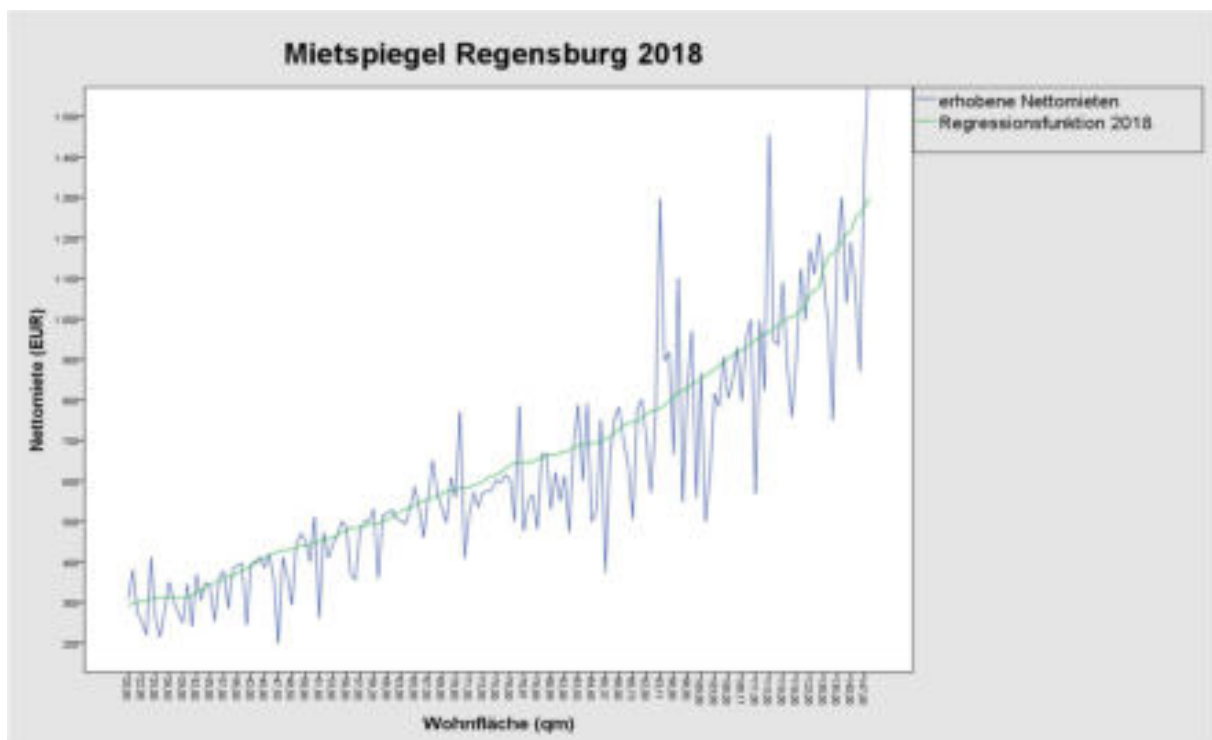
Wohnflächenklassen				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Güti g	bis 20 qm	12	0,9	,9
	über 20 bis 25 qm	18	1,4	2,3
	über 25 bis 30 qm	36	2,8	5,1
	über 30 bis 35 qm	27	2,1	7,2
	über 35 bis 40 qm	47	3,6	10,8
	über 40 bis 45 qm	47	3,6	14,5
	über 45 bis 50 qm	97	7,5	21,9
	über 50 bis 55 qm	87	6,7	28,7
	über 55 bis 60 qm	115	8,9	37,6
	über 60 bis 65 qm	121	9,4	46,9
	über 65 bis 70 qm	112	8,7	55,6
	über 70 bis 75 qm	113	8,7	64,3
	über 75 bis 80 qm	104	8,0	72,3
	über 80 bis 85 qm	61	4,7	77,0
	über 85 bis 90 qm	59	4,6	81,6
	über 90 bis 95 qm	37	2,9	84,5

über 95 bis 100 qm	67	5,2	89,6
über 100 bis 110 qm	42	3,2	92,9
über 110 bis 120 qm	41	3,2	96,1
über 120 bis 130 qm	20	1,5	97,6
über 130 qm	31	2,4	100,0
Gesamtsumme	1294	100,0	

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 in der Wohnfläche verwendet und zusätzlich zwei Dummyvariable, eine mit dem Wert 1, falls die Wohnfläche kleiner gleich 30 ist, und dem Wert 0 sonst und eine zweite mit dem Wert 1, falls die Wohnfläche größer 100 ist, und 0 sonst. Die beiden Dummyvariablen dienen dazu, um den Verlauf für eine kleine bzw. große Wohnfläche besser zu modellieren.

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

Abbildung 3: Die Basismiete in Abhängigkeit der Wohnfläche, beobachteter und geglätteter Verlauf



Die mathematische Darstellung für die Basismiete BM lautet:

$$BM \approx 14,807 - 2,005 \cdot WFL1 + 0,186 \cdot WFL2 - 0,048 \cdot WFL3 + 30,819 \cdot WFLU - 3,227 \cdot WFLO,$$

wobei

$$WFL1 = WFL/10,$$

$$WFL2 = WFL1^2,$$

$$WFL3 = WFL1^3,$$

$$WFLU = \begin{cases} \frac{30 - WFL}{100}, & \text{falls } WFL < 30 \\ 0, & \text{sonst,} \end{cases}$$

$$WFLO = \begin{cases} \frac{WFL - 100}{100}, & \text{falls } WFL > 100 \\ 0, & \text{sonst.} \end{cases}$$

Die für die Basismiete resultierenden Werte sind, gegliedert nach einzelnen Quadratmetern, in Tabelle 1 der Mietspiegelbroschüre ausgewiesen. Die Tabelle erfasst den Bereich von 20 bis 150 Quadratmeter. Werte davor und danach können nicht ausgewiesen werden, da in diesen Bereichen die Datenbasis zu dünn war.

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

6.2.4. 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 1.294 Wohnungen ergab sich damit ein genaues Baujahr. Im Regressionsansatz der zweiten Stufe wurde aber nicht das genaue Baujahr verwendet. Es wurden 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 Größenklassen ausgewiesen.

Tabelle 3: Häufigkeiten der Baujahre in den Baualtersklassen

Baualtersklassen				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	bis 1920	260	20,1	20,1
	1921 bis 1948	94	7,3	27,4
	1949 bis 1965	242	18,7	46,1
	1966 bis 1982	364	28,1	74,2
	1983 bis 1995	143	11,1	85,2
	1996 bis 2000	33	2,6	87,8
	2001 bis 2005	27	2,1	89,9
	2006 bis 2010	33	2,6	92,4
	nach 2010	98	7,6	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

6.2.5. Die Ermittlung der Wohnlage

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
- Nähe zu einem Gebiet mit gewerblicher Nutzung
- schlecht belichtete Wohnräume
- 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
- Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Versorgungseinrichtungen
- 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.
- Distanz zur Neupfarrkirche

Die Auswertung ergab, dass die meisten einzelnen Wohnlagemerkmale für sich genommen keinen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis hatten und fast keinen Erklärungswert lieferten. Das gleiche Ergebnis ist in mehreren Untersuchungen in Regensburg, aber auch in München und Frankfurt festgestellt worden. Andererseits ist es, wie oben erwähnt, nicht möglich, alle erhobenen Merkmale in die Regression einzubeziehen.

Ein Ausweg besteht darin, anstatt einfacher Wohnwertmerkmale komplexe zu verwenden. 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 ist dabei, den Mietspiegel weniger starr zu gestalten und die Abhängigkeit der Vergleichsmieten von dem Vorhandensein einzelner Merkmale zu verhindern. Zudem beinhalten einzelne Wohnwertmerkmale (z. B. Hauptverkehrsstraße) häufig einen umfangreicheren Sachverhalt (z. B. Hinweis auf gute Verkehrsanbindung), welcher mittels komplexer Merkmalskombinationen besser erfasst werden kann.

Im 2013 erstellten Mietspiegel wurde davon bei der Wohnlage Gebrauch gemacht. Dabei wurde eine Vielzahl von einfachen und für die Wohnlage geeigneten Merkmalen herangezogen, die anhand von Regressionen auf ihre Stärke des Einflusses auf die Nettomietfaktoren untersucht wurden. Die signifikantesten einfachen Merkmale wurden mit Gewichten versehen und zu einem komplexen Merkmal „Wohnlageindikator“ additiv zusammengefasst, welches dann in der Regression der Mietfaktoren Eingang fand.

Es stellte sich aber heraus, dass mit dieser Vorgehensweise auch Nachteile verbunden sind. Erstens ist die Bestimmung der Gewichte strittig. Zusätzlich ist es für einen Anwender des Mietspiegels oft schwierig, die verwendeten einfachen Merkmale für das betroffene Mietobjekt zu quantifizieren. Schließlich ist wegen des statistischen Charakters der einfachen Merkmale eine gewisse Volatilität der Zusammensetzung des Lageindikators im Laufe der Zeit, d.h. von Mietspiegel zu Mietspiegel, gegeben. Diese Volatilität ist für die Akzeptanz des Mietspiegels durch den Anwender nicht förderlich. Zudem ist der Gesamteinfluss dieser Lagemerkmale sehr gering.

Im 2013 erstellten Mietspiegel wurden neben dem Lageindikator aber auch „geografische“ Merkmale verwendet, z.B. die Entfernung des Mietobjekts vom Zentrum und bestimmte Bezirke, wie z. B. der Stadtbezirk 15 (Westen). Von dieser Möglichkeit wurde beim Mietspiegel 2018 ausführlich Gebrauch gemacht. Damit ergeben sich Merkmale, die für das betroffene Mietobjekt relativ leicht feststellbar sind und für den Ortskundigen leicht auf Plausibilität geprüft werden können. Dies erhöht sicher die Akzeptanz des Mietspiegels und erleichtert auch eine Entscheidung, die vor Gericht gefällt werden muss.

Im Mietspiegel 2018 fanden neben der Entfernung zur Neupfarrkirche (als geografischer Stadtmittelpunkt) auch die folgenden fünf geografischen Merkmale Eingang, mit den resultierenden Zu-/Abschlägen in Klammern:

- Innenstadt (+8%)
- Keilberg/Schwabelweis/Irl (-12%)
- Graß/Leoprechting/Unter-/Oberisling (-12%)
- Kager/Nieder-/Oberwinzer (-12%)
- Burgweinting/Harting (-15%)

Es zeigte sich, dass Wohnungen in der Innenstadt erneut einen besonders hohen mittleren Nettomietfaktor aufweisen. Ihnen wurde das binäre Merkmal „Wohnlage Innenstadt“ zugeordnet. Diese Innenstadtlage umfasst nur den Stadtbezirk 1, d.h. die Innenstadt ohne Stadthof. Wohnungen mit einer Entfernung zum geografischen Zentrum (Neupfarrplatz 1) von weniger als einen Kilometer führen zu einem Zuschlag von +14%. Dieser Zuschlag ist für entsprechende Wohnungen zum Innenstadtzuschlag zu addieren.

Aber auch bei den oben aufgeführten fünf geografischen Merkmalen liefert die Entfernung zum Zentrum einen zusätzlichen Zuschlag. Bei einer Entfernung von 1 bis 2 km beträgt der Zuschlag 5% und bei mehr als 2 km nur mehr 0%. Aus folgenden Tabellen sind die Besetzungen der einzelnen Lagemerkmale ersichtlich.

Tabelle 4: Wohnlage im Zentrum

		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1038	80,2	80,2
	Ja	256	19,8	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

Tabelle 5: Entfernung zur Neupfarrkirche unter 1 km

		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1032	79,8	79,8
	Ja	262	20,2	100,0

	Gesamtsumme	1294	100,0	
--	-------------	------	-------	--

Tabelle 6: Entfernung zur Neupfarrkirche 1 km bis unter 2 km

		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	899	69,5	69,5
	Ja	395	30,5	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

Tabelle 7: Keilberg, Schwabelweis, Irl, Graß, Leoprechting, Unter-Oberisling, Kager und Nieder-Oberwinzer

		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1251	96,7	96,7
	Ja	43	3,3	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

Tabelle 8: Burgweinting

		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1257	97,1	97,1
	Ja	37	2,9	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

6.2.6. Die Ermittlung weiterer 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. umcodiert bzw. in Kombination mit anderen Merkmalen erneut analysiert. Ebenfalls untersucht wurden die wesentlichen Interaktionsmöglichkeiten einzelner Variablen. Abschließend verblieben die im Mietspiegel aufgeführten Wohnwertmerkmale und Merkmalskombinationen, welche nachfolgend genauer dargelegt werden. Die statistischen Ergebnisse dazu befinden sich im Anhang, Abschnitt 10.3: Ergebnis der zweiten Stufe der Regression.

Als Indikator für die Signifikanz eines Merkmals wurde primär der t-Wert der entsprechenden Parameterschätzung verwendet. Dies 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 4 bis 7 enthalten sind. Diese Merkmale stellen eine Konkretisierung der im BGB genannten „Oberkriterien“ Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung dar. Häufig werden diese durch komplexe Merkmale wiedergegeben (vgl. Abschnitt 10.4). Von Bedeutung für einen ökologischen Mietspiegel ist die wärmetechnische Beschaffenheit des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet. In der Reihenfolge der Mietspiegeltabellen werden nachfolgend die einzelnen Merkmale dargestellt.

6.2.6.1. Haus- und Wohntyp

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 wurde ein durchschnittlicher Abschlag von 4% ermittelt.

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

Es ergab sich die folgende Verteilung der Wohnungen für die Merkmale

Hochhaus (über 5 Stockwerke):	123
Maisonette oder Galerie:	24

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

6.2.6.2. Heizungsausstattung

Bei der Heizungsausstattung ist das folgende Merkmal vorgesehen, das eine einfache Heizungsausstattung erfasst:

- Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle) oder Elektrospeicheröfen

Auf Basis von 96 Fällen in der Stichprobe mit dieser Heizungsausstattung ergibt sich ein Abschlag von 3%.

6.2.6.3. Sanitärausstattung

Unter der Rubrik „Sanitärausstattung“ findet sich im Fragebogen eine Reihe von Detailfragen. In die Berechnung haben letztlich nur drei Sanitärmerkmale Eingang gefunden. Einziges direkt erfragtes Merkmal ist „dezentrale Warmwasserversorgung“ mit einem Abschlag von -6%. 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; zweites Badezimmer in der Wohnung; Badewanne und Einzeldusche; Fußbodenheizung im Bad; Bidet/Urinal 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 eines der nachfolgenden Sanitärausstattungskriterien vorliegen: Fußboden des Badezimmers nicht gefliest, Wände im Nassbereich nicht gefliest, kein Badezimmerfenster und gleichzeitig keine Belüftungsmöglichkeit (z.B. Ventilator) vorhanden, Bad nicht beheizbar. Eine einfache Badausstattung führt zu einem Abschlag von 2% und eine gehobene Badausstattung zu einem Zuschlag von 5%.

