

Der qualifizierte Mietspiegel 2020 für Offenburg

Dokumentation der Mietspiegelerstellung

22.02.2021

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
Internet: www.ema-institut.de

Dr. Bernhard Schmidt
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

Tel: +49 941 38 07 00
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: schmidt@ema-institut.de

Lisa Schuhbießer (M.A.)
Redaktionelle Bearbeitung

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Mathematiker, Projektleiter

Tel: +49 176 66 60 79 11
Fax: +49 941 38 07 20
E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

1	Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung	4
2	Gesetzliche Grundlagen	5
3	Erhebung der Daten	7
3.1	Grundgesamtheit	7
3.2	Stichprobenziehung	7
3.3	Datenerhebung	8
3.4	Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung	10
3.5	Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen	11
3.6	Datenschutz	11
4	Aufbereitung des Datenmaterials	13
4.1	Datenselektion	13
4.2	Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung	13
4.3	Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs	14
4.4	Gewichtung	16
5	Statistische Analysen, Auswertung der Daten und Ergebnisse	18
5.1	Der Gesamtansatz und das gewählte Modell	18
5.2	Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells	19
5.3	Auswahl der Variablen	22
5.4	Die methodische Vorgehensweise bei der Schätzung	23
5.5	Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	24
5.5.1	Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche	24
5.5.2	Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus	26
5.5.3	Ermittlung des Einflusses des Baualters	26
5.6	Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale	28
5.6.1	Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse	29
5.6.2	Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit und Lage	32
5.7	Ermittlung von Spannbreiten	40
5.8	Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel	41
6	Schlussbemerkung	43
7	Literatur	44
8	Anlagen	45
8.1	Fragebogen zur Mietspiegelerstellung	45

1 Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

Im Mai 2019 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, die Mietspiegelerstellung für die Stadt Offenburg durchzuführen.

Am 08. Juli 2019 tagten die Mitglieder des Arbeitskreis Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, Vermieter- und Mietervertretern der Stadt und des EMA-Instituts. Es wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie ein erster, richtungsweisender Entwurf des Fragebogens für die Datenerhebung. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt, welche eine gängige, rücklaufversprechende Variante der Befragungsart darstellt. Zusätzlich zu den privaten Vermietern und Mietern sollten die größten Wohnbaugesellschaften/-genossenschaften zu ihrem Wohnbestand befragt werden.

Die schriftliche Befragungsaktion wurde im Zeitraum von September 2019 bis November 2019 mit privaten Mietern und Vermietern durchgeführt. Die Erhebung der Daten bei den Wohnbaugesellschaften und Genossenschaften dauerte bis Ende Dezember 2019. Zwischenzeitlich konnte die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger stattfinden und war im Januar abgeschlossen. Es erfolgten anschließend Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten der Antwortdatensätze, welche digitalisiert wurden, sowie derer, welche über die Onlinebefragung abgegeben wurden. Anschließend wurden die Datensätze der Papier- und Onlinebefragung zusammengeführt. Ende Januar 2020 waren sodann die digitalen Antworten der Wohnbaugesellschaften plausibilisiert und an den bereits bestehenden Datensatz angefügt und es konnte mit der Datenauswertung begonnen werden.

Am 16. April 2020 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel im Rahmen einer Online-Konferenz vorgestellt. Nach Sammlung von Anmerkungen und Anregungen aus dem Arbeitskreis, welche den Inhalt rund um die Berechnungen ergänzen sollten, wurden die Ergebnisse in ihrer Gesamtheit am 27. Juli 2020 an die Stadtverwaltung Offenburg übergeben. In der Arbeitskreissitzung vom 01. Juli 2020 sowie in der Gemeinderatssitzung am 05. Oktober 2020 wurden die entsprechenden Beschlüsse zur Qualifizierung des Mietspiegels gefasst.

Der Mietspiegel der Stadt Offenburg besitzt seine Gültigkeit vom 06. Oktober 2020 an für den Zeitraum von zwei Jahren.

2 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln befinden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifiziertem* und *einfachem* Mietspiegel unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weiterreichende Folgen geknüpft. 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 zwei Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mieter und Vermieter als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3).

Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätscharakter gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von lediglich drei 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 Offenburg wurden von Seiten der Mietspiegelersteller die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgt ist. Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes gesichert wird. Aus dieser Auswahl wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen für den ganzen Projektbereich zugrunde liegt. Durch die Durchführung einer umfangreichen schriftlichen Befragung wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist². Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in diesem Arbeitsbericht detailliert festgehalten.

Durch Beschluss entweder der Kommunalverwaltungen (Gemeinderat) oder der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht die Möglichkeit, dem Mietspiegel den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d 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

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

² Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 422

erforderlich, um die Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

3 Erhebung der Daten

3.1 Grundgesamtheit

Ein Mietspiegel soll die tatsächlichen Mieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen wiedergeben. Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen und deren Mietpreise zu erfassen ist aus Kostengründen nicht möglich. Deshalb wird aus der Grundgesamtheit aller Wohnungen eine Stichprobe gezogen, deren Bewohner Angaben zu mietspiegelrelevanten Fragen machen sollen.

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:

- Preisgebundenen Wohnraum (z.B. öffentlich geförderte Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist);
- Wohnraum, der überwiegend gewerblich oder nur kurzzeitig genutzt wird (z.B. Ferienwohnung);
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z.B. Studenten-, Pflegeeinrichtungen, soziale Wohngruppe).

Diese Mietverhältnisse werden *per Gesetz* von der Grundgesamtheit ausgeschlossen, da sie nicht als typische Mietverhältnisse gelten.

Aufgrund von **Plausibilitäts- und erhebungstechnischen Überlegungen** wurden einvernehmlich einzelne Sonderfälle von Wohnungen bzw. Wohnverhältnissen zusätzlich ausgeklammert. Dabei handelt es sich um:

- Wohnraum der mietfrei oder verbilligt überlassen wird;
- Dienst- oder Werkwohnungen, die an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden sind;
- möbliert oder teilmöbliert vermieteten Wohnraum (Einbauküchen und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);
- Nicht abgeschlossenen Wohnraum;
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind.

3.2 Stichprobenziehung

Trotz der genauen Abgrenzung der Grundgesamtheit stellt sich in der Praxis das Problem, eine geeignete **Auswahlgrundlage für die Stichprobe** zu erhalten, die eine statistisch einwandfreie Stichprobenziehung erlaubt.

Die Stadt Offenburg stellte eine bereinigte Zufallsstichprobe von Adressen bestehend aus potenziellen Mieteradressen zur Verfügung. Anschließend wurden die Adressen bestmöglich reduziert, dass pro

Haushalt nur mehr eine Person in der Auswahlgrundlage vorhanden war. Weiterhin wurden - soweit möglich - Personen, welche in ihrem Eigentum wohnen, aus der Grundgesamtheit entfernt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten.

Der Bruttostichprobenumfang innerhalb der Kommune ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommune

Kommune	Bruttostichprobe
Stadt Offenburg	10.000

3.3 Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren vorwiegend private Mieterhaushalte und private Vermieter sowie Wohnungsunternehmen. Die vier größten Wohnungsunternehmen waren von der Stadt kontaktiert worden mit der Bitte, Daten zu ihren in der Stichprobe enthaltenen Wohnungen bereit zu stellen. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Informationsbrief und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der Stadt angeschrieben.

Die ausgewählten Bürgerinnen und Bürger konnten den ausgefüllten Fragebogen mit einem beigefügten Rückantwortkuvert kostenlos an das EMA-Institut zurücksenden. Der Vorteil einer schriftlichen Erhebung gegenüber der mündlichen Befragung ist die hohe Flexibilität bezüglich des Ausfüllzeitraums. Denn der Bürger kann sich jeder Zeit mit dem Fragebogen in Papierform beschäftigen. Ein Nachteil ist, dass bei der Datenbereinigung und -aufbereitung eine höhere Anzahl an Datensätzen mit fehlenden oder nicht verwertbaren Angaben aussortiert werden muss. Deshalb muss bei der Stichprobenziehung auch ein höherer Bruttostichprobenumfang berücksichtigt werden.

Der Befragung lag ein Befragungskonzept mit zweiteiligem Aufbau zugrunde. Mittels sogenannter Filterfragen wurde zuerst die Mietspiegelrelevanz jedes ausgewählten Haushalts überprüft. Nur falls sich eine Wohnung als mietspiegelrelevant (im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Definition der Grundgesamtheit) erwies, kam der Hauptfragebogen zum Einsatz. Der Hauptfragebogen enthielt Fragen zu folgenden Schwerpunkten:

- Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung
- Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung
- Modernisierungsmaßnahmen
- Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen
- Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis

Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase stand allen Beteiligten die Projektleitung des EMA-Instituts und die Stadtverwaltung durchgehend zur Verfügung.

Leider gibt es bislang keine gesetzliche Verpflichtung zur Auskunftserteilung bei Mietspiegelerhebungen. Befragungsverweigerungen sind daher nicht außergewöhnlich und haben in jüngster Zeit bei freiwilligen Erhebungen zugenommen. Um eine möglichst hohe Rücklaufquote zu erreichen, wurde in der lokalen Presse über die Mietspiegelerhebung und deren Bedeutung berichtet.