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

dezentrale Warmwasserversorgung	181
einfache Badausstattung:	95
gehobene Badausstattung:	389.

6.2.6.4. Küchen- und Wohnungsausstattung

Unter der Rubrik „Modernisierungsmaßnahmen und Spezialausstattung“ wurde das komplexe Merkmal *gehobene Küchenausstattung* gebildet. In der Rubrik „Wohnungsausstattung“ fanden drei komplexe Merkmale Berücksichtigung: die *gehobene* und *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; unbeheizter Wintergarten; barrierefreie Wohnung (einschließlich schwellenfreier Zugang zur Wohnung); Aufzug in Gebäuden mit max. 3 Etagen incl. Erdgeschoss. Der Zuschlag für eine gehobene Küchenausstattung betrifft 376 Wohnungen und er beträgt 8%.

Eine *einfache Wohnungsausstattung* liegt vor, wenn mindestens zwei 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 2000 komplett erneuert 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 Einfachverglasung oder aufklappbare Doppel-/Kastenfenster, kein zweites Waschbecken im Bad. Eine sehr einfache Wohnungsausstattung liegt vor, wenn mindestens drei der bei einfacher Wohnungsausstattung aufgelisteten Besonderheiten zutreffen.

Eine gehobene Wohnungsausstattung lag in 704 Fällen vor und sie erbringt einen Zuschlag von 1%, während die einfache Wohnungsausstattung in 548 der Fälle gegeben war und einen Abschlag von 4% bedingt. Schließlich ergab sich für 60 Fälle eine sehr einfache Wohnungsausstattung mit einem Abschlag von 11%.

Unter den Begriff *große wohnungseigene Freifläche* fallen Balkone, (Dach-) Terrasse und Loggien über 8m² Grundfläche (bei mehreren Balkonen, Loggien oder Terrassen gilt die Gesamtfläche) oder ein ausschließlich eigengenutzter Garten. Dieses Merkmal liegt in 172 Fällen vor und der Zuschlag beträgt 2%.

6.2.6.5. Modernisierungsgrad und wärmetechnische Beschaffenheit des Gebäudes

Von besonderer Bedeutung für einen 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 zusammen mit dem Modernisierungsgrad. Beispielsweise bringen die Modernisierung der Fenster oder der Heizanlage in der Praxis 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 von 2000 bis 2010 bzw. nach 2010
- Modernisierung der Sanitäreinrichtung
- Erneuerung der Fußböden
- Schallschutz eingebaut
- Innen-/Wohnungstüren erneuert
- Rohrleitungssystem (Zu- Abwasser) erneuert
- Mauern/Putz/Decken erneuert/saniert
- Elektroinstallation erneuert
- Grundriss verbessert
- Außenanlagen erneuert/saniert
- Balkon modernisiert
- Treppenhaus modernisiert
- Jahr des Abschlusses der Hauptmodernisierungen
- Außenwand Dämmung mit Jahr der Dämmung
- Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke mit Jahr der Dämmung
- Fensteraustausch mit Jahr des Austausches
- Austausch des Wärmeerzeugers z.B. Heizkessel, Gastherme) mit Jahr des Austausches
- Wärmecontracting.

Im Mietspiegel 2014 wurde analog zu der Vorgehensweise bei der Bestimmung der Wohnlage auch beim Komplex Modernisierung ein Punktesystem entwickelt und verwendet und je nach Punktezahl ein Zuschlag regressionsanalytisch ermittelt. Mit ganz analogen Argumenten wie bei der Wohnlage wurde im aktuellen Mietspiegel von dieser Vorgehensweise Abstand genommen und versucht die Modernisierung mit einfachen Merkmalen zu erfassen.

Die Auswertung ergab, dass die meisten einzelnen Kriterien für sich genommen keinen signifikanten Einfluss auf den Mietpreis hatten. Nur die Kernsanierung zwischen 2000 und 2010 bzw. nach 2010 bewirkte einen deutlichen Zuschlag zum Mietpreis. Davon waren 45 bzw. 47 Wohnungen betroffen und der entsprechende Zuschlag beträgt 5% bzw. 11%.

Ein deutlich negativer Beitrag von -5% ergab sich auch, wenn in einem Gebäude mit Baujahr vor 1980 seit 2000 keinerlei Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden. Davon betroffen sind 121 Wohnungen.

6.3. Die Konkretisierung der Üblichkeit der Entgelte

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

Der Begriff der Spanne wird zuerst an Hand eines einfachen Beispiels und nicht formal im Sinne einer statistischen Definition erläutert. Damit wird das Ziel verfolgt, eine Argumentation in fachspezifischen Termini zu vermeiden, und trotzdem die für das Verständnis wesentlichen Aspekte herauszuarbeiten. Es sei angenommen, dass hinsichtlich der vom Gesetzgeber aufgeführten, 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 mehr oder weniger variierende Mietpreise, obwohl annahmegemäß 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 einen kritischen Bereich gibt, außerhalb dessen die fragliche Miete nicht mehr den üblichen Entgelten entspricht.

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

Nun kann man trefflich und anhaltend darüber streiten, wie der kritische Bereich im konkreten Fall festzulegen sei. Um solche Kontroversen zu vermeiden, wurde in sehr pragmatischer Weise der Begriff der Üblichkeit durch eine statistische Häufigkeit (Wahrscheinlichkeit) operationalisiert. Der kritische Bereich wird also in der Weise festgelegt, dass außerhalb dessen ein vorgegebener (nicht zu großer) Anteil q von Mietpreisen liegen soll.

Die Statistik als Methodendisziplin hat nun Verfahren entwickelt, die gestatten, den kritischen Bereich so zu bestimmen, dass außerhalb dessen ein Anteil q aller Mietpreise liegt. Dabei muss

der Anteilswert q normativ vorgegeben werden, und es 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 „üblichen Mietpreise als unüblich“ einzustufen, genau zuzuordnen wäre. Wieder wird pragmatisch vorgegangen und ohne kontroverse inhaltliche Begründung in der Regel der Wert $q = 1/3$ gewählt. Dies bedeutet, dass ein Drittel der Mietpreise ex definitione als unüblich anzusehen ist, d. h. zu niedrig oder zu hoch.

Der kritische Bereich enthält ex definitione die zwei Drittel üblichen Mietpreise und dieser Bereich wird als Spanne des Mietspiegels bezeichnet. Um es noch einmal zu betonen: die Festlegung des Anteilswertes q ist kein statistisches Problem. Es wird empfohlen $q = 1/3$ zu 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.

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

- 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 Unschuldsvermutung wird als zu unwahrscheinlich eingestuft, als dass man bereit wäre daran festzuhalten.

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

In der oben durchgeführten Argumentation ist die vom BGB geforderte Vergleichbarkeit ex definitione gewährleistet, da die Wohnungen annahmegemäß identisch sein sollten. In der Praxis der Mietspiegelerstellung wird angenommen, dass die im Rahmen der Regressionsanalyse resultierenden Wohnungstypen vergleichbare 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 ± 18 Prozent der Nettomiete. Dies bedeutet mit anderen Worten: Wir gehen aus von einer konkreten Wohnung (z.B. einer Wohnung mit 50 qm, der Baujahresklasse 1966 bis 1982, mittlere Wohnlage, gehobene Badausstattung usw.) und berechnen dazu laut Mietspiegel die entsprechende Nettomiete. Dann ergibt sich die Spanne zu: die errechnete Nettomiete ± 18 Prozent.

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.

7. Präsentation des Mietspiegels

Der Mietspiegel wird der Öffentlichkeit in mehrfacher Form zugänglich gemacht:

- 1) in gedruckter Form
- 2) als Online-Dokument
- 3) als Online- Mietenrechner

Der auf Papier gedruckte Mietspiegel behält die seit Jahren bekannte Form bei und ist beim Amt für Stadtentwicklung und in allen Bürgerbüros der Stadt Regensburg erhältlich.

Der neue Online-Mietenrechner eröffnet dem Internet-Nutzer die Möglichkeit, sich direkt per Mausklick seine ortsübliche Vergleichsmiete ausrechnen und ausdrucken zu lassen. Er wird auf der Homepage der Stadt Regensburg allen Bürgern zur Verfügung gestellt.

8. Schlussbemerkungen

Der vorliegende Bericht beschreibt das Erstellungsverfahren des Regensburger Mietspiegels im Jahr 2017. Der Mietspiegel beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt wurden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der statistischen Methodik sollen die (statistischen) Anforderungen, die Wissenschaftlichkeit der Arbeiten und damit die Zuverlässigkeit der Ergebnisse dargelegt werden.

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

9. Literaturverzeichnis

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

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2002):
Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Berlin 1997

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. (2009):
Erstellung und Anwendung eines Mietspiegels, Seminarunterlagen einer
Fortbildungsveranstaltung für Entscheidungsträger in der Wohnungswirtschaft, veranstaltet
von FUTUR, Forschungs- und Technologietransfer Universität Regensburg, 2009

Schmidt B. (2009):
Zur Fortschreibung von qualifizierten Mietspiegeln per Index, in: Wohnungswirtschaft &
Mietrecht 1/09, S. 23 - 29

10. Anhang

10.1. Streudiagramme und Häufigkeitsauszählungen

Abbildung 4: Die erhobenen Nettomieten pro Quadratmeter

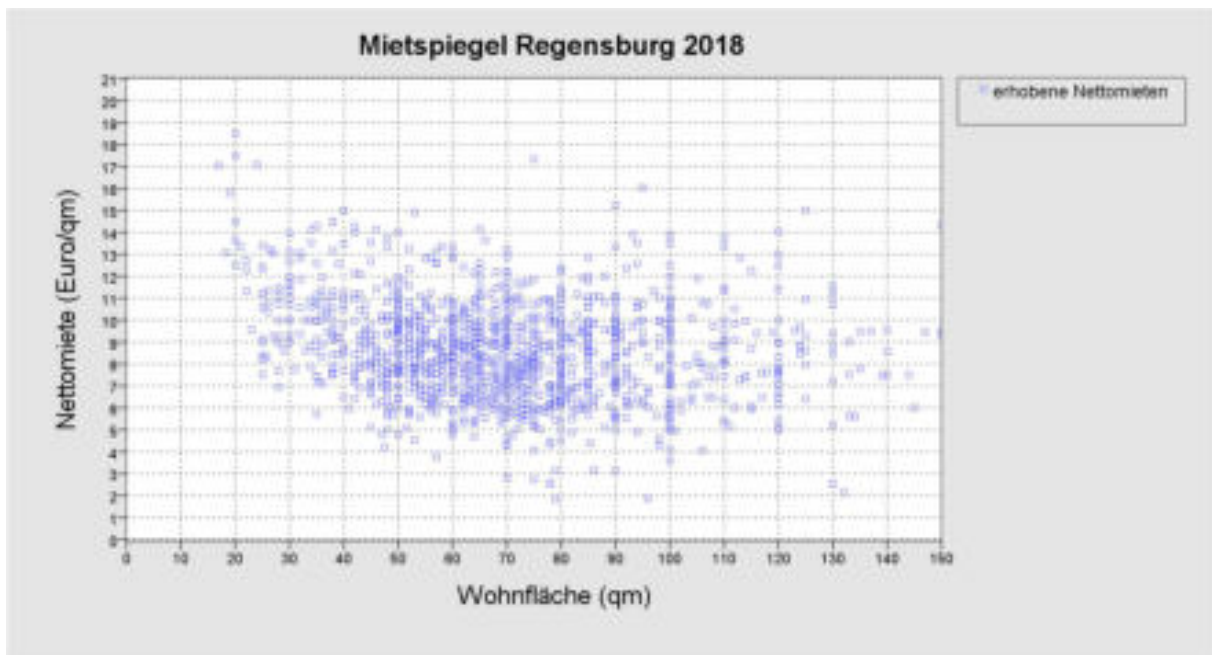


Abbildung 5: Die erhobenen Nettomieten.

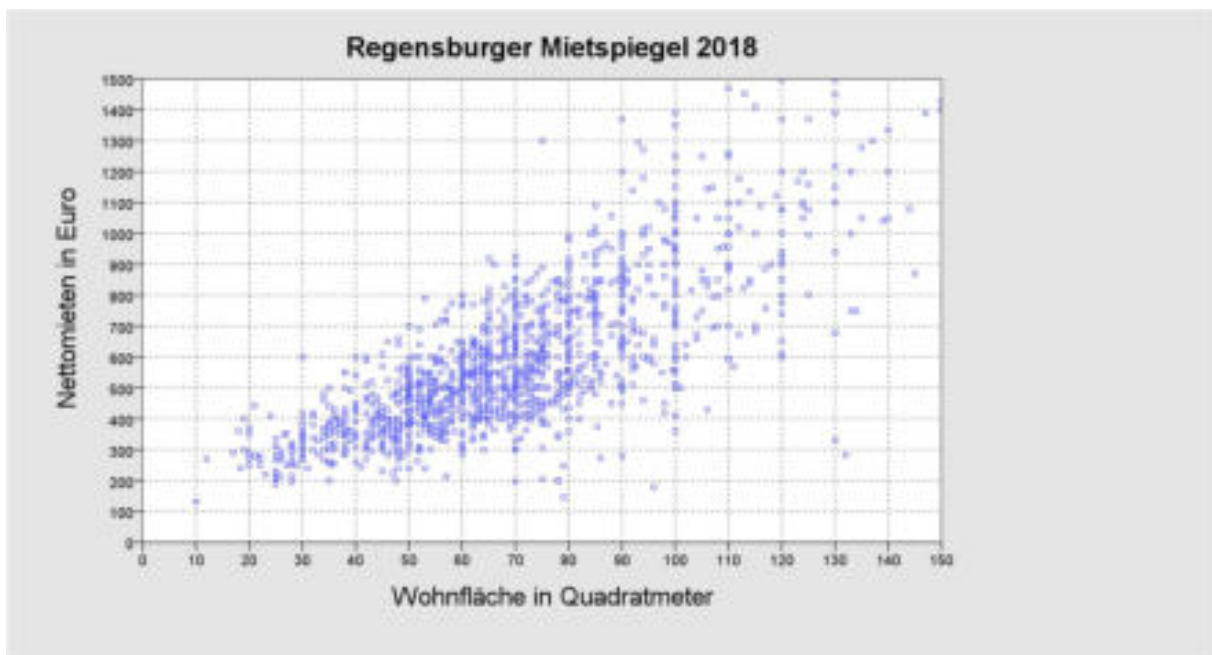


Abbildung 6: Häufigkeitsverteilung der erhobenen Wohnungen nach Wohnflächen in Quadratmeter