Um die bei den privaten Mietwohnungen abgefragten Daten mit weiterem Datenmaterial zu kombinieren, wurden die vier größten örtlichen Wohnungsunternehmen gebeten, Fragebögen für die in der Stichprobe enthaltenen Wohnungen aus ihrem jeweiligen Bestand, auszufüllen. Um den Teilbestand der Wohnungen in der per Zufall gezogenen Bruttostichprobe ermitteln zu können wurde wie folgt vorgegangen:

1. Erfassen des Gesamtbestands der WU auf Adressebene (Straße, Hausnummer, Zusatz) durch das EMA-Institut.
2. Abgleich der Stichproben-Adressen mit Adressen des Bestands der Wohnungsunternehmen (WU-Bestand) durch das EMA-Institut.
3. Bereinigung der Adressen um andere mögliche private Eigentümer an den abgeglichenen Adressen mithilfe der Grundsteuerdatei durch die Stadt Offenburg wie folgt: Alle Adressen, an denen auch mindestens ein anderer Eigentümer gemeldet ist (Steuerdatei als Informationsquelle), wurden herausgenommen, um den Datenschutz zu gewährleisten. Für einen konformen Ablauf hinsichtlich des Datenschutzes wurde der Datenschutzbeauftragte der Stadt Offenburg hinzugezogen.
4. Stichprobenziehung per Zufall von Datensätzen der verbliebenen Adressen des jeweiligen Bestands der vier Wohnungsunternehmen. In Absprache mit den Wohnungsunternehmen wurde die Stichprobenhöhe auf 150 Datensätze festgelegt, um den unentgeltlichen Arbeitsaufwand der Wohnungsunternehmen im Rahmen zu halten. Lediglich für diese Datensätze bzw. Adressen sollten die Wohnungsunternehmen Fragebögen ausfüllen. Einer Gewichtung dieser Gleichverteilung auf den tatsächlichen Umfang der Bruttostichprobe bedürfte es nicht, da sich hier keine verzerrten Effekte im Regressionsmodell zeigten. Um hier den Arbeitsaufwand zu erleichtern, wurde eine Excel-Eingabemaske zur Verfügung gestellt, welche die analogen Fragestellungen wie der Papierfragbogen enthielt. Dieses Vorgehen wurde in der Auftaktsitzung zur Mietspiegelerstellung festgelegt.

Die Rücklaufzahlen der Erhebung sind in Tabelle 3 und in Tabelle 5 dargestellt.

3.4 Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Tabelle 2: Wohnungskennzahlen lt. Zensus 2011

Kommune	Stichprobe	Einwohner	Wohnungen	Eigentum	Miete	Sonstige	% Miete
Stadt Offenburg	10.000	57.228	26.258	11.114	14.295	849	54%

Die Rücklaufstatistik ist in nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: Rücklaufstatistik der angeschriebenen Haushalte

Quelle	Stichprobenhöhe	Rücklauf	verwertbarer Rücklauf	verwertbarer Rücklaufquote
Gemibau	487	141	96	19,7
Offenburger Baugenossenschaft	336	150	140	41,7
Stadtbau Wohnbau Offenburg	388	113	102	26,3
Vonovia	130	108	105	80,8
Summe Wohnungsunternehmen	1.341	512	443	33,0
Briefe + Online	10.000	1.045	647	6,5
Gesamtsumme	11.341	1.557	1.090	9,6

Der oben beschriebene verwertbare Rücklauf ergibt sich durch folgende Datenreduktionen:

Tabelle 4: Ausschluss nicht relevanter Daten

vollständig ausgefüllte Fragebögen		1.557
zutreffen von Filterfragen	-38	1.519
keine Angabe (Baujahr, Nettomiete, Wohnfläche)	-50	1.469
Höhe der Ermäßigung unbekannt	-15	1.454
"4-Jahres-Frist"	-364	1.090

Die Gesamtanzahl der Antworten lag bei ca. 1.557 Datensätzen, welche sowohl per Post als auch über das Onlineportal aufgenommen wurden. Diese Antworten wurden um fehlerhafte, sowie um die unter 3.1 erwähnten, nicht mietspiegelrelevanten Datensätze, bereinigt. Es verblieben 1.090 Datensätze, mit welchen die Berechnungen fortgesetzt werden konnten.

3.5 Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen

Nach Eingang der Fragebögen beim EMA-Institut wurde deren Inhalt auf elektronische Datenträger übertragen. Mit Hilfe des Statistik-Programms SPSS konnte somit nach Abschluss der Datenkontrollmaßnahmen die statistische Analyse zur Erstellung des Mietspiegels vorgenommen werden.

Beim Eingang der Fragebögen wurde von den Mitarbeitern des EMA-Instituts eine Kontrolle der Fragebögen hinsichtlich Vollständigkeit und Ausfüllungssorgfalt durchgeführt.

Nach der Datenübertragung wurden die Daten mehrfach auf digitale Lesefehler oder Fehler beim Ausfüllen mit Hilfe von speziell hierfür entwickelten Prüfalgorithmen untersucht und gegebenenfalls korrigiert. Ein sehr einfaches Beispiel für einen derartigen Algorithmus sind s.g. Prüfsummen, welche z.B. die Angaben der Bruttomiete, der Nettomiete sowie der Nebenkosten entsprechend der Logik, dass die Nettomiete niedriger sein muss als die Bruttomiete, oder die Bruttomiete die Summe aus Nettomiete und Nebenkosten bilden kann, untersucht und einen Fehler bei Verletzung dieser Logik auswirft.

In einem weiteren Schritt wurden alle Fragebögen auf weitere inhaltliche Plausibilität untersucht. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Wurde sowohl die Frage „kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden?“ als auch die Frage „Fußbodenheizung im Bad vorhanden?“ angekreuzt, lag eine nicht nachvollziehbare inhaltliche Plausibilität vor. Im Falle solcher Ungereimtheiten wurden Korrekturen vorgenommen, die entweder auf Nachfragen beim befragten Haushalt oder auf inhaltlichen Plausibilitäts- und Häufigkeitsüberlegungen beruhten.

3.6 Datenschutz

Durch Trennung der Adressangaben von den sonstigen Angaben zum Mietverhältnis wurde eine Anonymisierung aller Daten bei der Auswertung gewährleistet.

Das EMA-Institut erhielt von der Stadt einen mittels eines Passworts geschützten Datensatz. Nach erster Bereinigung von Adressen wurde aus dem Datensatz eine Stichprobe per Zufallsauswahl gezogen.

Sodann erfolgte eine Pseudonymisierung 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 Pseudonymität der abgefragten Daten ist sodann, dass auf den Fragebögen keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur diese Identifikationsnummer vermerkt ist. Dies bedeutet insbesondere, 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 personenbezogen 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.

Die gesamte Vorgehensweise war mit dem Auftraggeber über einen Vertrag zur Datenverarbeitung entsprechend der DSGVO geregelt.

4 Aufbereitung des Datenmaterials

Die Aufbereitung des Datenmaterials für die statistische Auswertung erfolgte unter den Aspekten Datenselektion, Einzeldatenanalyse, Umkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen.

4.1 Datenselektion

Bei den mietspiegelrelevanten Datensätzen fehlten bei einzelnen Wohnwertmerkmalen Angaben zu Details. Während bei relevanten fehlenden Angaben nachrecherchiert wurde, wäre es zu aufwendig gewesen, bei sämtlichen fehlenden Werten („missing values“) nachzuforschen. Die verwendeten statistischen Auswertungsverfahren erlauben die Berücksichtigung von Erhebungseinheiten mit teilweise fehlenden Werten, so dass zumindest die vorhandene Information genutzt werden kann. Auf die betreffenden Datensätze musste also nicht verzichtet werden.

So verblieb es bei der Reduzierung um die in Abschnitt 3.4 dargestellten Datensätze. Für die Auswertung verblieben somit 1.090 Datensätze.

4.2 Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung

Um einen Eindruck von der Bedeutung und Häufigkeit einzelner Wohnwertmerkmale zu bekommen, wurden Häufigkeitsanalysen vorgenommen. Kreuztabellen und Korrelationsanalysen gewährten Einblicke in die Zusammenhangsstruktur einzelner Merkmale. Dies ist insbesondere aufschlussreich hinsichtlich potenzieller Interaktionen einzelner Merkmale. Diese Voranalysen bilden eine wichtige Grundlage für die nachfolgende Merkmalsauswahl, Merkmalsumkodierungen und die Bildung komplexer Merkmalskombinationen.

Erfahrungen aus der Erstellung früherer Mietspiegel in anderen Städten und die vorangegangene Datenanalyse zeigen, dass die Bildung einzelner neuer mietspreisdeterminierender Merkmale aus den erhobenen Primärmerkmalen und deren Kombination von Vorteil ist. Dies hat verschiedene Gründe. Zum einen stehen einzelne Merkmale oft für einen wesentlich komplexeren Sachverhalt. Zum anderen wird durch die Verwendung solcher komplexer Mietspreisdeterminanten die Gefahr entschärft, dass nach Erscheinen des Mietspiegels durch den nachträglichen Einbau eines einzelnen Ausstattungsmerkmals der durchschnittliche Vergleichspreis einer Wohnung ungerechtfertigter Weise erhöht werden kann.

Um die Lagebeurteilung in Offenburg möglichst exogen und objektiv ermitteln zu können, wurde auf Datenmaterial aus dem städtischen Geoinformationssystem zurückgegriffen, das den verwertbaren Datensätzen zugespielt wurde. Es wurden nachfolgend aufgelistete Merkmale mit in die Berechnungen zur Lage aufgenommen.

Nr.	Merkmal	Indikator	Bemerkung
1	Zentrale Wohnlage	Distanz in m	zu Fischmarkt
2	Innenstadtnähe	Distanz in m	zu Eingängen Innenstadt
3	Gewerbe/Industriegebiet	Distanz in m	zu Rand des nächsten Gebietes
4	Kitas	Distanz in m	zu nächster Kita
5	Grundschulen	Distanz in m	zu nächster Grundschule

6	Realschulen	Distanz in m	zu nächster Realschule
7	Gymnasium	Distanz in m	zu nächstem Gymnasium
8	Spielplätze	Distanz in m	zu nächstem Spielplatz
9	Bushaltestellen	Distanz in m	zu nächster Bushaltestelle
10	Bahnhof	Distanz in m	zu Bahnhof
11	Parks	Distanz in m	zu nächstem Park
12	Naherholungsgebiete	Distanz in m	zu Rand des nächsten Gebietes
13	Höhenlage	NN-Höhe in m	der Wohnadresse
14	Bodenrichtwert	Preis	der Richtwertzone
15	KLRG - Stadtteil	Nummer und Name	des Stadtteils
16	KLRG - Stadtviertel	Nummer	des Stadtviertels
17	KLRG - Baublock	Nummer	des Baublocks
18a	Supermärkte/Nahversorgung	Distanz in m	zu nächstem Markt
18b	Supermärkte	Distanz in m	zu nächstem Markt
19	Hausärztliche Grundversorgung	Distanz in m	zu nächstem Hausarzt
20a	Lärm Bahn 24h	Lärmwert in db	liegt in Lärmzone
20b	Lärm Bahn Nacht	Lärmwert in db	liegt in Lärmzone
20c	Lärm Straße 24h	Lärmwert in db	liegt in Lärmzone
20d	Lärm Straße Nacht	Lärmwert in db	liegt in Lärmzone

Ausgehend von diesen Merkmalen wurden über 100 weitere Merkmalsdifferenzierungen sowie Merkmalskombinationen generiert und untersucht. Z. B. wurde das Merkmal „4 - Kitas Distanz in m zu nächster Kita“ in drei Distanzkategorien eingeteilt und untersucht. Für eine genauere Definition wird auf das Geoinformationssystem der Stadt Offenburg verwiesen. Von einer direkten Abfrage von Wohnlagekriterien im Fragebogen und damit rein subjektiven Angaben zur Wohnlage bei den Mieter-/Vermieterhaushalten wurde zugunsten dieser objektiven Geoinformationsdaten abgesehen.