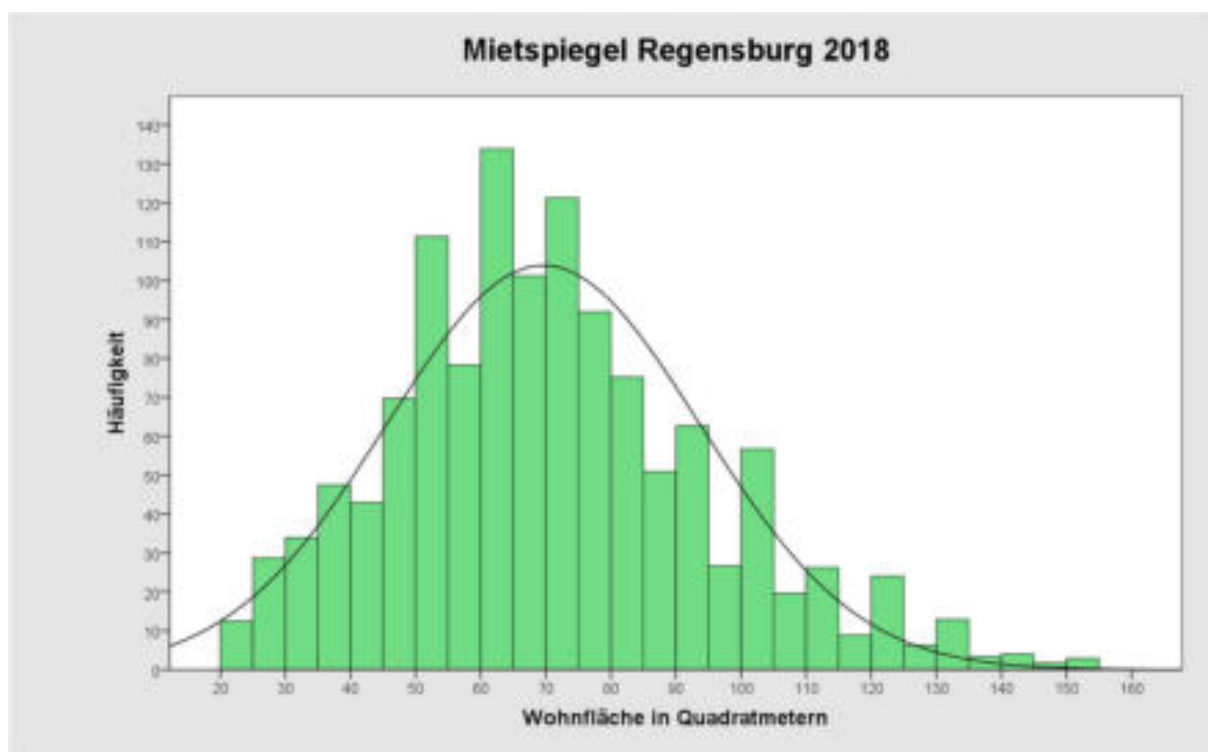


Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der erhobenen Nettomieten in Euro

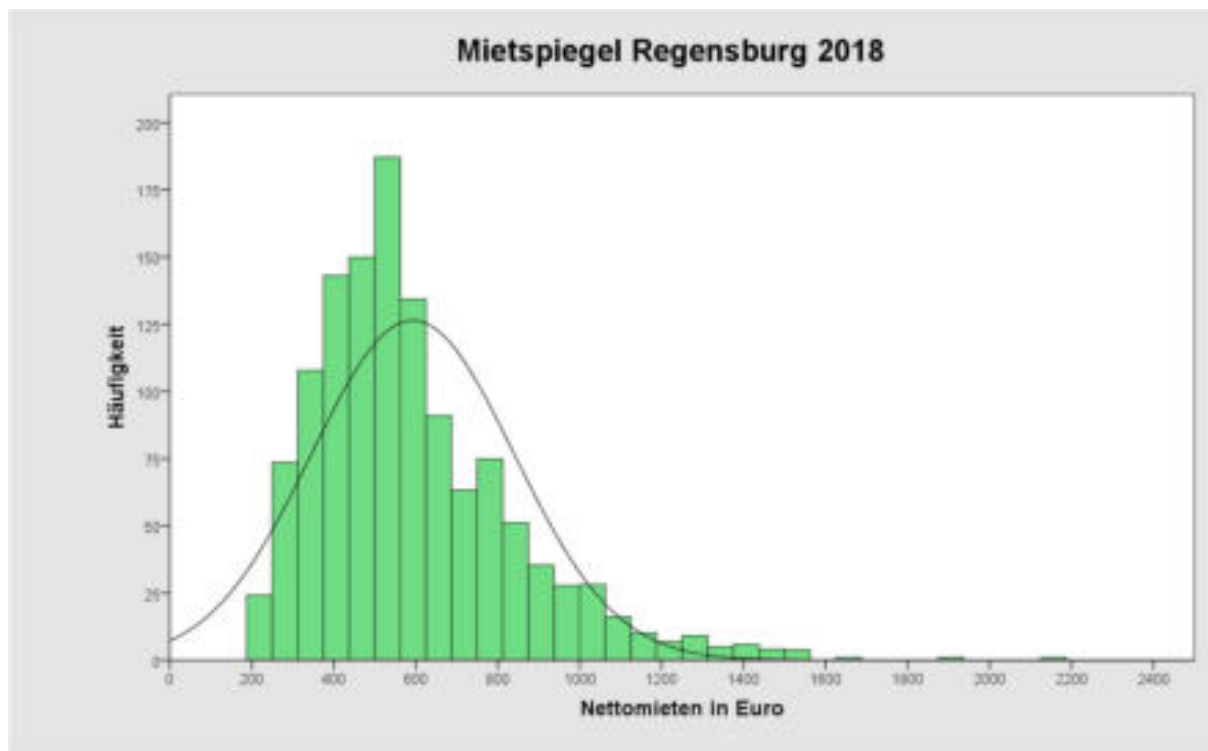
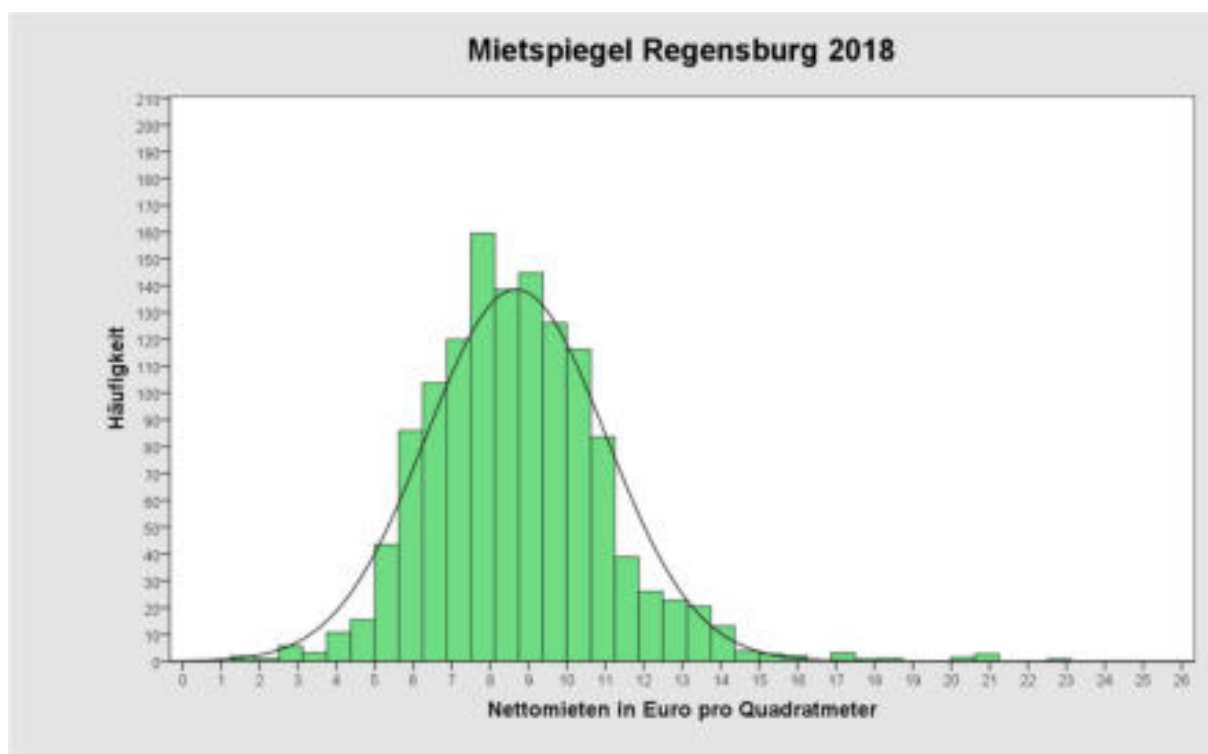


Abbildung 8: Häufigkeitsverteilung der erhobenen Nettomieten in Euro pro Quadratmeter



10.2. Definition des Wohnlagekriteriums „Zentrum“

Tabelle 9: Abgrenzung der Innenstadt

Stadtbezirk	Abgrenzung	Fläche
01 Innenstadt	Nördliches Ufer des Donaunordarmes ab der Wehrbrücke bis in Höhe des Unteren Wöhrd - Verlängerung zum Südufer des südlichen Donauarmes - Donausüdufer bis zur Ostgrenze des Villaparks - Villastraße - Adolf-Schmetzer-Straße - Gabelsbergerstraße - Sternbergstraße bis zur Sternbergunterführung - Bundesbahngelände bis zur Kumpfmühler Brücke - Kumpfmühler Straße - Fürst-Anselm-Allee - Platz der Einheit - Prebrunnallee - westliche Begrenzung des Herzogparks - Donausüdufer bis zur Staustufe Regensburg - Wehrbrücke bis zum Donaunordarm	281 ha

10.3. Ergebnis der zweiten Stufe der Regression⁴

Tabelle 10: Ergebnis der Regression der zweiten Stufe zur Ermittlung der Zu-/Abschläge für den Mietspiegel

Koeffizienten ^a						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	t	Sig.
		B	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	1,003	,031		32,344	,000
	zentrum	,077	,039	,129	1,999	,046
	entfz1	,141	,041	,239	3,461	,001
	entfz2	,054	,015	,102	3,695	,000
	dorf	-,120	,049	-,061	-2,456	,014
	burgweinting	-,151	,048	-,081	-3,148	,002
	sbz9	-,118	,069	-,042	-1,712	,087
	hochh	-,039	,022	-,047	-1,790	,074
	maisonet	,035	,042	,021	,841	,401
	heizeinf	-,027	,024	-,030	-1,138	,255
	zwawaeinf	-,064	,019	-,093	-3,410	,001
	badgeh	,050	,014	,096	3,600	,000
	badeinf	-,020	,023	-,022	-,869	,385
	ebk	,077	,014	,149	5,530	,000
	wohneinf2	-,044	,013	-,090	-3,378	,001
	wohneinf3	-,105	,031	-,093	-3,387	,001
	wohngeh	,011	,013	,023	,854	,393
	freiflgros	,019	,019	,027	1,027	,304
	kernsan10	,048	,032	,039	1,501	,134
	kernsan11	,108	,032	,088	3,417	,001
	kmod6080	-,048	,023	-,058	-2,073	,038
	bjbis20	-,109	,035	-,183	-3,097	,002
	bj21_48	-,079	,037	-,088	-2,149	,032
	bj49_65	-,114	,032	-,187	-3,592	,000
	bj66_82	-,083	,031	-,155	-2,714	,007
	bj83_95	-,049	,033	-,061	-1,462	,144
	bj01_05	,018	,053	,010	,336	,737
	bj06_10	,025	,050	,015	,500	,617
	bjnach10	,131	,036	,142	3,649	,000
a. Abhängige Variable: nmfkt						

⁴ Eine Erläuterung der in Tabelle 10: Ergebnis der Regression der zweiten Stufe zur Ermittlung der Zu-/Abschläge für den Mietspiegel auftretenden Konstanten ist in Tabelle 11: gegeben.

10.4. Häufigkeitstabellen

10.4.1. In der Regression der Stufe 2 verwendete Ausstattungsmerkmale⁵

hochh				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1171	90,5	90,5
	Ja	123	9,5	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

maisonet				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1270	98,1	98,1
	Ja	24	1,9	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

heizeinf				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1198	92,6	92,6
	Ja	96	7,4	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

zwawaeinf				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1113	86,0	86,0
	Ja	181	14,0	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

badgeh				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	905	69,9	69,9
	Ja	389	30,1	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

badeinf				
---------	--	--	--	--

⁵ Eine Erläuterung der Variablenabkürzungen ist in Abschnitt 10.4.2: Erläuterungen zu den auftretenden Variablen gegeben.

		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1199	92,7	92,7
	Ja	95	7,3	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

ebk				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	861	66,5	69,6
	Ja	376	29,1	100,0
	Gesamtsumme	1237	95,6	
Fehlend	System	57	4,4	
Gesamtsumme		1294	100,0	

wohneinf2				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	746	57,7	57,7
	Ja	548	42,3	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

wohneinf3				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1234	95,4	95,4
	Ja	60	4,6	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

wohngenh				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	590	45,6	45,6
	Ja	704	54,4	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

freifligros				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1122	86,7	86,7
	Ja	172	13,3	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

kernsan10				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1249	96,5	96,5
	Ja	45	3,5	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

kernsan11				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1247	96,4	96,4
	Ja	47	3,6	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

kmod6080				
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	Nein	1173	90,6	90,6
	Ja	121	9,4	100,0
	Gesamtsumme	1294	100,0	

10.4.2. Erläuterungen zu den auftretenden Variablen in der Regressionsstufe 2

Tabelle 11: Erläuterungen zu den auftretenden Variablen

zentrum	Der Stadtbereich: Innenstadt (nur Stadtbezirk 1)
entfz1	Entfernung (Luftlinie) zur Neupfarrkirche: 0 bis < 1 km
entfz2	Entfernung (Luftlinie) zur Neupfarrkirche: 1 bis < 2 km
dorf	Dörfliche Stadtbezirke: Keilberg, Schwabelweis Irl, Unter- und Oberisling, Graß, Leoprechting, Nieder- und Oberwinzer Kager
burgweinting	Stadtbezirk: Burgweinting, Harting
sbz9	Stadtbezirk 9 = Schwabelweis
hochh	Gebäude über 5 Stockwerke (incl. Erdgeschoss)
maisonet	Maisonette oder Galerie
heizeinf	Heizung mit Einzelöfen (Öl, Holz, Gas) oder Elektrospeicheröfen

zwawaeinf	dezentrale Warmwasserversorgung, sie erfolgt in der Wohnung durch mindestens zwei Einzelgeräte (z.B. Boiler, Speicher)
badgeh	gehobenen Badausstattung, es müssen mindestens zwei der folgenden fünf Ausstattungsmerkmale gegeben sein: Zweites WC in der Wohnung, zweites Badezimmer in der Wohnung, Badewanne und Einzeldusche, Fußbodenheizung im Bad, Bidet/Urinal im Bad, zweites Waschbecken im Bad
badeinf	gehobenen Badausstattung, es müssen mindestens zwei der folgenden fünf Ausstattungsmerkmale gegeben sein: Zweites WC in der Wohnung, zweites Badezimmer in der Wohnung, Badewanne und Einzeldusche, Fußbodenheizung im Bad, Bidet/Urinal im Bad, zweites Waschbecken im Bad
badeinf	Einfache Badausstattung, es ist entweder kein abgeschlossenes Badezimmer/WC in der Wohnung vorhanden oder mindestens eines der nachfolgenden vier Sanitärausstattungskriterien liegt vor: Fußboden des Badezimmers nicht gefliest, Wände im Nassbereich nicht gefliest, weder Fenster noch sonstige Belüftungsmöglichkeit (z.B. Ventilator) vorhanden, Bad nicht beheizbar
ebk	gehobene Küchenausstattung, sie 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
wohneinf2	einfache Wohnungsausstattung, sie liegt vor, wenn ein oder zwei der nachfolgenden Besonderheiten feststellbar sind: Mindestens ein Wohnraum/Küche/Bad ohne installierte Heizung, keine Gegensprechanlage (gilt nur für ein Mehrfamilienhaus), alte Installationsleitungen (z.B. Elektro, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz, Boden aus einfachem Holz, PVC oder Linoleum, der nicht seit dem Jahr 2000 komplett erneuert wurde oder kein gestellter Bodenbelag, mindestens ein gefangener Raum vorhanden, der nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar ist, weder Keller- noch Speicheranteil wird gestellt, überwiegend Einfachverglasung oder aufklappbare Doppel-/Kastenfenster.
wohneinf3	sehr einfache Wohnungsausstattung, sie liegt vor, wenn mindestens drei der bei einfacher Wohnungsausstattung genannten Besonderheiten zutreffen

wohngenh	gehobene Wohnungsausstattung liegt vor, wenn mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden ist: Überwiegend Parkett-/Dielenböden aus Massivholz oder Kachel-/Fliesen-/Stein-/Marmorboden, geräumige Einbauschränke außerhalb des Küchenbereichs mit mindestens 4 m ² Ansichtsfläche, unbeheizter Wintergarten, barrierearme Wohnung (einschließlich schwellenfreier Zugang zur Wohnung), Aufzug in Gebäuden mit maximal 3 Etagen incl. Erdgeschoss
freiflgros	große wohnungseigene Freifläche, darunter fallen Balkone, (Dach)-Terrasse und Loggien über 8 m ² Grundfläche (bei mehreren Balkonen, Loggien oder Terrassen gilt die Gesamtgrundfläche!) oder ein ausschließlich eigengenutzter Garten
kernsan10	Kernsanierung zwischen 2000 und 2010 (vergleichbar Neubau)
kernsan11	Kernsanierung nach 2010 (vergleichbar Neubau)
kmod6080	Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1980 und es wurden seit 2000 keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt
bj2bis20	Baujahr bis 1920
bj21_48	Baujahr 1921 bis 1948
bj49_65	Baujahr 1949 bis 1965
bj66_82	Baujahr 1966 bis 1982
bj83_95	Baujahr 1983 bis 1995
bj01_05	Baujahr 2001 bis 2005
bj06_10	Baujahr 2006 bis 2010
bjnach10	Baujahr nach 2010

10.4.3. Fragebogen und Befragungsprotokoll

a) [] [] [] [] [] Laufende Nummer
b) [] [] [] [] SBZ-, UNB-, BLG-Nr.
c) [] [] [] [] Distanz zum Neupfarrplatz (in m)

1) ART DES GEBÄUDES UND DER WOHNUNG													
1. In welchem Gebäudetyp wohnen Sie? nur eine Antwort möglich!		d/1 ☐ Einfamilienhaus d/2 ☐ Doppelhaushälfte oder Reiheneckhaus d/3 ☐ Reihenmittelhaus d/4 ☐ Mehrfamilienhaus, mit wieviel Wohnungen im Gebäude? e/1 ☐ 2 /2 ☐ 3-6 /3 ☐ 7-12 /4 ☐ über 12 mit wieviel Etagen? f/ ☐ Etagen (EG = 1)											
2a. Wann wurde das Gebäude, in dem Ihre Wohnung liegt, ursprünglich errichtet? (Jahr der Fertigstellung, unabhängig von Modernisierung/Sanierung)		g/ Baujahr g/0 ☐ unbekannt (weiter mit Frage 3) (weiter mit Frage 2b)											
2b. Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (evtl. schätzen):		h/1 ☐ bis 1920 /4 ☐ 1966 - 1982 /7 ☐ 1996 - 2000 /10 ☐ 2011 - 2015 /2 ☐ 1921 - 1948 /5 ☐ 1983 - 1989 /8 ☐ 2001 - 2005 /11 ☐ 2016 - 2017 /3 ☐ 1949 - 1965 /6 ☐ 1990 - 1995 /9 ☐ 2006 - 2010											
3. Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?		i/1 ☐ Dachgeschoss mit schrägen Wänden j/1 ☐ Maisonette- oder Galeriewohnung											
2) GRÖÖE, AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT DER WOHNUNG													
1a. Wie groß ist die Fläche der Wohnung? (Dazu zählen alle Hauptwohnräume, Küche, Bad, WC, Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie evtl. untervermietete Räume. Balkonflächen zählen bis zur Hälfte ihrer Fläche, Wintergärten sowie Schwimmbäder im Haus zur Hälfte. Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern werden zur Hälfte berücksichtigt; Flächen mit einer Höhe von weniger als 1 Meter bleiben unberücksichtigt.)		k/ m ² , gemäß i/1 ☐ schriftlicher Unterlage /2 ☐ eigener Angabe											
1b. Falls Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden: Sind diese in obiger Wohnflächenangabe enthalten?		m/1 ☐ ja /0 ☐ nein /2 ☐ unbekannt											
2. Wieviele Wohnräume über 6 m ² (nicht Küche, Kochnische, Bad, WC, Flur) hat Ihre Wohnung?		n/ Anzahl der Wohnräume											
3. Mit welcher Heizung ist Ihre Wohnung ausgestattet? Wenn die Heizung von Ihnen (als Mieter) selbst eingebaut worden ist, ist der ursprüngliche Zustand anzugeben! Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen!		o/1 ☐ zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentralheizung, Etagenheizung) /2 ☐ Einzelöfen /3 ☐ keine Heizung Die Heizung wird betrieben mittels: p/1 ☐ Gas/Öl /2 ☐ Holz/Pellets/Kohle /3 ☐ Fernwärme /4 ☐ Strom /5 ☐ regenerative Energien (z.B. Wärmepumpe, Solarthermie)											
4. Über welche Warmwasserversorgung verfügt Ihre Wohnung überwiegend? (bei Mietwohnung: vom Vermieter bereitgestellt!)		q/1 ☐ zentrale Warmwasserversorgung im Gebäude oder in der Wohnung (auch Durchlauferhitzer) /2 ☐ dezentrale Warmwasserversorgung in der Wohnung durch mind. 2 Geräte (z.B. Boiler, Speicher) /3 ☐ keine oder unzureichende Warmwasserversorgung											
5. Welche Sanitärräumlichkeiten bzw. Sanitätsausstattung besitzt Ihre Wohnung (bei Mietwohnung: vom Vermieter gestellt!)? Mehrfachnennung möglich!		r/1 ☐ <u>kein</u> abgeschlossenes Badezimmer/WC in der Wohnung s/1 ☐ <u>ein</u> abgeschlossenes Badezimmer vorhanden, mit folgender Ausstattung: <table><tr><td>t/1 ☐ Badewanne</td><td>y/1 ☐ Bad nicht beheizbar</td></tr><tr><td>u/1 ☐ separate Einzeldusche</td><td>z/1 ☐ weder Fenster noch sonst. Belüftung vorhanden</td></tr><tr><td>v/1 ☐ Bidet/Urinal</td><td>aa/1 ☐ Fußboden nicht gefliest</td></tr><tr><td>w/1 ☐ 2. Waschbecken</td><td>ab/1 ☐ Wände im Nassbereich nicht gefliest</td></tr><tr><td>x/1 ☐ Fußbodenheizung im Bad</td><td>ac/1 ☐ Bad und WC in getrennten Räumen</td></tr></table> ad/1 ☐ <u>zweites</u> abgeschlossenes Badezimmer vorhanden ae/1 ☐ <u>zweites</u> WC in der Wohnung (z.B. Gästetoilette)		t/1 ☐ Badewanne	y/1 ☐ Bad nicht beheizbar	u/1 ☐ separate Einzeldusche	z/1 ☐ weder Fenster noch sonst. Belüftung vorhanden	v/1 ☐ Bidet/Urinal	aa/1 ☐ Fußboden nicht gefliest	w/1 ☐ 2. Waschbecken	ab/1 ☐ Wände im Nassbereich nicht gefliest	x/1 ☐ Fußbodenheizung im Bad	ac/1 ☐ Bad und WC in getrennten Räumen
t/1 ☐ Badewanne	y/1 ☐ Bad nicht beheizbar												
u/1 ☐ separate Einzeldusche	z/1 ☐ weder Fenster noch sonst. Belüftung vorhanden												
v/1 ☐ Bidet/Urinal	aa/1 ☐ Fußboden nicht gefliest												
w/1 ☐ 2. Waschbecken	ab/1 ☐ Wände im Nassbereich nicht gefliest												
x/1 ☐ Fußbodenheizung im Bad	ac/1 ☐ Bad und WC in getrennten Räumen												
6. Welche Eigenschaften weisen Ihre Fenster auf? maximal eine Antwort möglich!		af/1 ☐ überwiegend Wärme-/Schallschutzverglasung (3-Scheibenglas) /2 ☐ überwiegend Isolierglasfenster (Standard) /3 ☐ überwiegend aufklappbare Doppel-/Kastenfenster /4 ☐ überwiegend Einfachverglasung (einscheibig)											
7. Überwiegt ein besonderer Fußboden (bei Mietwohnung: vom Vermieter gestellt!)? maximal eine Antwort möglich!		ag/1 ☐ Parkett-, Dielenboden (Massivholz) /2 ☐ einfacher Holzboden /3 ☐ Laminatboden /4 ☐ Kachel-/Fliesen-/Stein-/Marmorboden /5 ☐ PVC-Boden /6 ☐ Linoleumboden /7 ☐ kein Belag (z.B. Rohboden)											

8. Bitte bewerten sie die Infrastruktur der näheren Wohnumgebung im Hinblick auf Ihren Bedarf / den Bedarf der Mitglieder Ihres Haushalts:

	Infrastruktur ist vorhanden				falls „ja, wird genutzt“: Bitte bewerten mit Schulnoten von 1 bis 5!							
	nein	falls „nein“: wird am Ort benötigt?	ja	falls „ja“: wird genutzt?	sehr gut	gut	befriedigend	ausreichend	mangelhaft	keine Angabe		
Spielplatz für Klein-/Schulkinder	cb/0-3	☐	☐	☐	☐	cc/1-5	☐	☐	☐	☐	/6	☐
Kindertagesstätte/Kinderkrippe	cd/0-3	☐	☐	☐	☐	ce/1-5	☐	☐	☐	☐	/6	☐
Treffpunkte für Jugendliche	cf/0-3	☐	☐	☐	☐	cg/1-5	☐	☐	☐	☐	/6	☐
Öffentliche(r) Park/Grünfläche	ch/0-3	☐	☐	☐	☐	ci/1-5	☐	☐	☐	☐	/6	☐
Gaststätte/Restaurant	cj/0-3	☐	☐	☐	☐	ck/1-5	☐	☐	☐	☐	/6	☐
Ärztliche Versorgung (Hausarzt)	cl/0-3	☐	☐	☐	☐	cm/1-5	☐	☐	☐	☐	/6	☐
Apotheke	cn/0-3	☐	☐	☐	☐	co/1-5	☐	☐	☐	☐	/6	☐

9. Was ist Ihrer Meinung nach das größte Problem in Ihrem Viertel?	(freier Kommentar)	keine Angabe cp/0 ☐
--	--------------------	---

10a. Welches Sicherheitsgefühl haben Sie in der Wohngegend?	tagsüber:	sehr sicher	sicher	teils/teils	nicht sicher	sehr unsicher	keine Angabe
		cr/1-5 ☐	☐	☐	☐	☐	/6 ☐
	nachts:	cr/1-5 ☐	☐	☐	☐	☐	/6 ☐

10b. Falls Unsicherheitsgefühl vorhanden: Bitte nennen Sie uns die Gründe!	(freier Kommentar)	keine Angabe cs/0 ☐
---	---------------------------	---

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
	ct/1-5					/6

2a. Gab es Mitbewerber um die Wohnung/das Haus?	cu/1 ☐ ja	/0 ☐ nein	/2 ☐ weiß nicht
---	----------------------------------	----------------------------------	--

2b. Falls ja: Wie viele Mitbewerber um die Wohnung/das Haus gab es?	einige (1-4)	mehrere (5-10)	viele (11-20)	sehr viele (>20)	keine Einschätzung
cv/1-4					/5

3. Wie wurde die Wohnung/das Haus gefunden?	cw/1	☐	über Makler	/7	☐	über Bank/Anlageberatung
	/2	☐	über Verwandte	/8	☐	über eigenes Suchinserat in der örtlichen Presse (Wohnung gesucht ..)
	/3	☐	über Freunde/Bekannte	/9	☐	über Inserat in der örtlichen Presse (Wohnung zu vermieten/verkaufen ...)
	/4	☐	über Arbeitgeber	/10	☐	über Chiffre-Anzeige in der örtlichen Presse
	/5	☐	über Kirche, Religions-gemeinschaft	/11	☐	über Online-Portal im Internet
	/6	☐	über Studentenwerk	/12	☐	über soziales Netzwerk im Internet
				/13	☐	über Sonstiges (z.B. Zettelaushang ...)
	cx/		(nämlich:)			

4. Wann ist Ihr Haushalt in die Wohnung eingezogen? cy/ Jahr cz/ Monat

5. Von woher sind Sie in Ihre Wohnung/Ihr Haus umgezogen?	da/1	Umzug innerhalb Regensburgs	/2	Zuzug von außerhalb
---	------	-----------------------------	----	---------------------