4.3 Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs

Bei der Aufstellung eines Mietspiegels ist es notwendig, einen einheitlichen Mietbegriff zugrunde 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:

1. Die **Nettomiete**, auch Nettokalt- oder Grundmiete genannt, stellt den eigentlichen Preis für die Überlassung einer Wohnung dar und enthält keine Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die seit dem 01. Januar 2004 gilt.
2. Die **Bruttomiete**, auch als Bruttowarm-, Pauschal- oder Inklusivmiete bezeichnet, enthält neben dem Preis für die Wohnungsüberlassung sämtliche Betriebskosten, einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten.
3. Die **Bruttokaltmiete** unterscheidet sich von der Bruttomiete dadurch, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht im Mietzins enthalten sind, wohl aber die übrigen Betriebskosten.
4. Eine **Teilinklusiv- oder Teilpauschalmiete** liegt vor, wenn ein Teil der Nebenkosten wie etwa einzelne Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder

Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen im Mietpreis enthalten ist, ein anderer Teil jedoch getrennt abgerechnet wird. Die Bruttokaltmiete stellt einen Spezialfall der Teilinklusive miete dar.

Von den in § 2 Betriebskostenverordnung aufgezählten **Betriebskosten** können die umlagefähigen Kosten für den Mieter als Nebenkosten 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 Mietzinsbegriffe und ihre Zusammenhänge.

Nettomietzins	Nicht umgelegte Betriebskosten	umgelegte Betriebskosten		Zuschlagszahlungen (z.B. für Garage)
		Allgemeine Betriebskosten	Heiz- und Warmwasserkosten	
Nettomiete				
	Teilinklusive miete			
		Bruttokaltmiete		
			Bruttomiete	
				Bruttomiete inkl. Zuschläge

Abbildung 1: Mietzinsbegriffe und ihre Bestandteile

In Mietspiegeln werden üblicherweise durchschnittliche Nettomietbeträge als ortsübliche Entgelte ausgewiesen. Dies erweist sich auch in diesem Fall aus mehreren Gründen als sinnvoll: Zum einen bildet die Nettomiete die Ausgangsbasis, um durch das Hinzuaddieren von Betriebskosten die individuelle Vertragsmiete berechnen zu können. Andererseits ist den meisten Miethaushalten, nämlich ca. 95 Prozent, die Höhe ihrer Nettomiete laut Mietspiegelerhebung bekannt.

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

- Die gesamte monatliche Mietzahlung (einschließlich Nebenkosten, Zuschlägen)
- Die monatliche Nettomiete (ohne Zuschläge und Nebenkosten)
- Die Höhe des Betriebskostenabschlags
- Zuschläge
- Mietermäßigungen

Eine der beiden erstgenannten Positionen wurde immer beantwortet. Falls die Angabe der Nettomiete verfügbar war, so fand diese Verwendung. Sofern nur die gesamte monatliche Mietzahlung vorlag, musste mit Hilfe von Zusatzangaben auf die entsprechende Nettomiete umgerechnet werden. Für alle Fälle, in denen sowohl die gesamte monatliche Mietzahlung als auch die Nettomiete vorlagen, konnten die Differenzen berechnet werden. Im Rahmen einer Regressionsanalyse wurde diese Differenz mit

Hilfe einer Vielzahl von erklärenden Merkmalen (Wohnfläche, Baujahr, Ausstattungsmerkmale, Aufzug, Heizungsart, Höhe der Nebenkosten usw.) beschrieben. Damit konnte dann auch in den Fällen mit fehlenden Angaben über die Nettomiete die geschätzte Differenz ermittelt und damit anhand von Durchschnittsangaben bei den Betriebskosten auf die unbekannte Nettomiete umgerechnet werden.

4.4 Gewichtung

Da die verwertbaren Rücklaufquoten der beiden Schichten private Mieter/Vermieter und Wohnungsunternehmen in hohem Maße voneinander abweichen, wurde eine Gewichtung der Datensätze notwendig, um einen überproportionalen Einfluss der von Wohnungsunternehmen vermieteten Wohnungen auf die Ergebnisse des Mietspiegels auszuschließen (s. Rücklaufquoten in Tabelle 3). Dabei wurden die jeweiligen Rücklaufquoten der Wohnungsunternehmen ins Verhältnis zur jeweiligen Anzahl der Wohnungen in der Zufallsstichprobe sowie zur gesamten Rücklaufquote gesetzt. Die Gewichtungsfaktoren wurden wie folgt berechnet:

$$\text{Gewicht} = \left(\frac{\text{"verwertbarer Rücklauf innerhalb der gesetzlichen „4-Jahres-Regel“ Gesamt (inkl. Wohnungsunternehmen)"}}{\frac{\text{"Stichprobenhöhe Gesamt (inkl. Wohnungsunternehmen)"}{\text{"verwertbarer Rücklauf innerhalb der gesetzlichen „4-Jahres-Regel“ pro Schicht"}}}} \right) \cdot \text{"Stichprobenhöhe pro Schicht"}$$

Tabelle 5: Gewichtungsfaktoren

Schicht	Gewicht
Gemibau	$0,488 = \left(\frac{1.090}{\frac{11.341}{96}} \right) \cdot 487$
Offenburger Baugenossenschaft	$0,231 = \left(\frac{1.090}{\frac{11.341}{140}} \right) \cdot 336$
Stadtbau Wohnbau Offenburg	$0,366 = \left(\frac{1.090}{\frac{11.341}{102}} \right) \cdot 388$
Vonovia	$0,119 = \left(\frac{1.090}{\frac{11.341}{105}} \right) \cdot 130$
private Mieter-/Vermieterbefragung	$1,485 = \left(\frac{1.090}{\frac{11.341}{647}} \right) \cdot 10.000$

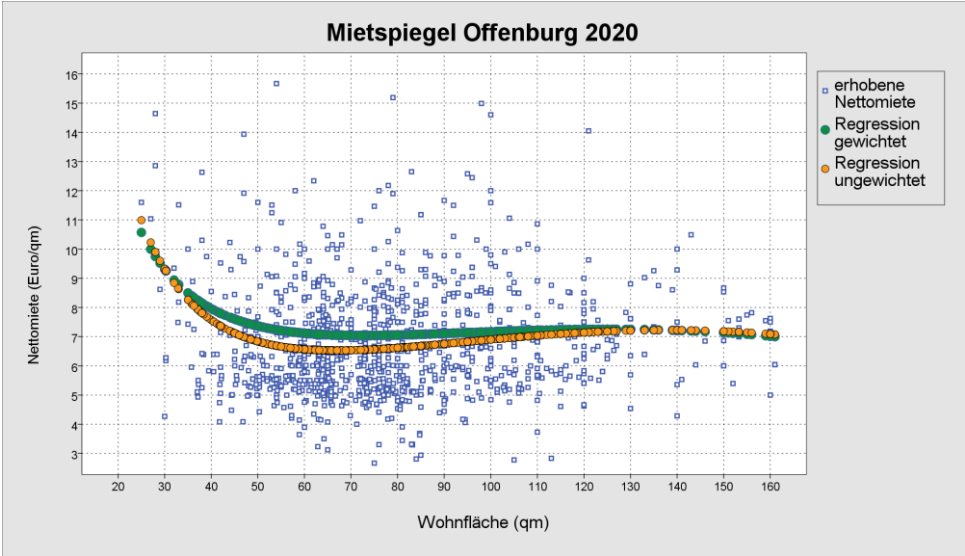


Abbildung 2: Regression in Stufe 1 der gewichteten bzw. ungewichteten Daten (obere bzw. untere Kurve) der Stadt Offenburg

5 Statistische Analysen, Auswertung der Daten und Ergebnisse

5.1 Der Gesamtansatz und das gewählte Modell

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) definiert die ortsübliche Vergleichsmiete als „übliche Entgelte, die in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier 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. Die Aufgabe eines Mietspiegels besteht darin, für vergleichbare Wohnungen einen ortsüblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Bei der Mietspiegelerstellung hat man sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik zu quantifizieren, im Rahmen vorgegebener äußerer Restriktionen. Dazu zählen z.B. finanzielle und zeitliche Ressourcen, die Datenlage, die fehlende gesetzliche Auskunftspflicht bei der Erhebung.

Die eingangs des Kapitels definierte Aufgabenstellung ist eine typische Fragestellung der Regressionsanalyse. Fundamental ist die Zugrundelegung einer sinnvollen Abhängigkeitsstruktur von Wohnwertmerkmalen mit dem Mietpreis. Dem gemeinsamen Mietspiegel liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht³. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und den davon ortsüblichen Abweichungen über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale. Dieser Regressionsansatz wird in seiner Grundkonzeption häufig verwendet, z.B. in Augsburg, Erding, Erlangen, Esslingen, Freiburg, Friedrichshafen, Fürth, Heidelberg, Konstanz, Landshut, Münster, Nürnberg, Regensburg, Trier, Ulm, Villingen-Schwenningen.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels waren im Rahmen der statistischen Auswertungen verschiedene Arbeitsschritte erforderlich:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für einzelne Wohnwertmerkmale
5. Ermittlung von Spannbreiten

³ Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16 - 21, vgl. auch: Fahrmeir L. et al., Mietspiegel für München '99 - Statistik, Dokumentationen und Analysen, hrsg. von der Landeshauptstadt München Sozialreferat, S. 10

6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

Die einzelnen Arbeitsschritte 3 bis 6 und deren Resultate sind nachfolgend im Arbeitsbericht dargestellt.

5.2 Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells

Seit Ende der 1980er Jahre wird für die Mietspiegelerstellung das multivariate statistische Verfahren der Regressionsanalyse angewendet, das als wissenschaftliches Berechnungsverfahren anerkannt ist. Vom damaligen Lehrstuhlinhaber für Ökonometrie, Prof. Dr. W. Oberhofer der Universität Regensburg und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen wurde speziell für die Mietspiegelerstellung die multiplikativ-lineare Regressionsvariante entwickelt.

Die gesuchte Variable im Regressionsansatz ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Form der Nettomiete. Der verwendete Modellansatz⁴ lautet:

$$NM \approx (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n).$$

Die Schreibweise a_1x_1 ist eine Kurzschreibweise für $a_1 \cdot x_1$, also der Multiplikation des Koeffizienten a_1 (Zu/Abschlag) mit der Variable x_1 (Einflussfaktor bzw. Wohnwertmerkmal). Hier bezeichnet NM die Nettomiete, WFL die Wohnfläche, und x_1 bis x_n verschiedene weitere Wohnwertmerkmale. Die Größen (Koeffizienten) a , a_0 , ..., a_n stellen zu schätzende Parameter und die Terme $f(WFL)$ sowie $(a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$ noch näher zu spezifizierende Funktionen in Abhängigkeit der Variablen WFL und x_1, x_2, \dots, x_n dar.

Dieser Ansatz impliziert, dass die Nettomiete aus zwei Faktoren gebildet wird: Einem ersten Faktor, der nur von der Wohnfläche abhängig ist und einem zweiten Faktor, der den Einfluss des Baujahres zusammen mit dem Einfluss weiterer Merkmale erfasst. Die Wohnfläche liefert erfahrungsgemäß den größten Beitrag zur Erklärung der Nettomiete und interagiert sehr oft mit weiteren Variablen, die den Mietpreis bestimmen. Die Wohnfläche allein hat bei dieser Mietspiegelerstellung ein Bestimmtheitsmaß (entspricht dem quadrierten Korrelationskoeffizienten, der den Gleichlauf von zwei Größen und damit den Zusammenhang misst) in Höhe von $R^2=0,605^5$.

⁴ vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., (1993), „Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg“, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1/2/93, S. 16ff.

⁵ Das Bestimmtheitsmaß (R^2) ist eine Maßzahl, die nicht kleiner als 0 und nicht größer als 1 werden kann. Wenn eine Regression ein R^2 nahe 0 besitzt, bedeutet dies, dass die gewählten unabhängigen Variablen nicht gut dazu geeignet sind, die abhängige Variable (hier: den Nettomietpreis) vorherzusagen. Besitzt eine Regression ein R^2 nahe 1, bedeutet dies, dass die unabhängigen Variablen gut geeignet sind, die abhängige Variable – den Nettomietpreis - vorherzusagen

Tabelle 6: Modellübersicht^b in der ersten Stufe für Offenburg

Modell	R	R-Quadrat	Angepasstes R-Quadrat	Standardfehler der Schätzung
1	,778 ^a	,605	,604	160,6341

a. Prädiktoren: (Konstante), Wohnfläche := wfl¹, wfl², wfl³

b. Abhängige Variable: Nettomiete = nmneu

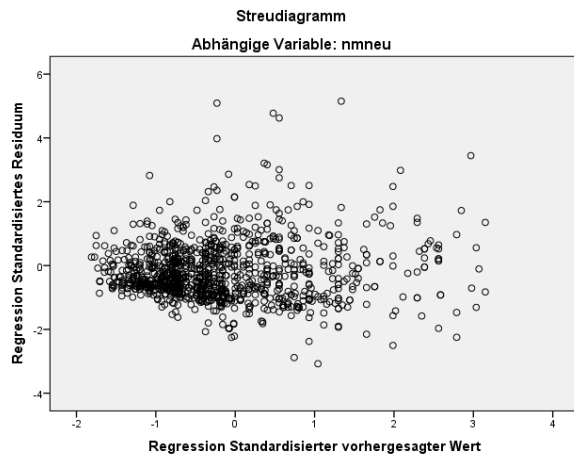
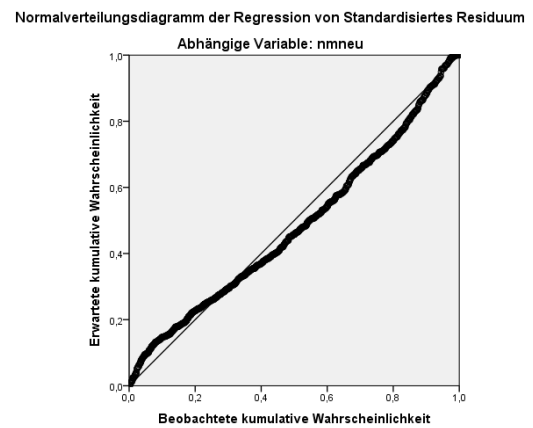
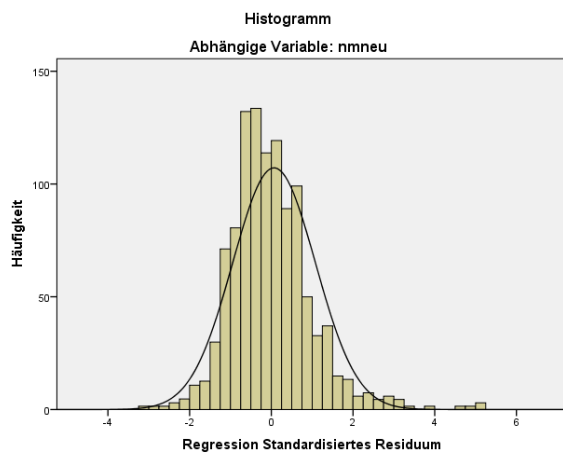


Abbildung 3: Validierung des Modells in der ersten Stufe

Nach Schätzung der Originalmieten gegen die Wohnfläche erfolgte eine Varianz Anpassung, welche mit Hilfe einer Kleinst-Quadrate-Schätzung durchgeführt wurde⁶: Die Varianzen wurden korrigiert, indem der Abstand (Betragsfunktion) der geschätzten Nettomieten zu den tatsächlichen gezahlten Nettomieten nochmals gegen die Wohnfläche regressiert und dann als reziprokes Gewicht mit in die Ausgangsregression einfließen. Die Güte der Varianz Anpassung wird nachfolgend dargestellt.

⁶ Pokropp 1994; Strutz 2016.

Tabelle 7: Modell^{c,d} der Varianzanalyse

Modell	R	R-Quadrat ^b	Angepasstes R-Quadrat	Standardfehler der Schätzung
Schätzung mittleres reziprokes Gewicht für die Varianzanalyse	,968 ^a	,937	,936	1,2640

a. Prädiktoren: $\text{abst}:=1/\text{sig}^7$, $\text{wflst}:=\text{nmneu}/\text{sig}$, wfl2st , wfl3st

b. Bei Regression durch den Ursprung (Modell ohne konstanten Term) misst R-Quadrat den Anteil der Variabilität der abhängigen Variablen am durch die Regression erklärten Ursprung. Dies ist NICHT mit R-Quadrat für Modelle vergleichbar, die einen konstanten Term enthalten.