6a. Haben Sie vor, in nächster Zeit umzuziehen?	ja	nein (weiter mit Frage 5.1)	weiß nicht
---	----	-----------------------------	------------

b. Falls ja: Bitte nennen Sie uns die Gründe!		keine Angabe	
(freier Kommentar)		dc/0 ☐	

c. Falls ja: Wohin wollen Sie umziehen?	dd/1 ☐ Umzug innerhalb Regensburgs	/2 ☐ Wegzug in den Landkreis Regensburg
	/3 ☐ Wegzug woanders in Deutschland	/4 ☐ Wegzug ins Ausland

5) HAUSHALTSANGABEN

1. Wieviele Personen zählen zum Haushalt?	de/ Anzahl Personen
---	--

2. Wieviele Personen tragen zum Haushalts(netto)einkommen bei?	df/ Anzahl Personen
--	--

3. Die Wohnkosten sind, gemessen am Haushaltseinkommen, ...	viel zu hoch dg/1-6 ☐	zu hoch ☐	angemessen ☐	günstig ☐	sehr günstig ☐	nahe null ☐	keine Einschätzung dg/7 ☐
---	---	-------------------------------------	--	-------------------------------------	--	---------------------------------------	---

4. Welcher Haushaltstyp trifft auf Sie zu?	dh/1 ☐ Einzelpersonenhaushalt, nämlich	di/1 ☐ unter 35 Jahren
		/2 ☐ von 35 bis unter 65 Jahren
		/3 ☐ 65 Jahre und älter
	dh/2 ☐ Mehrpersonenhaushalt, nämlich	di/4 ☐ Zweipersonenhaushalt, beide 65 Jahre und älter („Seniorenhaushalt“)
		/5 ☐ Zweipersonenhaushalt, beide zwischen 18 und 65 („Erwerbsfähigenhaushalt“)
		/6 ☐ „Alleinerziehender Mehrpersonenhaushalt“ (Ein Erwachsener über 18 und mindestens eine Person unter 18 Jahren)
		/7 ☐ „Familienhaushalt“ (2 Erwachsene über 18 und mind. eine Person unter 18 Jahren)
		/8 ☐ Wohngemeinschaft von Studentinnen und Studenten
		/9 ☐ sonstige Wohngemeinschaft von erwachsenen Personen

5. Ist mindestens ein Haushaltsmitglied <u>Eigentümer</u> oder <u>Miteigentümer</u> der Wohnung?	dj/1 ☐ ja (Ende Befragung)	/0 ☐ nein (weiter mit Fragenblock II)
--	--	---

Fragenblock II: Mietspiegel-Filterfragen

6) MIETSPIEGELRELEVANZ	
1a. Wohnen Sie schon <u>länger als 4 Jahre</u> in dieser Wohnung (Sie sind also vor dem Stichtag 01. Juli 2013 in diese Wohnung eingezogen)?	dl/1 ☐ ja /0 ☐ nein
1b. Ist die Nettomiete in den letzten 4 Jahren (also seit dem Stichtag 01. Juli 2013) während Ihres Mietverhältnisses unverändert geblieben?	dml/1 ☐ ja /0 ☐ nein
2. Wird Ihnen der Wohnraum <u>mietfrei</u> oder <u>verbilligt überlassen</u> , ohne dass Sie die <u>exakte Höhe des Preisnachlasses</u> kennen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	dn/1 ☐ ja /0 ☐ nein
3. Handelt es sich bei dieser Wohnung um einen <u>Wohnraum, der Teil einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist</u> ?	do/1 ☐ ja /0 ☐ nein
4. Ist Ihre Wohnung <u>Teil eines Studentenwohnheimes</u> ?	dp/1 ☐ ja /0 ☐ nein
5. Ist Ihre Wohnung <u>Teil eines sonstigen Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft</u> (z.B. Seniorenwohnheim, Behinderteneinrichtung, soziale Wohngruppe, „Betreutes Wohnen“)?	dq/1 ☐ ja /0 ☐ nein
6. Ist Ihre Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch – maximal 3 Monate – vermietet (z.B. Ferienwohnung, Untermiete)?	dr/1 ☐ ja /0 ☐ nein
7. Ist die Wohnung überwiegend <u>möbliert</u> vermietet (Einbauküche/-schränke zählen nicht als Möblierung)?	ds/1 ☐ ja /0 ☐ nein
8. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine <u>preisgebundene bzw. um eine geförderte Wohnung</u> , die durch gesetzliche Vorschriften gebunden ist (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein, eine Benutzungsgenehmigung oder eine Einkommensbestätigung vorliegen muss)?	dt/1 ☐ ja /0 ☐ nein

Fragenblock III: spezielle Mietspiegelfragen

7) MODERNISIERUNGSMÄßNAHMEN UND SPEZIALAUSSTATTUNG			
1a. Wurde Ihre Wohnung von Seiten des Vermieters durch bauliche Maßnahmen modernisiert/saniert, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten? (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)		dv/1 ☐ ja (weiter mit Frage 1b) /0 ☐ nein (weiter mit Frage 2a) /2 ☐ weiß nicht (weiter mit Frage 2a)	
b. Falls ja: Welche allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt?	dw/1 ☐ Kernsanierung (d.h., Dachstuhl, Mauern, Decken, Böden, Putz, Fenster, Türen wurden in neuwertigen Zustand versetzt sowie Rohrleitungssystem (Zu- und Abwasserleitungen), Heizungseinrichtung, sanitäre Anlagen, elektrische Leitungen und Dacheindeckung komplett erneuert) (weiter mit Frage 1c) /2 ☐ einzelne Modernisierungsmaßnahmen, nämlich:		
	dx/1 ☐ Sanitäreinrichtung umfassend modernisiert dy/1 ☐ Fußbodenbelag erneuert dz/1 ☐ Schallschutz eingebaut (z.B. Trittschallschutz) ea/1 ☐ Innen-/Wohnungstüren erneuert eb/1 ☐ Rohrleitungssystem (Zu-/Abwasser) erneuert ec/1 ☐ Mauern/Putz/Decken erneuert/saniert	ed/1 ☐ Elektroinstallation erneuert ee/1 ☐ Grundriss verbessert ef/1 ☐ Außenanlagen erneuert/saniert eg/1 ☐ Balkon modernisiert/angebaut eh/1 ☐ Treppenhaus modernisiert:	ei/1 ☐ optisch /2 ☐ technisch
	c. Zeitpunkt der Hauptmodernisierungsarbeiten:		
	ej/1 ☐ 2000 - 2010 /2 ☐ nach 2010 /3 ☐ weiß nicht		
2a. Wurden seit Baufertigstellung an dem Gebäude energetische Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich Wärmedämmung, Heizungsanlage oder Fenster durchgeführt?		ek/1 ☐ ja (weiter mit Frage 2b!) /0 ☐ nein (weiter mit Frage 3!) /2 ☐ weiß nicht (weiter mit Frage 3!)	
b. Welche der nachfolgenden nachträglichen Maßnahmen wurden konkret durchgeführt?			
Außenwanddämmung	el/1 ☐ ja (falls ja) => /0 ☐ nein /2 ☐ weiß nicht	em/1 ☐ Dämmjahr: vor 2000 /2 ☐ Dämmjahr: 2000 bis 2010 /3 ☐ Dämmjahr: nach 2010	
Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke	en/1 ☐ ja (falls ja) => /0 ☐ nein /2 ☐ weiß nicht	eo/1 ☐ Dämmjahr: vor 2000 /2 ☐ Dämmjahr: 2000 bis 2010 /3 ☐ Dämmjahr: nach 2010	
Fensteraustausch	ep/1 ☐ ja (falls ja) => /0 ☐ nein /2 ☐ weiß nicht	eq/1 ☐ Tauschjahr: vor 2000 /2 ☐ Tauschjahr: 2000 bis 2010 /3 ☐ Tauschjahr: nach 2010	
Austausch des Wärme- Erzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)	er/1 ☐ ja (falls ja) => /0 ☐ nein /2 ☐ weiß nicht	es/1 ☐ Tauschjahr: vor 2000 /2 ☐ Tauschjahr: 2000 bis 2010 /3 ☐ Tauschjahr: nach 2010	

3. Liegt ein Energieausweis für das Gebäude, in dem Ihre Wohnung liegt, vor? Falls "ja": - auf Basis des Energiebedarfs oder Energieverbrauchs ? - Nennen Sie bitte den im Ausweis enthaltenen Energiekennwert*		et/0 ☐ nein /1 ☐ ja /2 ☐ weiß nicht eu/1 ☐ Energiebedarf /2 ☐ Energieverbrauch ev/ kWh/(m²a)
4a. Unterliegt die Wohnung einem Wärme-Contracting-Vertrag? (d.h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber)		ew/0 ☐ nein /1 ☐ ja
b. falls ja: Mit wem und wie werden die Wärme-Contracting-Kosten abgerechnet?	ex/1 ☐ direkt mit dem externen Betreiber /2 ☐ direkt mit dem Vermieter der Wohnung ey/1 ☐ mit der Nebenkostenabrechnung /2 ☐ in der Nettomiete enthalten	
5. Wird eine Einbauküche (Mindestausstattung: zwei Einbauelektrogeräte (Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränke, guter Allgemeinzustand) vom Vermieter gestellt?		ez/0 ☐ nein /1 ☐ ja
8) MIETPREIS, NEBENKOSTEN UND MIETSTATUS (bitte möglichst schriftlich belegen lassen)		
1. Wieviel Euro beträgt die aktuelle gesamte monatliche Mietzahlung einschl. Nebenkosten, Zuschlägen? (Der Betrag entspricht der monatlichen Abschlagszahlung!)		fa/ gesamte monatliche Mietzahlung (Euro)
2. Wie teilt sich der monatliche Mietzahlungs-Betrag auf?	fb/ Euro monatliche Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten und Zuschläge) fc/ Euro Heiz- und Betriebskosten (-vorauszahlung) fd/ Euro Mietanteil für fe/ (Anzahl) Garage, falls vorhanden ff/ Euro Mietanteil für fg/ (Anzahl) Pkw-Abstellplatz, falls vorhanden fh/ Euro Zuschlag für Einbauküche fi/ Euro Höhe des Grundpreises für die Wärmelieferung beim Wärme-Contracting (siehe Frage 7.4) fj/ Euro sonstiger Zuschlag für	
3. Ist Ihre Nettomiete aus irgendwelchen Gründen im Einverständnis mit dem Vermieter ermäßigt? (z.B. wegen Verwandtschaft, Hausmeister-tätigkeit, Mieterdarlehen, Baukostenzuschuss, Wohnungsmängel)		fk/0 ☐ nein /1 ☐ ja ⇒ fi/ Höhe der Ermäßigung

* Bei Energiebedarfsausweis bitte Wert des Primärenergiebedarfs (Gesamtenergieeffizienz), bei Energieverbrauchsausweis nur Kennwert für Heizung und Warmwasser angeben, ansonsten keine Angabe machen!

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!

Abgabeprotokoll: ☐ Zwischenabgabe ☐ Endabgabe

Das abgezeichnete Abgabeprotokoll gilt für die/den Erhebungsbeauftragten auch als Beleg für die spätere Rechnungsstellung.

Name der/des Erhebungsbeauftragten: _____

Bitte füllen Sie das Abgabeprotokoll zuhause jeweils vor der Zwischenabgabe und der Endabgabe aus.

Bei Honorarkategorie 1 und 2 legen Sie bitte das Protokoll in den ausgefüllten Fragebögen und sortieren letztere anschließend nach der laufenden Nummer.

Bei Honorarkategorie 3 geben Sie nur die Protokolle ab und sortieren Sie bitte diese ebenfalls zuvor nach der laufenden Nummer.

Abgabeleistung:

Honorarkategorie 1:

Ausgefüllte Fragenblocks I (15,00 Euro)

(Anzahl)

Honorarkategorie 2:

Ausgefüllte Fragenblocks I, II und III (19,00 Euro)

(Anzahl)

Honorarkategorie 3:

sonstige nicht durchgeführte Hauptinterviews (1,00 Euro)

(Anzahl)

Unterschrift der/des Erhebungsbeauftragten

Abgegebene Fragebögen wurden gesichtet und entgegengenommen durch:

Datum

Unterschrift (Auftraggeber)

Leitfaden für Erhebungsbeauftragte zur Datenerhebungsaktion 2017 in Regensburg

Bei Rückfragen bitte wenden an:

Herrn Dr. Bernhard Schmidt
Frau Maria Feichtinger
Herrn Oliver Trinkaus

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
Tel. 0941/380700, Fax: 0941/380720
E-mail: verwaltung@ema-institut.de

Inhaltsverzeichnis

1 GRUNDSÄTZLICHE HINWEISE	3
1.1 Liste der Unterlagen für die Erhebungsbeauftragten	3
1.2 Hintergrundinformationen zur Datenerhebung	3
1.2.1 Erstellung des Mietspiegels	3
1.2.2 Haushaltsbefragung	4
2 DIE BEFRAGUNGSAKTION.....	5
2.1 Die zu befragenden Haushalte	5
2.2 Beginn der Erhebungsaktion	5
2.3 Reihenfolge der Befragung	6
2.3.1 Allgemeine Hinweise	6
2.3.2 Fragenblock I: allgemeine Fragen für alle Haushalte.....	7
2.3.3 Fragenblock II: Mietspiegel-Filterfragen	10
2.3.4 Fragenblock III: spezielle Mietspiegelfragen	11
2.3.5 Befragungsprotokoll.....	15
2.4 Ende der Erhebungsaktion	15
2.5 Tipps zur Vorgehensweise bei mündlichen Interviews.....	15
2.6 Datenschutzbestimmungen	16
3 ABGABE DER FRAGEBÖGEN UND HONORIERUNG	16
4 RECHNUNGSSTELLUNG ALS FREIER MITARBEITER	18

1 Grundsätzliche Hinweise

1.1 Liste der Unterlagen für die Erhebungsbeauftragten

Sie erhalten die nachfolgenden Unterlagen, deren Vollständigkeit Sie überprüfen sollten:

Einzelunterlagen

- 1x Interviewer-Leitfaden
- 1x Adressenliste der anzulaufenden Wohnungen
- 1x Stadtplan
- 1x Ausweis von der Stadtverwaltung
- 1x Mietspiegel als Vorzeigebispiel
- 4x Abgabeprotokoll

Mehrfachunterlagen

- Befragungsprotokoll
- Fragebogen mit Fragenblock I
- Fragebogen mit Fragenblock II und II
- Ankündigungsblatt

Falls die Unterlagen nicht ausreichen, können Sie beim EMA-Institut nachgefordert werden.

1.2 Hintergrundinformationen zur Datenerhebung

1.2.1 Erstellung des Mietspiegels

Im Jahr 1974 ist das „Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz“ in Kraft getreten. Von zentraler Bedeutung ist seitdem der Begriff der *ortsüblichen Vergleichsmiete* im deutschen Mietrecht. Darunter wird das übliche Mietentgelt, das in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, energetischer Situation und Wohnlage entrichtet wird, verstanden. An der Vergleichsmiete orientieren sich z.B. Mieterhöhungen, Mietwucher, Leistungen für Hartz-IV-Empfänger usw.

Nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann die Vergleichsmiete durch verschiedene Methoden ermittelt werden. Die umfassendste, objektivste und statistisch fundierteste Vergleichsmiete liefert ohne Zweifel ein **qualifizierter Mietspiegel**, der auf der Basis einer breit angelegten, repräsentativen Erhebung berechnet wird.

Mietspiegel leisten einen großen Beitrag zur Rechtssicherheit am Wohnungsmarkt. Der Vorteil von Mietspiegeln liegt darin, nicht nur Informationen über gezahlte Mietpreise einzelner Wohnungen wie bei Sachverständigengutachten zu liefern. Das örtliche Mietniveau wird auf breiter Basis abgebildet. Mietspiegel stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und schaffen damit Transparenz für alle

Beteiligten am Wohnungsmarkt. Mit einem Mietspiegel wird keineswegs der Mietpreis einer Kommune reguliert, sondern vielmehr wird der auf dem freien Markt entstandene durchschnittliche Mietpreis ermittelt und dargestellt. Mit dem Mietrechtsreformgesetz von 2001 wird die Bedeutung eines Mietspiegels noch wesentlich erhöht und im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankert.

Seit 1976 gibt es in Regensburg einen Mietspiegel. Um die derzeitigen Mietspiegelwerte auf dem neuesten Stand zu bringen, wird der Regensburger Mietspiegel nunmehr neu erstellt. Erstmals beteiligt sich mit Neutraubling auch eine Umlandgemeinde an der Mietspiegelerstellung. Der Mietspiegel wird auf statistisch repräsentativen Daten beruhen. Das bedeutet, dass Daten von Miethaushalten erhoben werden, auf deren Basis das Zahlenwerk dann nach anerkannten statistischen Verfahren berechnet wird. Dazu werden 5.000 zufällig ausgewählte Haushalte von Erhebungsbeauftragten angelaufen und befragt, in Neutraubling ca. 500-600. Die Erhebungsbeauftragten finden sich bei den zufällig ausgewählten Bürgern ein und sind bei der Ausfüllung des Fragebogens behilflich. Der Erhebungsbogen enthält nur Fragen zu objektiven Daten wie der Größe und Art der Wohnung, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung, Mietpreis usw. Anhand dieser Angaben werden später die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnet.

Die gemachten Angaben werden selbstverständlich nur anonym und in zusammengefasster Form ausgewertet, die Einzelangaben unterliegen dem Datenschutz und dienen ausschließlich der Erstellung des Mietspiegels und der Analyse der Wohnsituation in Regensburg. Der Mietspiegel soll Ende des Jahres der Öffentlichkeit vorgestellt werden und ist dann bei der Stadtverwaltung und den Interessenvertretungen der Mieter und Vermieter erhältlich.

1.2.2 Haushaltsbefragung

Zusammen mit der Datenerhebung für den Mietspiegel, der ja nur einen Ausschnitt der Verhältnisse am Wohnungsmarkt wiedergibt, findet eine Untersuchung der Wohnsituation aller Regensburger Bürgerinnen und Bürger statt. Diese soll grundlegende Informationen zur Wohnzufriedenheit und zum Wohnumfeld gewinnen, um Defizite bei der Bewertung der Wohnsituation aufzuspüren und mit planerischen Mitteln entgegensteuern zu können.

2 Die Befragungsaktion

2.1 Die zu befragenden Haushalte

Der/die Erhebungsbeauftragte erhält eine Liste mit Haushalten, die die Basis der Interviewertätigkeit bilden. Diese Haushalte sind zufällig ausgewählt worden und sind als erste Anlaufstationen vorgegeben.

Die Liste enthält:

- 1) **Laufende Nummer des Haushalts**
- 2) **Stadtbezirksnummer (SBZ), Unterbezirksnummer (UNB), Blockgruppe (BLG)**
- 3) **Distanz zum Neupfarrplatz (in Metern)**
- 4) **Adresse (Straße, Hausnummer) des Haushalts**
- 5) **Name eines Bewohners dieses Haushalts**

Der vorgegebene Haushalt ist erste Anlaufstation für den Interviewer. **Nur in Ausnahmefällen ist ein Abweichen von der Haushaltsvorgabe möglich.** Jede Abweichung ist jedoch unbedingt **detailliert im Befragungsprotokoll** festzuhalten!

Es darf nur in den nachfolgend aufgelisteten Fällen von der Haushaltsvorgabe (H0 im Befragungsprotokoll) **innerhalb des gleichen Gebäudes** (Ausnahme: Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften) abgewichen **und auf einen Ausweichhaushalt** (H1, H2 oder H3 im Befragungsprotokoll) **möglichst im gleichen Stockwerk ausgewichen werden:**

1. Falls mindestens bei 3 Kontaktversuchen *kein Mitglied des ausgewählten Haushalt (H0) angetroffen* wird
2. Falls die *Auskunft verweigert* wird oder *keine Verständigung möglich* ist
3. Bei *Antreffen von auskunftsunfähigen Personen*
4. Falls der *Name nicht an der Klingel* erscheint (z.B. aufgrund eines Umzugs).

Maximal können drei Ausweichhaushalte aufgesucht werden! Jede Abweichung vom Ausgangshaushalt ist **detailliert im Befragungsprotokoll** festzuhalten!

2.2 Beginn der Erhebungsaktion

Die zuvor zufällig ausgewählten Haushalte werden postalisch von der Stadt Regensburg von der bevorstehenden Befragung informiert.

- Stellen Sie Kontakt zum Haushalt durch **persönlichen Besuch**, über das **Ankündigungsschreiben** oder **per Telefon** her. Stellen Sie sicher, dass Sie bei Verwendung Ihrer Telefonnummer auf dem Ankündigungsschreiben telefonisch erreicht werden können, zwecks endgültiger Terminvereinbarung oder -absage. Geben Sie eventuell an, zu welchen Tageszeiten Sie telefonisch erreichbar sind.

- Bevorzugte Befragungszeitpunkte sind Feierabende bis maximal 21.00 Uhr und der ganze Samstag. Bitte sonntags, feiertags und nach 21.00 Uhr nur Termine auf ausdrücklichen Wunsch der Befragten wahrnehmen!
- **Angekündigte Termine müssen unbedingt eingehalten, bei Nichteinhaltung rechtzeitig abgesagt werden.**
- Bemessen Sie den Zeitaufwand für das Interview (ca. 20-30 Minuten) insbesondere am Anfang der Erhebung nicht zu knapp, da unvorhergesehene Verzögerungen auftreten können.
- Stellen Sie sich bitte als Erhebungsbeauftragte(r) im Auftrag der Stadtverwaltung vor. Seien Sie höflich und nicht aufdringlich und gehen Sie auf eventuelle Wünsche der Befragten ein.
- Zeigen Sie vor Ort bitte unaufgefordert Personalausweis und die Bestätigung der Stadt vor.
- Erklären Sie, dass dieser Haushalt in die Zufallsstichprobe gefallen ist und erläutern Sie kurz den Hauptzweck der Befragung (vgl. Abschnitt 1.2). Zeigen Sie eventuell zur Demonstration das Mietspieglexemplar.
- Weisen Sie darauf hin, dass die *Angaben anonym, streng vertraulich behandelt und nur summarisch* verwertet werden. Der Erhebungszweck ist einzig und allein die Mietspiegelerstellung und die Analyse der Wohnsituation.
- Es besteht *keine gesetzliche Aussagepflicht*. Die Befragung ist freiwillig. Da ein Mietspiegel allen Bürgern zu Gute kommt, ist die Teilnahme an der Erhebung jedoch zu empfehlen.

2.3 Reihenfolge der Befragung

Folgende Reihenfolge ist bei der Befragung nach der Vorstellung einzuhalten:

- 1) **Fragenblock I, Allgemeine Fragen für alle Haushalte** (siehe Abschnitt 2.3.2): Dieser Bogen ist bei jedem Haushalt (**Mieter- oder Eigentümerhaushalt**) auszufüllen.
- 2) **Je nach Ergebnis der letzten Frage 5.5 in Fragenblock I ist mit Fragenblock II** (vgl. Abschnitt 2.3.3) **fortzufahren** oder die Befragung zu beenden.
- 3) **Unabhängig vom Ergebnis von Fragenblock II ist immer mit Fragenblock III** (siehe Abschnitt 2.3.4) **fortzufahren**.
- 4) **Befragungsprotokoll** (vgl. Abschnitt 2.3.5): Nach allen Kontakten (gleichgültig, ob der Haushalt mietspiegelrelevant ist oder nicht) ist das Befragungsprotokoll auszufüllen!

2.3.1 Allgemeine Hinweise

- **Machen Sie sich vor der Befragung mit dem Fragebogen vertraut**, damit Sie die persönliche Befragung zügig durchführen können. Halten Sie einen Taschenrechner bereit, um Angaben zur Miete überprüfen zu können.
- Bitte am Anfang immer die **laufende Nummer, die Stadtbezirksnummer (SBZ-,UNB-,BLG_Nummer) und die Distanz zum Neupfarrplatz** aus der Adressenliste eintragen!
- Die **Fragen sollen vom Erhebungsbeauftragten vorgelesen und lesbar ausgefüllt werden**. Bei der Beantwortung kann dem Befragten vom Erhebungsbeauftragten durchaus Hilfestellung

geleistet werden (da der Interviewer oft einen objektiveren Eindruck hat). Beachten Sie die Hinweise bei den Fragen!

- Fragen Sie bei unplausiblen und ungenauen Antworten nach. Ansonsten verhalten Sie sich neutral und korrekt, ohne Kommentierung von Angaben oder Aussagen des Gesprächspartners.
- Geben Sie keine Auskünfte zu mietrechtlichen Fragen und Angaben von anderen Interviewten (Schweigepflicht).
- Bitte lassen Sie sich vor Beginn des Interviews von Mietern, wenn möglich, **Mietvertrag und die aktuellste Betriebskostenabrechnung** vorlegen.
- Falls **Unklarheiten oder Besonderheiten** auftreten, müssen diese bei der entsprechenden Frage notiert und bei der Abgabe der Fragebögen angesprochen werden.
- **Bitte vergessen Sie keine Seiten zum Ausfüllen**, da sonst der Befragte erneut aufgesucht werden muss (für schuldhaft unvollständig ausgefüllte Fragebögen wird kein Honorar ausbezahlt!).
- Alle Wohnungsausstattungsmerkmale von **Mietwohnungen** müssen **vom Vermieter gestellt** werden und dürfen nicht vom Mieter eingebaut worden sein!

2.3.2 Fragenblock I: allgemeine Fragen für alle Haushalte

1) ART DES GEBÄUDES UND DER WOHNUNG

1. Bitte bei Mehrfamilienhaus die Anzahl der Wohnungen und der Etagen immer ausfüllen! Es zählen nur übereinander liegende Etagen, das Erdgeschoss zählt als erstes Stockwerk!
2. Das Baujahr ist das Jahr der ersten Bezugsfertigstellung. Bei wieder aufgebauten Gebäuden ist das Jahr des Wiederaufbaus entscheidend. Modernisierungsmaßnahmen verändern das Baujahr nicht! Modernisierungsmaßnahmen und das Jahr der Modernisierung werden später erfasst. Das Baujahr sollte exakt angegeben werden. Ist dies nicht möglich, das Gebäude bitte in die Baujahresklassen unter Frage 2b einordnen lassen.
3. *Eine Dachgeschosswohnung* hat überwiegend schräge Wände und heißt auch *Mansardenwohnung*.

Eine *Maisonette-Wohnung* geht über zwei Etagen und die beiden Etagen sind mit einer internen Treppe in der Wohnung miteinander verbunden. Eine *Galerie-Wohnung* besitzt in darüber liegender Etage einen balkonartigen Vorbau, der die Haupträumlichkeiten vergleichsweise weitläufig erscheinen lässt.

2) GRÖÖE, AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT DER WOHNUNG

1. Angabe bitte bei Mietern möglichst anhand des Mietvertrages oder der Betriebskostenabrechnung kontrollieren!

Bestimmungsschlüssel für Sonderwohnflächen pro m² (nur falls Fläche berechnet werden muss):

Mansardenfläche:	für Wohnflächen bis zu einer Höhe von 1 m:	0 m ²
	für Wohnflächen zwischen 1 m und 2 m:	0,5 m ²

Balkonfläche:	für einfachen, nicht überdachten Balkon oder Terrasse:	0,25 m ²
	für überdachten Balkon oder seitlich bewandete Loggia:	0,5 m ²

Bitte beachten Sie die Trennung in schriftlich untermauerte Angaben durch Betriebskostenabrechnungen oder Mietvertrag, bzw. in rein mündliche Angaben durch den Mieter.

2. Bei der Anzahl der Zimmer sind folgende Beschränkungen zu beachten: Küche, Bad, (geräumiger) Flur, Abstell- und Nebenkammern zählen nicht zu den Wohn-/Schlafzimmern.
3. Bei der Heizungsausstattung ist nur die überwiegende Heizungsart anzukreuzen! Diese muss vom Vermieter gestellt sein. Wenn die Beheizungsöglichkeit nachträglich vom Mieter eingebaut worden ist, muss der ursprüngliche Zustand beschrieben werden!
4. Bei der Warmwasserversorgung ist erneut nur die überwiegende Art anzukreuzen. Durchlauferhitzer zählen zu zentraler Warmwasserversorgung. Die Wasserversorgung muss bei Mietwohnungen vom Vermieter bereitgestellt werden.
5. Wenn ein Bad außerhalb der Wohnung benutzt wird, ist „kein abgeschlossenes Badezimmer“ anzukreuzen! Ein Bidet ist ein gesondertes Waschbecken für den Intimbereich. Ein Urinal, umgangssprachlich auch Pinkelbecken genannt, ist eine Vorrichtung zum Urinieren im Stehen.
6. Frage 6 teilt die Fenster in 4 Gruppierungen ein. Standard ist die Zweischeiben-Isolierverglasung (2. Zeile im Fragebogen).
7. Frage 7 behandelt nur Besonderheiten bei den Fußböden. Es kann unter Umständen auch kein Feld angekreuzt werden. Bei den Fußböden ist nur die *überwiegende* Besonderheit anzukreuzen. Sie muss bei Mietwohnungen vom Vermieter eingebaut sein.
8. Für die *barrierearme Wohnung* ist Voraussetzung, dass man vom Gebäudeeingang bis in die Wohnung ohne Stufen gehen kann und die Wohnung ebenfalls schwellenfrei ist (einschließlich Duschbegehung).