c. Abhängige Variable: $\text{nmst}:=\text{nmneu}/\text{sig}$

d. Lineare Regression durch den Ursprung

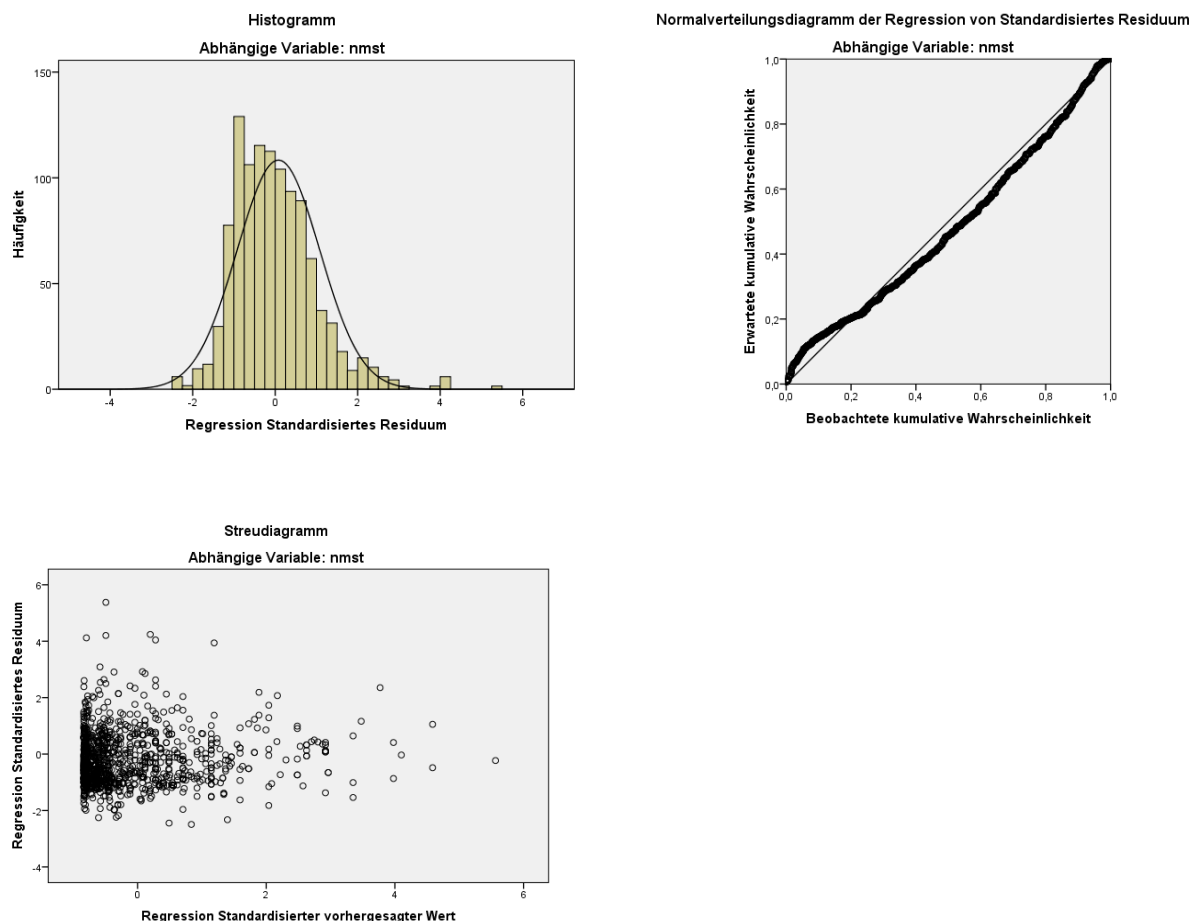


Abbildung 4: Validierung des Modells zur Varianzanalyse

Der erste Faktor bildet die „Basis-Nettomiete“, kurz die „Basismiete“. Die multiplikative Form des Ansatzes bedingt prozentuale Zu- oder Abschläge. Wenn z.B. x_1 für das Vorhandensein einer Einbauküche steht ($x_1=1$: Einbauküche vorhanden und $x_1=0$: keine Einbauküche vorhanden) und der zugehörige

⁷ $\text{sig}:=$ „Regression aus Abstand geschätzte vs. gezahlte Nettomieten gegen wfl^1 , wfl^2 , wfl^3 “:

Koeffizient a_1 lautet 0,05, so bedeutet dies einen Zuschlag in Höhe von fünf Prozent für das Vorhandensein einer Einbauküche, bezogen auf die Basismiete für eine bestimmte Wohnfläche. So wird der Summand a_1x_1 aus oben genannter Gleichung gebildet. Alle anderen Summanden berechnen sich auf dieselbe Art und Weise. Der hier vorliegende Ansatz bedingt insbesondere Interaktionen zwischen der Größe Wohnfläche und allen weiteren Merkmalen (x_1, x_2, \dots, x_n), da letztere einen von der Basismiete abhängigen Beitrag zur Nettomiete liefern.

5.3 Auswahl der Variablen

Es 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 mietspreisbestimmender 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 m² wenig unterscheidet von dem bei einer Wohnfläche von 41 m² und letztere wenig vom Mietpreis bei einer Wohnung mit 42 m². 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 m² über 41 m² bis 42 m² 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, richtiger 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. Merkmale die signifikant sind und einen sehr hohen Einfluss haben, aber aufgrund von Sachlogik ein falsches Vorzeichen aufweisen, müssen/sollten (ggf. nach weiterer Korrelationsprüfungen) von der Analyse ausgeschlossen werden.

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 Merkmale, die im Allgemeinen als wichtiger erachtet werden. Offensichtlich sind diese eher unbedeutenden Merkmale Indikatoren für komplexere 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 (z. B. einzelne Merkmale der Sanitärausstattung, der Lage oder der Modernisierung werden zusammengefasst oder mit anderen Merkmalen wie dem Baujahr kombiniert) und nur diese Indikatoren in die Regression einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird öfters Gebrauch gemacht, z.B. bei der Art der Warmwasserversorgung.

5.4 Die methodische Vorgehensweise bei der Schätzung

Der zugrundeliegende Regressionsansatz

$$NM \approx (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n).$$

ist seiner Struktur nach multiplikativ-additiv. Um die unbekannt Parameter schätzen zu können, wird eine zweistufige Schätzung durchgeführt, welche auf den einzelnen Stufen linearen Charakter hat. Damit können die numerische Stabilität und damit die Genauigkeit der Schätzungen besser kontrolliert werden. Bei den Variablen x_1 bis x_n handelt es sich sowohl um einfache als auch um komplexe Wohnwertmerkmale.

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

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

Damit resultiert eine rudimentäre Schätzung der Nettomiete $\widehat{NM} \approx (a + f(WFL))$ nur in Abhängigkeit der Wohnfläche. Anschließend wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomiete durch Division

der tatsächlich gezahlten Nettomiete NM durch die anhand der Wohnungsgröße geschätzten Nettomiete \widehat{NM} herausgerechnet:

$$NMF = NM / \widehat{NM}$$

Man erhält die sogenannten Nettomietfaktoren NMF , die um den Wert 1 streuen.

Stufe 2: Auf der zweiten Stufe wird der Einfluss aller restlichen Merkmale auf den Mietpreis unabhängig von der Wohnfläche regressionsanalytisch ermittelt:

$$NMF \approx (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_n x_n).$$

Eine detaillierte Darstellung der Stufe 2 erfolgt in den nächsten Abschnitten. Bei der Durchführung der Schätzung ist darauf zu achten, dass a_0 den Wert 1 annimmt.

Es stellt sich die Frage, ob die Schätzergebnisse wesentlich anders ausfallen würden, falls mit einem nichtlinearen Verfahren simultan geschätzt würde. Die Schätzergebnisse sind erfahrungsgemäß sehr ähnlich, allerdings reagieren bei nichtlinearen Verfahren die Schätzergebnisse empfindlicher auf die Anzahl der berücksichtigten Merkmale. Es überrascht nicht, dass die Anpassungsgüte in der Stichprobe für beide Schätzverfahren trotzdem praktisch gleich ist. Man kann festhalten, dass bei dem stufenweisen Vorgehen die Identifikationsproblematik abgemildert wird. Dies liegt daran, dass der vorliegende Zuordnungskonflikt zu Gunsten von Merkmalen der jeweils vorhergehenden Stufe gelöst wird (hier im Falle des Einflusses der Wohnfläche, siehe Stufe 1).

5.5 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Neben der Wohnfläche ist das Baujahr des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, von großem Einfluss auf den Mietpreis. Dieser Tatsache wird Rechnung getragen, indem die Wohnfläche und das Baujahr die Grundlage für die Mietniveauermittlung in allen Kommunen bilden.

5.5.1 Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche

Die konkrete Spezifizierung des Zusammenhangs zwischen Nettomiete und Wohnfläche (Stufe 1) erfolgt 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 des funktionalen Zusammenhangs nicht ersichtlich ist.

Mit Hilfe des Bestimmtheitsmaßes lässt sich eine stetige, möglichst optimal durch die Punktwolke der erhobenen Nettomieten laufende Regressionsfunktion legen. Anschließend können die Werte der Funktion für jede beliebige Wohnfläche zur Bestimmung einer durchschnittlichen Miete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche verwendet werden. Die nächste Abbildung zeigt diese Regressionsfunktionen für die Stadt im Untersuchungsgebiet.

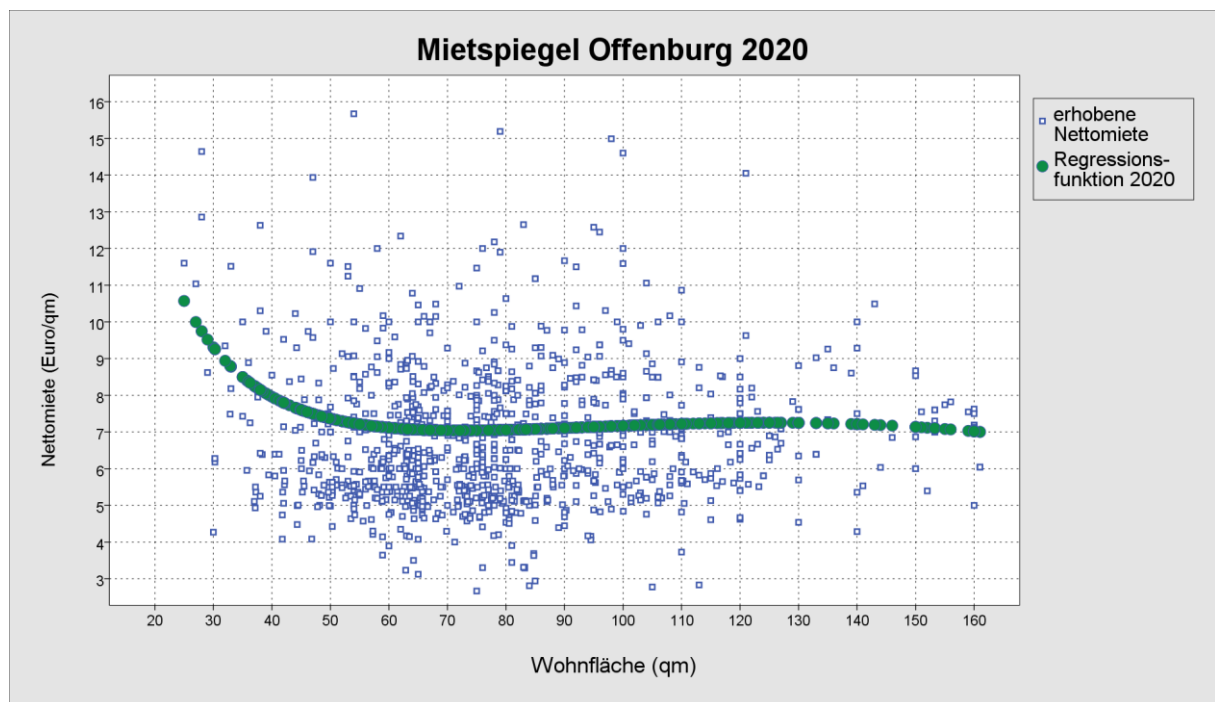


Abbildung 5: Regressionskurve durch alle tatsächlich erhobenen Nettomieten der Stadt Offenburg

Die Regression wird originär mit den Größen „Wohnfläche“ und „absolute monatliche Nettomiete“ durchgeführt. Im Mietspiegel werden dagegen die Ergebnisse in der üblichen Einheit Euro/m² ausgewiesen. Deshalb werden die Ergebnisse grafisch in Euro/m² veranschaulicht.