Pkw-Stellplätze müssen mit der Wohnung zum Mieten angeboten worden sein.

9. Eine *Loggia* ist ein in die Hausfassade integrierter, von der Gebäudeflucht zurückversetzter, allenfalls geringfügig vorspringender, überdachter, nach der Außenseite hin an höchstens 2 Seiten offener Raum.

(Dach)*Terrassen* sind meist nicht gedeckte Flächen am Gebäude, die keinen Wandschutz bieten.

Wintergärten sind nicht oder nicht ausreichend beheizbare, meist aus großen Glasfronten bestehende Anbauten an das Gebäude.

10. Ein *gefangener Raum* ist dadurch gekennzeichnet, dass er über ein sogenanntes Durchgangszimmer (das kann auch die Küche sein!) erreichbar ist.

Nicht *fest installierte Heizungen* sind z.B. Radiatoren, die auf Rädern verschiebbar sind.

3) WOHNLAGES

Bei den Wohnlagekriterien ist ein möglichst objektiver Maßstab anzusetzen. Da jede Person einen anderen Blickwinkel und Standpunkt haben kann, ist von Durchschnittswerten auszugehen. Da Erhebungsbeauftragte nach einigen Interviews eine gewisse Übersicht erworben haben, kann deren (objektive) Meinung durchaus beratend herangezogen werden. Verschaffen Sie sich vor dem Interview selbst ein Bild von der Umgebung und der Wohnlage.

1. Maßgeblich ist das *Stockwerk*, in dem sich der Eingang der Wohnung befindet. (Erdgeschoss gilt als Stockwerk 0, erster Stock somit als 1 usw.)

2. Alle umgebenden Lagekriterien beziehen sich auf einen Umkreis von 50 m!

Die *Nähe zu Wald-, Wiesen- oder Parkflächen* bzw. *zu gewerblicher Nutzung* ist so zu verstehen, dass direkte Nutzeffekte (Möglichkeit zum Spaziergehen, erholsame Sicht) bzw. direkte Beeinträchtigungen (negative Auswirkungen durch Lärm, Qualm o.ä.) für die Bewohner der Wohnung vorhanden sein.

3. Bei den *Haupträumen* handelt es sich um die Zimmer, in denen sich die meisten Personen des Haushalts überwiegend aufhalten. Bitte nur jeweils eine Antwort ankreuzen, die am besten zutrifft.
4. Als *Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf* zählt normalerweise auch ein kleines Einkaufszentrum (inklusive Bekleidung und/oder Schuhe).

5-7: Bitte die Bewertung/Beurteilung der Bewohner einholen und ausfüllen.

8. Hier ist zu fragen ob eine der aufgelisteten Infrastruktureinrichtungen in der Wohngegend vorhanden ist (ja oder nein).

Falls nein, bitte nachfragen, ob diese Einrichtung vom Haushalt vor Ort benötigt wird. Falls ja, bitte nachfragen ob diese Einrichtung vom Haushalt auch genutzt wird.

Falls eine Einrichtung vom Haushalt genutzt wird: Bitte die Bewertung/Beurteilung der Bewohner einholen und ausfüllen.

Die Schulnoten lauten:

sehr gut = 1, gut = 2, befriedigend = 3, ausreichend = 4, mangelhaft = 5.

9. Bei den offenen Fragen 9 und 10b besteht die Möglichkeit, Kommentare, Wünsche, Anregungen der Bürger aufzuschreiben. Bitte möglichst in Stichpunkten notieren!

4) WOHNUNGSSUCHE, EINZUG

- 6c. Beim Umzug innerhalb Deutschlands wird nur zwischen Landkreis Regensburg und dem Rest Deutschlands unterschieden!

5) HAUSHALTSANGABEN

1. Es zählen alle Personen, die ihre Zeit mehrheitlich in dieser Wohnung verbringen (und nicht beispielsweise in einer Nebenwohnung oder am Nebenwohnsitz).

2. Auch **kleine regelmäßige** Einkünfte zählen dazu!
4. Hier muss eine Einordnung der Ein- oder Mehrpersonenhaushalte in eine der rechts stehenden Rubriken erfolgen!
5. Hier entscheidet sich, wie fortgefahren wird: Entweder endet die Befragung (Eigentümer) oder es folgen die Mieterfragen (ab Fragenblock II).

2.3.3 Fragenblock II: Mietspiegel-Filterfragen

6) MIETSPIEGELRELEVANZ

Einige Erläuterungen zu den Filterfragen. Grundsätzlich gilt, dass die Befragung fortgesetzt wird, wenn eine der Fragen 1 bis 8 bejaht wird.

- Frage 1. Es ist zu überprüfen, ob die Wohnung wegen der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen 4-Jahres-Frist ausgeschlossen werden muss (Zum Verständnis: eine 4 Jahre lang unveränderte Nettomiete gilt als marktunübliche „Gefälligkeitsmiete“). Dies ist der Fall, wenn der Mietvertrag vor dem Stichtag 01.07.2013 abgeschlossen worden ist und gleichzeitig die Nettomiete seit diesem Zeitpunkt nicht mehr geändert worden ist!
- Frage 2: Mietfreie Überlassung der Wohnung erfolgt meist nur bei Verwandten. Bei einer Dienst- oder Werkswohnung besteht zwischen Mietvertrag und Dienst- bzw. Arbeitsvertrag ein maßgeblicher Zusammenhang. (Nicht darunter fallen sogenannte Staatsbedienstetenwohnungen).
- Falls bei einer preislich reduzierten Wohnung **die Höhe der Reduzierung bekannt ist**, ist die Höhe der Reduzierung dann im Abschnitt 8, Frage 3, anzugeben.
- Frage 3: Vermieteter Wohnraum in einer Wohnung, in der der Vermieter selbst wohnt, ist nicht mietspiegelrelevant (z.B. Untermietverhältnis).
- Frage 4-6: Wohnheime und kurzzeitig vermietete Wohnungen fallen generell nicht in den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand. Unter den Begriff „Betreutes Wohnen“ fällt insbesondere Wohnraum, bei dem die Mietzahlung Leistungen des Vermieters für Verpflegung und Betreuung enthält.
- Frage 7: Unter Möblierung fällt insbesondere die Bereitstellung von mehreren Möbelstücken wie Bett, Schrank, Teppich, Tisch, Stühle usw., also nicht Einbauküche oder Einbauschränke!
- Frage 8: Gemäß §558 Abs. 2. S.2 BGB ist bei der Bildung der ortsüblichen Miete „Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist“, ausgeschlossen. Aufgrund der Novellierung dieses Satzes ist es allgemeine Meinung, dass auch EOF-Wohnungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden dürfen. Daraus ergibt sich jedoch nicht, dass der Mietspiegel nicht als Benchmark für die zulässige Miethöhe angewendet werden dürfte.
- Zur Vermeidung einer Angreifbarkeit der Mietspiegelerhebung für den Mietspiegel 2018 werden Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung (EOF-geförderte Wohnun-

gen) wie preisgebundener Wohnraum behandelt und können deshalb nicht gewertet werden. Jeglicher geförderter Wohnraum ist somit unter Frage 8 zu bejahen.

2.3.4 Fragenblock III: spezielle Mietspiegelfragen

7) MODERNISIERUNGSMABNAHMEN UND SPEZIALAUSSTATTUNG

Im Hinblick auf ihren Einfluss auf die Miethöhe sind die Fragen nach Modernisierungsmaßnahmen bei Mietwohnungen besonders interessant. Es ist wegen des ökologisch orientierten Mietspiegels besonders wünschenswert, dass die Mieter dazu Auskunft geben.

Die Modernisierungsmaßnahmen betreffen vornehmlich den Zeitraum nach 2000, bei den energetisch relevanten Fragen 2b wird auch nach früheren Maßnahmen gefragt. Auch Schätzungen bei der Beantwortung der Fragen sind möglich.

Definition von Modernisierung: *Modernisierungsmaßnahmen* liegen nur dann vor, wenn die Arbeiten zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung geführt haben.

Frage 1b: Definition „*Kernsanierung*“ auf Basis der sog. Kernsanierungsklausel der Wohngebäudeversicherer: „Kernsanierung bedeutet, dass Dachstuhl, Mauern, Decken, Böden, Putz, Fenster und Türen in einen neuwertigen Zustand versetzt wurden. Grundvoraussetzung ist zudem die komplette Erneuerung des Rohrleitungssystems (Zu- und Abwasserleitungen), der Heizungseinrichtungen, der sanitären Anlagen, der elektrischen Leitungen und der Dacheindeckung.“ Alle diese Merkmale müssen vorhanden sein.

Nur, weil die Renovierung des Altbaus viel Geld gekostet hat, liegt noch nicht zwingend eine Kernsanierung vor. Die Kernsanierung ist von der *Entkernung* zu unterscheiden. Eine Entkernung ist eine über eine Kernsanierung hinausgehende Bauleistung bei der letztlich nur noch die Außenwände des Gebäudes original erhalten bleiben.

Frage 3. Energieausweise liegen dem Mieter des Öfteren nicht vor. Falls einer vorliegt, kontrollieren Sie bitte, auf welcher Basis der Energieausweis erstellt ist: auf Energiebedarfs- oder auf Energieverbrauchsbasis. Nachfolgend finden Sie ein Beispiel eines Energieausweises mit entsprechendem Energiekennwert in kWh/m²a), hier 213,4 kWh.

Beispiel eines Energieausweises auf **Energieverbrauchsbasis**:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



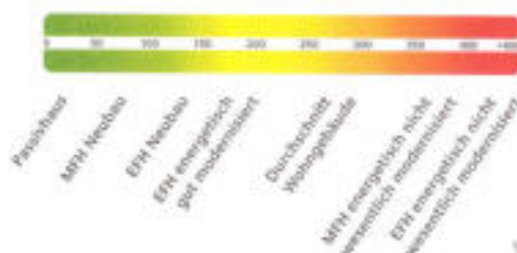
Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoffmenge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) [zeitlich bereinigt, klimabereinigt]		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	01.01.2004	31.12.2004	76.086	14.055	1,07	119,2	24,4	143,7
Erdgas H	01.01.2005	31.12.2005	85.720	15.430	1,06	129,6	26,8	156,3
Erdgas H	01.01.2006	31.12.2006	80.775	14.540	1,08	124,4	25,3	149,6
Holz-Pellets	01.01.2004	31.12.2004	33.911	6.104	1,07	51,7	10,6	62,4
Weitere Verbrauchsdaten auf gesondertem Blatt								Durchschnitt 213,4

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

EFH – Einfamilienhäuser, MFI – Mehrfamilienhäuser

Beispiel eines Energieausweises auf **Energiebedarfsbasis**:

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse: Großsteil 1

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen¹⁾ kg/(m²a)

Endenergiebedarf

kWh/(m²_{AJA}a)

Primärenergiebedarf
("Gesamtenergieeffizienz")

kWh/(m²_{AJA}a)

Anforderungen gemäß EnEV 9)

Endenergiebedarf:

ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudeteile 10):

ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Beschutz der Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren:

☐ Verfahren nach DIN V 11364 und DIN V 1701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18516

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m² _{AJA} a) für		Gesamt in kWh/(m² _{AJA} a)
	Heizung	Warmwasser Hilfsenergie ¹¹⁾	

Ersatzmaßnahmen 12)

Anforderungen nach § 7 Nr. 3 EEV-Wärmeg:

Die um 15% verschärfte Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i.V.m. § 6 EEV-Wärmeg:

Die Anforderungswerte der brenn- und um- % verschärfte.

Primärenergiebedarf:

Versärfte Anforderungswert: kWh/(m²a)

Transmissionskoeffizient (U):

Versärfte Anforderungswert: W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV zur Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AJA).

⁹⁾ freiwillige Angabe

¹⁰⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

¹¹⁾ nur bei Neubau, im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 3 EEV-Wärmeg

¹²⁾ ggf. einschließlich Kühlung

¹³⁾ kWh sekundärwärmer, kWh sekundärwärmer

- 2 von 5 -

Hier ist der Primärenergiebedarf (125 kWh/(m²a)) zu verwenden!

Frage 4: Wärme-Contracting ist eine relativ neue Form der Heizungsabrechnung bzw. –miete: Die Heizungsanlage gehört nicht mehr klassisch dem eigentlichen Wohnungsvermieter, sondern einem externen Betreiber, der die Installation und den Betrieb der Heizung und die laufenden jährlichen Heizkosten finanziert. Die Kosten dafür können unterschiedlich abgerechnet werden: meist mit dem externen Betreiber direkt, manchmal auch mit dem Wohnungsvermieter, der die Kosten dann an den externen Betreiber übermittelt. In letzterem Fall muss unterschieden werden, ob die Wärme-Contracting-Kosten extra in der Nebenkostenabrechnung enthalten sind. Ansonsten sind sie in der Nettomiete enthalten.