Die Verwendung einer Regressionsfunktion hat mehrere Vorteile:

- Durch die Verwendung dieser Funktion werden Sprünge, die zwischen den Mittelwerten benachbarter Wohnflächenklassen auftreten und u.a. auf Zufälligkeiten innerhalb der Stichprobe beruhen können, geglättet.
- Die Regressionsfunktion bildet die Basis für die nachfolgende mathematische Ermittlung der Zu- und Abschläge anhand weiterer Wohnwertmerkmale.
- Die Verwendung der Regressionsfunktion erleichtert die Fortschreibung des Mietspiegels in den nächsten Jahren, da damit die zeitliche Veränderung des Mietniveaus auf einfache Weise festgestellt werden kann und die Werte im Mietspiegel entsprechend angepasst werden können.

Die Miethöhen streuen innerhalb einzelner Wohnflächenklassen unterschiedlich und sind damit nicht homogen, sondern heterogen. Meist streut die Miethöhe bei kleineren Wohnungen weniger als bei großen Wohnungen. Statistische Tests belegten die nicht gleichbleibende Streuung und damit eine nicht einheitliche Varianz. Bei der Bildung der Regressionsfunktionen wurde diesem Phänomen durch Anwendung einer gewichteten Schätzung (heteroskedastische Transformation) nach der Minimum-Quadrat-Methode Rechnung getragen.

Für die Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche wird ein Polynom dritten Grades betrachtet.

Der Verlauf der Regressionsfunktionen innerhalb der Stadt Offenburg nach Varianzanalyse lautet:

Stadt
Offenburg: $\widehat{NM}(wfl) \approx 245.385 - 1.204 \cdot wfl + 0.088438 \cdot wfl^2 - 0.000292 \cdot wfl^3.$

5.5.2 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Als Ergebnis dieser Berechnungen erhält man für die Stadt Offenburg im Mietspiegel die Basisnettomiettable in der üblichen Dimension Euro/m². In den nachfolgenden Tabellen sind die Basisnettomiettabellen der Stadt Offenburg dargestellt.

Tabelle 8: monatliche Basis-Nettomiete der **Stadt Offenburg** nur in Abhängigkeit von Wohnflächen

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/ m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
30	9,37	47	7,53	77-80	7,07
31	9,17	48	7,48	81-83	7,08
32	9,00	49	7,44	84-86	7,09
33	8,83	50	7,40	87-89	7,11
34	8,68	51	7,36	90-92	7,12
35	8,54	52	7,32	93-95	7,14
36	8,42	53	7,29	96-100	7,16
37	8,30	54	7,26	101-105	7,17
38	8,19	55	7,24	106-115	7,18
39	8,09	56	7,21	116-120	7,17
40	8,00	57-58	7,18	121-130	7,13
41	7,92	59-60	7,15	131-140	7,02
42	7,84	61-63	7,11	141-145	6,91
43	7,77	64-66	7,09	146-150	6,82
44	7,70	67-69	7,07	151-155	6,71
45	7,64	70-76	7,06	156-160	6,59
46	7,58				

5.5.3 Ermittlung des Einflusses des Baualters

Wenn der erste Faktor des zu Grunde liegenden Gesamtansatzes für Offenburg bestimmt ist, kann der Einfluss der Wohnfläche aus der Nettomiete herausgefiltert werden. Dies führt zu den erwähnten Nettomietfaktoren NMF, die auf der Stufe 2 zur Ermittlung des Einflusses weiterer Wohnwertmerkmale auf den Mietpreis verwendet werden. Nettomietfaktoren können über oder unter der Durchschnittsmiete für eine bestimmte Wohnfläche liegen. Der Grad der Abweichung lässt sich durch entsprechende Normierung in Prozent darstellen und hängt u.a. von verschiedenen Wohnwertfaktoren ab.

Das Baualter stellt nach der Wohnfläche einen weiteren wichtigen Einflussfaktor auf den Mietpreis dar. Dessen Bedeutung wird einerseits eingeschränkt, weil durch Modernisierungsmaßnahmen eine Aufweichung von konkreten Baualterskennzeichen erfolgt, andererseits dadurch wieder verstärkt, dass die Dauer des Mietverhältnisses indirekt eine Rolle spielt, die Wohndauer aber konkret nicht bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden darf. Beim Baujahr sind zwei Besonderheiten zu beachten. Erstens ist im Fragebogen teilweise nur eine Baualtersklasse von den Befragten angegeben

und kein exaktes Baujahr und zweitens ist der Einfluss des Baualters auf den Mietpreis nicht durchgehend monoton steigend. Letzteres bedeutet, dass beispielsweise eine Wohnung, die vor dem zweiten Weltkrieg gebaut wurde, gegenüber einer Wohnung aus den Jahren vor 1900 ceteris paribus im Schnitt einen niedrigeren Mietpreis pro m² aufweisen kann, obwohl die Bezugstauglichkeit der Wohnung weniger weit zurückliegt. Z. B. weisen Altbauten in der Regel eine bessere Bausubstanz auf als Nachkriegsbauten und können daher einen höheren Nettomietpreis in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr aufweisen (vgl. Abbildung 6) Abbildung 6: Regressionskurve durch alle tatsächlich erhobenen Baujahre.

Das Jahr der Errichtung des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet (Baujahr), konnte von den Befragten direkt im Fragebogen angegeben werden. Bei Unkenntnis des exakten Baujahres bestand die Möglichkeit, das Baujahr in vorgegebene, von der Arbeitsgruppe festgelegte Baujahresklassen einzuordnen. Anhand der vorhandenen Daten wurde eine Differenzierung in neun Baujahresklassen vorgenommen:

Tabelle 9: deskriptive Statistik der neun originären Baujahresklassen aller Kommunen

	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
bis 1918	122	11,2	11,2
1919 bis 1948	196	18,0	29,2
1949 bis 1977	468	42,9	72,1
1978 bis 1983	44	4,0	76,1
1984 bis 1994	91	8,3	84,5
1995 bis 2005	61	5,6	90,1
2006 bis 2010	19	1,7	91,8
2011 bis 2016	50	4,6	96,4
2017 bis 2019	39	3,6	100,0
Gesamtsumme	1090	100,0	

Damit war jeder Wohnung ein konkretes Baujahr, kurz **bj**, zugeordnet. Um die Abhängigkeit des Mietpreises vom Baujahr exakt zu spezifizieren, kann ein Baujahrindikator „**bind**“⁸ gebildet werden, der den nichtmonotonen Verlauf des Baujahreseinflusses auf den Mietpreis modelliert. Analog zu der Vorgehensweise bei der Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche auf den Mietpreis wurden dazu Baualtersklassen gebildet. Es resultiert ein Verlauf, der plausibel ist: Bis nach dem zweiten Weltkrieg nimmt die „*Bauqualität*“ einer Wohnung, die allein dem Baujahr zuzuschreiben ist, und damit der Mietpreis ab und danach kontinuierlich wieder zu. Mit Hilfe einer Regressionskurve kann der funktionale Verlauf dieser Zu- und Abschläge aufgrund des Baualters beschrieben werden. Diese Funktion wird ebenfalls durch ein kubisches Polynom beschrieben und ist gegeben durch

$$bind = 185.846 - 0.143127 \cdot bjallk + 0.0000001269 \cdot bjallk^3.$$

Durch diesen funktionalen Verlauf kann jeder Wohnung über das entsprechende Baujahr **bj** ein Wert des Baujahrindikators „**bind**“ zugeordnet werden. Während Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr zwischen 1890 und 1990 unterhalb der durchschnittlichen Miete liegen, liegen jüngere Wohnungen sowie

⁸ Die Variable „**bind**“ nimmt in dem in Abschnitt 5.2 beschriebenen Regressionsansatz die Rolle eines der $x_i, i \in \{1, \dots, n\}$ ein.

Altbauwohnungen preislich über dem Schnitt. Die Ergebnisse aus der Wohnflächen- und Baujahresregression ergeben zusammen die Tabelle 1 des Mietspiegels 2020 für Offenburg.

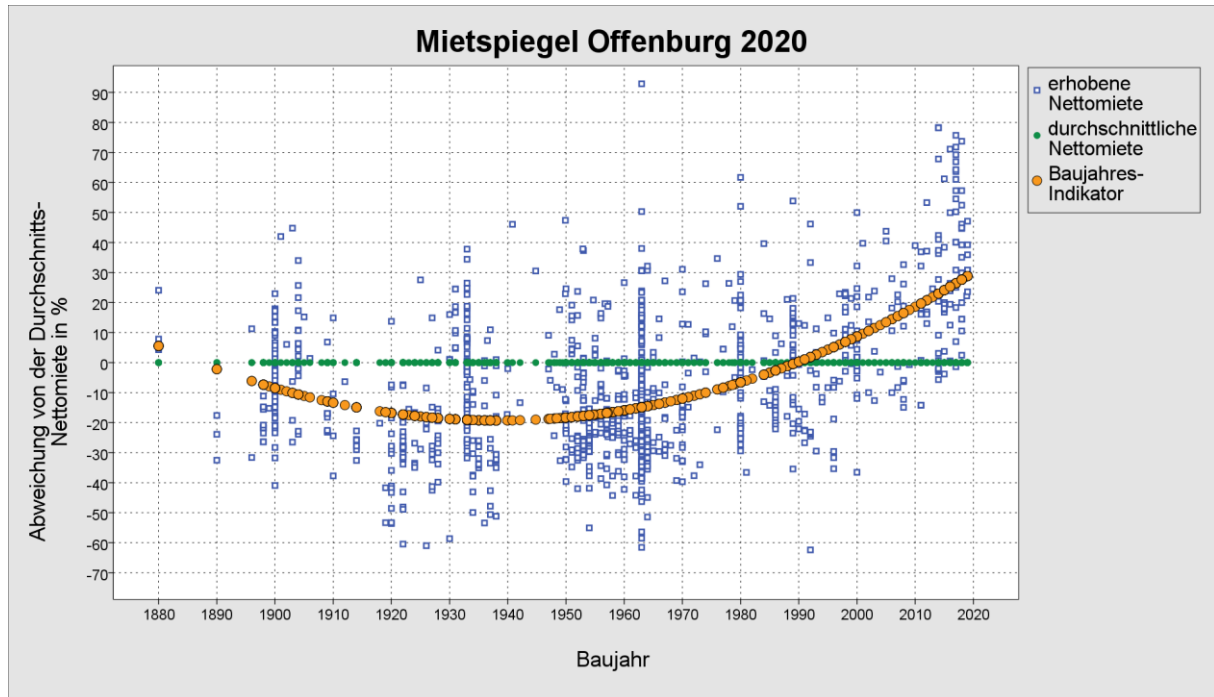


Abbildung 6: Regressionskurve durch alle tatsächlich erhobenen Baujahre

Über den ermittelten Baujahres-Indikator kann jeder Baualtersklasse ein konkreter Zu- oder Abschlag zugewiesen werden. Die mittleren Zu-/Abschläge für die einzelnen Baujahresklassen wurden in die Basismiettable des Mietspiegels eingearbeitet (siehe Mietspiegel-Broschüre Tabelle 2).

5.6 Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

Neben Wohnfläche gibt es noch zahlreiche weitere mietpreisrelevante Merkmale. Die Auswahl dieser Merkmale erfolgt ebenfalls auf der zweiten Stufe des Regressionsverfahrens. Im Rahmen eines intensiven iterativen Auswertungsprozesses wurde eine auf inhaltlichen und statistischen Aspekten beruhende Merkmalauswahl getroffen. Bei der Auswahl kamen verschiedene Gesichtspunkte zum Tragen. Vorab konnte man schon bei der Erstellung des Fragebogens (und damit bei der Vorauswahl der Merkmale) auf Erfahrungen aus früheren Mietspiegelerstellungen in anderen Städten zurückgreifen. Ferner wurden Erkenntnisse über einzelne Merkmale aus den deskriptiven statistischen Analysen zur Merkmalsselektion verwendet (z.B. Häufigkeit des Auftretens). Zum Dritten wurden im Rahmen des beschriebenen explorativen und iterativen Auswertungsprozesses verschiedene Merkmalskombinationen untersucht und verglichen. Ebenfalls untersucht wurden die wichtigsten Interaktionsmöglichkeiten von Variablen.

Bei dieser Analyse wurden die jeweiligen Ergebnisse auch hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Korrelation der Merkmale, Anpassungs- und Prognosegüte sowie statistischer Signifikanz der Merkmale kontrolliert.

Die unter diesen Vorgaben durchgeführte explorative Vorgehensweise führte zur Auswahl von mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmalen in Form einer Mischung aus komplexen und einfachen Wohnwertkombinationen. Die einzelnen Merkmale stellen eine Konkretisierung der im gemäß §558 Abs. 2 BGB genannten „Oberkriterien“ Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung dar. Das Ergebnis der Regression der zweiten Stufe ist im nächsten Abschnitt abgebildet.

5.6.1 Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse

Das Ergebnis der Regression der ersten Stufe wurde in Kapitel 5.2 beschrieben und erläutert.

Nachfolgend wird das Ergebnis der zweiten Stufe der Regression geliefert, welches anschließend erläutert wird, insbesondere bezüglich der Variablendeklaration und -benennung. Wie bereits in Kapitel 5.2 beschrieben, liegt der folgende Regressionsansatz

$$NM \approx (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n) \quad (1)$$

zugrunde. Anhand der folgenden Tabelle ist ersichtlich, wie die durch die Regression berechneten Werte in den zweiten Faktor der Gleichung (1) eingehen. Um das Modell hier kompakt darzustellen

Tabelle 10: Ergebnis der Regressionsanalyse in der zweiten Stufe

Koeffizienten ^a						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	t	Sig.
		B	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	1,001	0,017		58,146	0,000
	bind(bindd19norm1g4) ⁹	0,855	0,056	0,455	15,260	0,000
	Einfamilienhaus (efh)	0,068	0,040	0,042	1,692	0,091
	Penthaus (penthaus)	0,196	0,055	0,086	3,557	0,000
	Warmwasserversorgung erfolgt dezentral für die einzelnen Zimmer oder zentral für die Wohnung und ist seit 2000 nicht modernisiert worden (wawaschl)	-0,036	0,014	-0,065	-2,557	0,011
	Vollsanierung (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt) (modganz)	0,057	0,021	0,065	2,669	0,008
	Teilsanierung (mindestens 3 der unten aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen müssen seit 2000 durchgeführt worden sein) (modja)	0,039	0,014	0,073	2,768	0,006
	Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt	0,054	0,015	0,085	3,569	0,000
	einfacher, seit 2010 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohboden ohne Belag) (bodschl1)	-0,045	0,016	-0,070	-2,832	0,005
	große wohnungseigene Freifläche (Balkon/Loggia, (Dach-)Terrasse mit mind. 8 m ² Grundfläche in einem Mehrfamilienhaus) (freigr8)	0,064	0,016	0,101	4,085	0,000

⁹ Siehe Beschreibung des Baujahresindikators unter Abschnitt 5.5.3.

gehobene Sanitärausstattung (mindestens drei der folgenden Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: zweites WC in der Wohnung; Fenster im Bad; Fußbodenheizung; zweites Waschbecken im Bad; Badezimmerfläche mind. 12 m ²) (badlux3)	0,038	0,021	0,050	1,847	0,065
dum90 ¹⁰	-0,000	0,000	-0,075	-2,932	0,003
Komplexes Merkmal, welches folgende Einzelmerkmale umfasst: 1. Einliegerwohnung 2. Mehrfamilienhaus mit mehr als 6 Wohnungen pro Hauseingang 3. Überwiegend Natursteinboden, Fliesen, Kacheln 4. Weder Balkon/Loggia noch (Dach-)Terrasse in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vorhanden 5. Einfachverglasung oder Fenster aus Holz, die nach 1999 nicht modernisiert wurden 6. Dachgeschoss-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände) 7. Elektro-/Nachtspeicheröfen Der Mietvertrag in einem Mehrfamilienhaus umfasst auch die Nutzung einer (Tief-)Garage (ausstpm)	0,022	0,007	0,080	3,269	0,001
Distanz (Luftlinie) zum nächsten Supermarkt beträgt weniger als 500 m (superm1)	0,031	0,014	0,058	2,256	0,024
Distanz (Luftlinie) zum Rand des nächsten Gewerbe-/Industriegebiet beträgt weniger als 500 m (gewerbe1)	-0,030	0,013	-0,057	-2,273	0,023
Lärmwert an einer Bahnlinie liegt bei mind. 60 dB (24 h Schnitt) (bahnlaut)	-0,038	0,028	-0,032	-1,627	0,098
Wohnlagenzone 2 (BRW > 280 und BRW < 400) (br7w290390)	0,063	0,015	0,115	4,265	0,000
Wohnlagenzone 3 (BRW >= 400 und BRW < 500) (br7w490)	0,119	0,019	0,168	6,176	0,000
Wohnlagenzone 4 (BRW >= 500) (br7w500)	0,161	0,034	0,117	4,779	0,000
a. Abhängige Variable: nmf := „Nettomietfaktoren“					

¹⁰ „dum90“ misst testweise den verbliebenen Einfluss von Wohnungen über 90 m². Die Variable ist signifikant, hat jedoch keinen wesentlichen positiven oder negativen Einfluss.