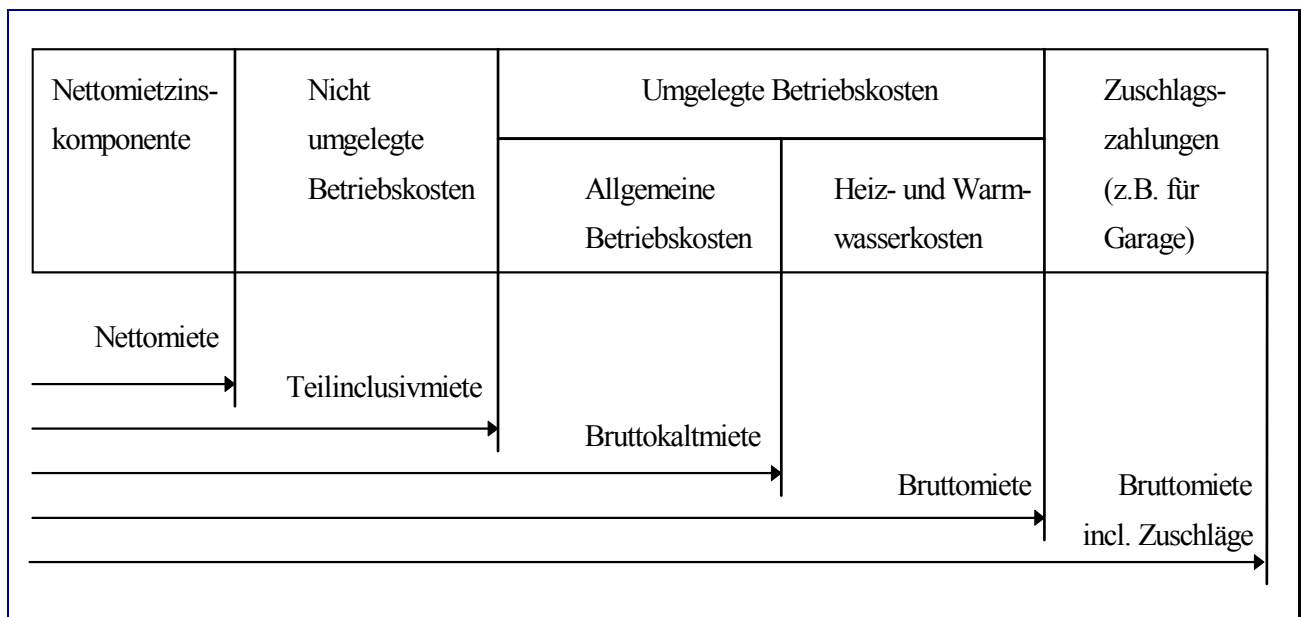
13

8) MIETPREIS, NEBENKOSTEN, MIETSTATUS

Alle Fragen zum Mietpreis und zu den Betriebskosten erfordern besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt. Die korrekte Beantwortung dieser Fragen erhöht die Aussagekraft des Mietspiegels. Ziehen Sie - wenn möglich - Unterlagen des Haushalts (Mietvertrag, Betriebskostenabrechnungen, Kontoauszug) zur Kontrolle der Angaben heran. Bei unklaren Angaben oder Zuordnungen ist auf jeden Fall nachzufragen.

Ohne Mietpreisangaben ist der Fragebogen für die Mietspiegelauswertung wertlos!

Beim Mietpreis wird zwischen verschiedenen Mietbegriffen unterschieden:



Zu den Fragen:

1. Die aktuelle gesamte monatliche Mietzahlung an den Vermieter ist der Betrag, der letztmals pro Monat an den Vermieter überwiesen oder bar bezahlt wurde, incl. Betriebskosten(-vorauszahlung), Zuschläge für Garage/Stellplatz u.ä.
2. **Diese Frage ist das Herzstück für die Mietspiegelerstellung!** In den meisten Fällen ist die Aufteilung der aktuellen gesamten monatlichen Mietzahlung (vorherige Frage) detailliert bekannt. Bitte versuchen Sie die einzelnen Komponenten des Mietpreises genau zu erfassen, insbesondere die Nettomiete! Die Nettomiete bildet die Grundlage für die Erstellung des Mietspiegels! Die **Nettomiete** stellt den eigentlichen Preis für die Überlassung der Wohnung dar und **enthält keinerlei Betriebskosten und Zuschläge**. Die Nettomiete wird meist im Mietvertrag getrennt ausgewiesen. Sollte die Nettomiete unbekannt sein, ist unbedingt Frage 1 zu beantworten!
3. Eine eventuelle Ermäßigung ist unbedingt in ihrer Höhe zu erfassen.

2.3.5 Befragungsprotokoll

Das Befragungsprotokoll ist nach jedem Kontakt mit einem Haushalt auszufüllen bzw. zu ergänzen! Besonders zu beachten ist:

- Unbedingt die laufende Nummer eintragen!
- Bitte auch nach jedem Kontaktversuch das Protokoll vervollständigen!
- Bitte geben Sie bei nicht durchgeführtem Hauptinterview exakt an, mit welcher Begründung das Hauptinterview nicht durchgeführt werden konnte.
- Bei einem Wechsel des Haushalts ist der Name des/der Neubefragten festzuhalten.
- Bei durchgeführter Hauptbefragung bitte möglichst die Telefonnummer für eventuelle Rückfragen festhalten.
- **Das Befragungsprotokoll gilt als Nachweis für die finanzielle Honorierung der Erhebungsbeauftragten!**
- **Bitte die ordnungsgemäße Durchführung der Befragung durch Unterschrift bestätigen.**
- Bitte beachten Sie auch, dass keine Angaben zur Person, z.B. Anschrift, Telefonnummer oder andere Kontaktdaten auf dem Fragebogen vermerkt werden dürfen. Solche Angaben gehören in das Befragungsprotokoll.

2.4 Ende der Erhebungsaktion

Bitte **bedanken** Sie sich für die bereitwillige Beteiligung an der Befragung. Damit wurde ein wertvoller Beitrag zum Gelingen des neuen Mietspiegels geleistet. Weisen Sie darauf hin, dass der Mietspiegel am Ende dieses Jahres erscheinen wird.

2.5 Tipps zur Vorgehensweise bei mündlichen Interviews

- 1) Geben Sie den Referenzhaushalten besser einen Interviewtermin, suchen Sie ihn nicht einfach auf. Man möchte selbst auch nicht unbedingt z.B. beim Abendessen gestört werden.
- 2) Geben Sie einen Vorlauf von ca. 3 Tagen! Versehen Sie den Termin mit etwas zeitlichem Spielraum, z.B. +/- 30 Minuten.
- 3) Setzen Sie die ersten 10 Termine mit mindestens 45 Minuten Interviewdauer an, später können Sie auf ca. 30 Minuten reduzieren, wenn Sie mit der Befragungssituation vertrauter geworden sind.
- 4) Versehen Sie den Terminvorschlag mit Ihrer Telefonnummer und Anrufzeiten und bitten Sie um Terminbestätigung!
- 5) Nützen Sie bei der Verteilung der Terminvorschläge vor Ort die Gelegenheit zur Notierung von weiteren Hausbewohnernamen als eventuelle Ausweichadressen, je nach Gebäudeart und Wohngegend 2 bis 4 Haushalte!

- 6) Falls kein Kontakt auf die vorgestellte Weise mit dem Referenzhaushalt erfolgt, ermitteln Sie die Telefonnummer und versuchen Sie telefonisch den Kontakt herzustellen!
- 7) Es besteht auch die Möglichkeit, die **Filterfragen** telefonisch abuarbeiten. Bei Mietspiegelrelevanz sollte der Befragungstermin nochmals fixiert werden und der Hinweis auf Bereithaltung des Mietvertrags und der Betriebskostenabrechnung erfolgen.
- 8) Bei nicht erfolgter Terminbestätigung durch den Haushalt nehmen Sie den geplanten Interview-Termin auf alle Fälle wahr! Bitte pünktlich sein!
- 9) Kann ein Termin Ihrerseits nicht wahrgenommen werden, bitte rechtzeitig absagen! Die zu Befragenden warten sonst und reagieren verärgert, wenn niemand kommt!

2.6 Datenschutzbestimmungen

Wir erinnern nochmals an die von Ihnen unterschriebene Verpflichtung zum Datengeheimnis. Die einschlägigen Vorschriften befinden sich im Bundesdatenschutzgesetz (BDSG), auf deren Wahrung des Datengeheimnisses gemäß § 5 BDSG Sie sich verpflichtet haben.

Die wesentlichen für Sie zutreffenden Gesetzestexte lauten:

- 1) Es ist untersagt, geschützte personenbezogene Daten zu einem anderen als dem jeweiligen rechtmäßigen Aufgabenerfüllung gehörenden Zweck zu verarbeiten oder zu nutzen.
- 2) Diese Pflichten bestehen auch nach Beendigung der Tätigkeit fort.
- 3) Verstöße gegen das Datengeheimnis können sowohl arbeits- als auch strafrechtlich verfolgt werden. Sie können auch Anlass einer außerordentlichen Kündigung des Vertragsverhältnisses sein.
- 4) Die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses besteht unbeschadet sonstiger Geheimhaltungspflichten und der aus der Verletzung dieser Pflichten sich ergebenden Folgen.

3 Abgabe der Fragebögen und Honorierung

Die Abgabe ausgefüllter Fragebögen hat zweimal zu erfolgen, und zwar bei der Stadtverwaltung, Minoritenweg 10, Raum 3.092 zu erfolgen. Die Termine sind:

Zwischenabgabe:	17.07.2017, 09.00 bis 11.00 Uhr
	18.07.2017, 09.00 bis 12.30 Uhr
Endabgabe:	10.08.2017, 09.00 bis 16.00 Uhr
	11.08.2017, 09.00 bis 16.00 Uhr

Bei der Abgabe ist zu beachten:

- Nur **sorgfältig ausgefüllte Fragebögen** werden angenommen. Schuldhaft nicht ordnungsgemäß ausgefüllte Fragebögen müssen nachgearbeitet werden!
- Es muss für **jede vorgegebene Adresse** ein Befragungsprotokoll abgegeben werden, egal ob Fragebögen ausgefüllt wurden oder nicht.
- Bitte sortieren Sie für die Abgabe nach den **Honorarkategorien** in **drei verschiedene Stapel**. Es gilt:
Honorarkategorie 1: 19,00 Euro: Fragenblock I, II und III + ausgefülltes Befragungsprotokoll
Honorarkategorie 2: 15,00 Euro: Fragenblock I + ausgefülltes Befragungsprotokoll
Honorarkategorie 3: 1,00 Euro: nur ausgefülltes Befragungsprotokoll mit Begründung
- Innerhalb dieser Kategorien hat die **Sortierung nach der laufenden Nummer** zu erfolgen!
- Für jede Adresse kann eine Fahrkostenpauschale von 0,50 € berechnet werden.
- Bitte bei der Endabgabe auch den **Interviewer-Ausweis** wieder zurückgeben!

Die Auszahlung des Honorars, dessen Höhe bei der Abgabe der Fragebögen ermittelt wird, erfolgt ca. 2 bis 3 Wochen nach Kontrolle der Fragebögen und stichprobenartigen Kontrollanrufen bei den befragten Haushalten.

Wichtige abschließende Hinweise:

- Für die Schulung können 20 € in der Honorarrechnung angesetzt werden.
- Das EMA-Institut setzt eine **Geldprämie für die 8 besten Erhebungsbeauftragten** aus während des angesetzten Erhebungszeitraums: Bewertet wird das Verhältnis "Anzahl der erzielten Hauptfragebögen (mindestens Fragenblock I)" zu "Anzahl der ausgegebenen Adressen".
 1. Preis: 200,00 €,
 2. Preis: 150,00 €,
 3. Preis: 125,00 €.
 4. Preis: 100,00 €,
 5. Preis: 80,00 €.
 6. Preis: 60,00 €.
 7. Preis: 40,00 €
 8. Preis: 20,00 €
- Bitte beachten Sie, dass bei der letzten Haushaltsbefragung 2013 in Regensburg die Rücklaufquote (ausgefüllte Fragebögen) bei fast 70 Prozent (also 2 von 3 Anlaufadressen haben im Schnitt, unter Einbezug von Ausweichadressen, geantwortet!) lag. Diese Quote sollte wiederum das Ziel jedes Erhebungsbeauftragten sein!

4 Rechnungsstellung als freier Mitarbeiter

Die Arbeit als Erhebungsbeauftragter erfolgt in Form „freier Mitarbeit“. Einem „freien Mitarbeiter“ wird das Honorar vom Auftraggeber ausbezahlt, nachdem eine entsprechende Rechnung von dem freien Mitarbeiter an den Auftraggeber gerichtet worden ist. Der freie Mitarbeiter benötigt keine Lohnsteuerkarte und ist für die Versteuerung des Honorars selbst verantwortlich, indem er bei der Steuererklärung am Ende des Jahres die eingenommenen Beträge als freier Mitarbeiter (Nebenerwerb) angibt.

Auftraggeber ist in diesem Fall das *EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing*. Nach Abschluss der zu leistenden Erhebungsarbeiten, wenn das Arbeitshonorar anhand der Anzahl der erbrachten Fragebögen errechnet worden ist, muss der freie Mitarbeiter den fälligen Betrag für das Honorar in Rechnung stellen. Erst dann und nach Überprüfung der korrekt durchgeführten Arbeiten wird das Honorar auf das benannte Konto überwiesen (ca. 2-3 Wochen nach Abschluss der Erhebungsarbeiten). Dieser Zeitraum wird benötigt wegen Kontrollen und evtl. durchzuführender Nachbesserungsarbeiten.

Die Rechnung muss mindestens folgende Angaben enthalten:

1. Name und vollständige Adresse des freien Mitarbeiters
2. *zu richten an:* EMA-Institut, z.H. Dr. Bernhard Schmidt, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing
3. Ort und Datum der Rechnungsstellung
4. Laufende Nummer der Rechnung
5. Art der ausgeführten Tätigkeit, z.B. „Für Erhebungstätigkeiten erlaube ich mir, für den Zeitraum von bis in Rechnung zu stellen.“.
6. Gesamtbetrag des Arbeitshonorars, wobei eine Aufteilung des Honorars nach den Preiskategorien bei den Fragebögen zu erfolgen hat.
(Sofern der freie Mitarbeiter in selbständiger Tätigkeit arbeitet oder ein Gewerbe angemeldet hat, ist er umsatzsteuerpflichtig. Entsprechend müssen 19 % Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden. Diese kann zusätzlich in Rechnung gestellt werden.)
7. Unterschrift
8. Angabe der Bankverbindung (Bankinstitut, IBAN) zwecks Überweisung des Arbeitshonorars
9. Steuernummer des Rechnungsstellenden, sofern Steuernummer vorhanden

Fügen Sie der Rechnung an das EMA-Institut die unterzeichneten Abgabeprotokolle von Zwischen- und Endabgabe bei.

Verpflichtungserklärung zum Datengeheimnis (§5 BDSG)

Frau/Herr _____

wurde über die einschlägigen Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) unterrichtet und auf die Wahrung des Datengeheimnisses gemäß § 5 BDSG verpflichtet.

Sie/Er wurde insbesondere über folgende Inhalte informiert:

- 1) Es ist untersagt, geschützte personenbezogene Daten zu einem anderen als dem jeweiligen rechtmäßigen Aufgabenerfüllung gehörenden Zweck zu verarbeiten oder zu nutzen.
- 2) Diese Pflichten bestehen auch nach Beendigung der Tätigkeit fort.
- 3) Verstöße gegen das Datengeheimnis können sowohl arbeits- als auch strafrechtlich verfolgt werden. Sie können auch Anlass einer außerordentlichen Kündigung des Vertragsverhältnisses sein.
- 4) Die Verpflichtung zur Wahrung des Datengeheimnisses besteht unbeschadet sonstiger Geheimhaltungspflichten und der aus der Verletzung dieser Pflichten sich ergebenden Folgen.

Dem Verpflichteten wurde ein Abdruck dieser Verpflichtungserklärung ausgehändigt.

29.05.2017

(Ort und Datum)



(Unterschrift Verpflichteter)

(Unterschrift Verpflichtender)