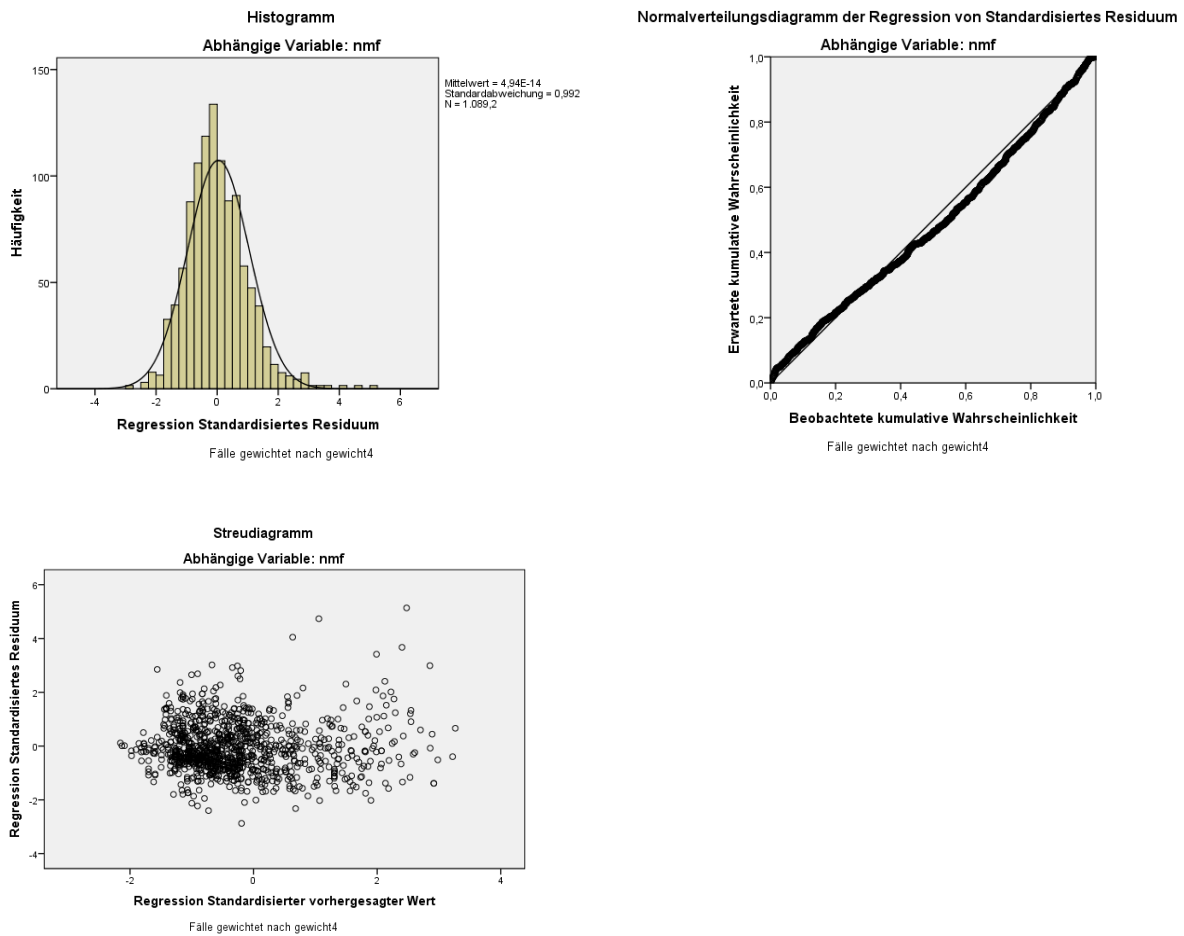


Abbildung 7: Validierung des Modells in der zweiten Stufe

Die genannten Zu-/Abschläge wurden systematisch in vier Kategorien - Baujahr, Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit, Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnlage - eingeordnet. Der Wert eines Regressionskoeffizienten B aus obiger Tabelle, welcher jedem der aufgeführten Variablen zugewiesen ist, repräsentiert den prozentualen Zu- bzw. Abschlag dieses Merkmals der in den Basis-Nettomiettabellen ausgewiesenen Preisangaben (€/m²) und muss mit dem Faktor 100 multipliziert werden. Zum Beispiel entspricht der Koeffizient B=0,01 dabei einem Wert von einem Prozent, ein Koeffizient von B=0,02 einem Wert von zwei Prozent usw.

5.6.2 Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit und Lage

Von den ca. 100 im Fragebogen abgefragten verschiedenen Wohnungsausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen erwiesen sich, neben dem Baujahr und der Wohnfläche, 16 weitere Merkmale als ausreichend signifikant miethpreisbeeinflussend. Die Wohnlagen wurden wie folgt gebildet: Die Bodenrichtwerte wurden zunächst auf Korrelation mit dem Nettomietpreis pro Quadratmeter untersucht. Die Korrelation war zum Signifikanzniveau 0,01 gegeben (zweiseitig), was einen hohen Zusammenhang bedeutet (ohne Kategorisierung/Zonenbildung). In einem nächsten Schritt wurden Bodenrichtwertzonen gemäß Bodenrichtwertkarte der Stadt Offenburg gebildet. Dabei wurde zunächst eine in sieben Zonen differenzierte Kategorisierung vorgenommen. In der Analyse stellte sich jedoch heraus, dass sich einige dieser Zonen mit Blick auf den Mietpreis statistisch nicht wesentlich unterscheiden. Daher

konnten nach einem sorgfältigen Analyseprozess die Ergebnisse in vier Zonen zusammengefasst werden. Von einer Stadtteileanalyse wurde im Arbeitskreis einstimmig abgesehen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Wohnstruktur von Offenburg innerhalb der z. B. vom Vermessungsamt oder Einwohnermeldeamt vorgegebenen Einheiten (z.B. Stadtteile) nicht völlig homogen ist. Innerhalb der meisten Stadtteile gibt es auch wiederum Variationen in der Art, Lage und Beschaffenheit von Wohnraum. Das bedeutet, selbst in einem „guten“ Stadtteil gibt es viele Wohnungen, die keine gute Lage aufweisen, oder Wohnungen mit einer zwar guten Lage trotzdem einen geringen Mietpreis aufweisen. Die Bodenrichtwerte haben sich als eine räumliche Einheit erwiesen, die einerseits als inhaltlich geeignet erscheint und sich andererseits bei den Untersuchungen als statistisch signifikant herausstellte.

Weitere Lage, Wohnungsausstattungs- bzw. Beschaffenheitsmerkmale mit signifikantem **positivem Einfluss** auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter, kurz positiven Einfluss, waren (entsprechend der Angaben aus Tabelle 10):

Tabelle 11: Merkmale mit mietpreis-steigerndem Einfluss

Variable	Label
• Efh	• Einfamilienhaus
• penthaus	• Penthaus
• modgan	• Vollsanierung (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)
• modia	• Teilsanierung (mindestens 3 der unten aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen müssen seit 2000 durchgeführt worden sein)
• ebk	• Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschränk und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt
• freigr8	• große wohnungseigene Freifläche (Balkon/Loggia, (Dach-)Terrasse mit mind. 8 m ² Grundfläche in einem Mehrfamilienhaus)
• badlux3	• gehobene Sanitärausstattung (mindestens drei der folgenden Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: zweites WC in der Wohnung; Fenster im Bad; Fußbodenheizung; zweites Waschbecken im Bad; Badezimmerfläche mind. 12 m ²)
• ausstpm	Komplexes Merkmal, welches folgende Einzelmerkmale umfasst: 8. Einliegerwohnung 9. Mehrfamilienhaus mit mehr als 6 Wohnungen pro Hauseingang 10. Überwiegend Natursteinboden, Fliesen, Kacheln 11. Weder Balkon/Loggia noch (Dach-)Terrasse in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vorhanden 12. Einfachverglasung oder Fenster aus Holz, die nach 1999 nicht modernisiert wurden 13. Dachgeschoss-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände) 14. Elektro-/Nachtspeicheröfen 15. Der Mietvertrag in einem Mehrfamilienhaus umfasst auch die Nutzung einer (Tief-)Garage
• superm1	• Distanz (Luftlinie) zum nächsten Supermarkt beträgt weniger als 500 m
• br7w290390	• Wohnlagenzone 2 (BRW > 280 und BRW < 400)
• br7w490	• Wohnlagenzone 3 (BRW >= 400 und BRW < 500)
• br7w500	• Wohnlagenzone 4 (BRW >= 500)

Als Wohnungsausstattungs- bzw. Beschaffenheitskriterien mit signifikantem **negativem Einfluss** auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter, kurz negativen Einfluss, wurden ermittelt (entsprechend der Angaben aus Tabelle 10):

Tabelle 12: Merkmale mit mietpreis-senkendem Einfluss

Variable	Label
• wawaschl	• Warmwasserversorgung erfolgt dezentral für die einzelnen Zimmer oder zentral für die Wohnung und ist seit 2000 nicht modernisiert worden
• bodschl1	• einfacher, seit 2010 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohboden ohne Belag)
• gewerbe1	• Distanz (Luftlinie) zum Rand des nächsten Gewerbe-/Industriegebiet beträgt weniger als 500 m
• bahnlaut	• Lärmwert an einer Bahnlinie liegt bei mind. 60 dB (24 h Schnitt)

Die jeweiligen binären Häufigkeitsverteilungen sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet. Der Wert „0“ bedeutet, das Merkmal ist nicht vorhanden und der Wert „1“ bedeutet, das Merkmal ist vorhanden.

Tabelle 13: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "efh"

Efh:	Einfamilienhaus		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1059	97,3	97,3
1	30	2,7	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 14: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "penthaus¹¹"

penthaus:	Einliegerwohnung		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1074	98,6	98,6
1	15	1,4	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

¹¹ Für **Penthäuser** wurde ein Zuschlag von +20 Prozent ermittelt, aufgrund der geringen Anzahl von weniger als 20 Objekten in der Nettostichprobe kann dieser Zuschlag allerdings nicht im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesen werden.

Tabelle 15: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "wawaschl"

wawaschl:	Warmwasserversorgung erfolgt dezentral für die einzelnen Zimmer oder zentral für die Wohnung und ist seit 2000 nicht modernisiert worden		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	693	63,6	63,6
1	396	36,4	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 16: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "modganz"

modganz:	Vollsanierung (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	981	90,0	90,0
1	109	10,0	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 17: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "modia"

modja:	Teilsanierung (mindestens 3 der unten aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen müssen seit 2000 durchgeführt worden sein) ¹⁾		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	656	60,2	60,2
1	434	39,8	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

¹⁾ Liste von Modernisierungsmaßnahmen, von denen mindestens 3 vorliegen müssen:

- Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) modernisiert
- Fußböden überwiegend erneuert
- barrierearme Ausstattung geschaffen (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit)
- Innen- und Wohnungstüren erneuert
- Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert
- Grundriss verbessert
- Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster oder mit Lärmschutzfenster
- Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)
- Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt)
- Dämmung der Außenwand
- Dämmung Dach/oberste Geschossdecke/Kellerdecke
- Nachrüstung mit Balkon oder mit Aufzug

Tabelle 18: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "ebk"

ebk:	Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	852	78,2	78,2
1	238	21,8	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 19: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "bodschl1"

bodschl1:	einfacher, seit 2010 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Lino-leumböden, auch Rohboden ohne Belag)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	860	78,9	78,9
1	229	21,1	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 20: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "freigr8"

freigr8:	große wohnungseigene Freifläche (Balkon/Loggia, (Dach-)Terrasse mit mind. 8 m ² Grundfläche in einem Mehrfamilienhaus)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	847	77,8	77,8
1	242	22,2	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 21: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "badlux3"

badlux3:	gehobene Sanitärausstattung (mindestens drei der folgenden Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: zweites WC in der Wohnung; Fenster im Bad; Fußbodenheizung; zweites Waschbecken im Bad; Badezimmerfläche mind. 12 m ²)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	939	86,2	86,2
1	150	13,8	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 22: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "ausstpm"

ausstpm:	Komplexes Merkmal, welches folgende Einzelmerkmale umfasst:		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
1.) Einliegerwohnung			
2.) Mehrfamilienhaus mit mehr als 6 Wohnungen pro Hauseingang			
3.) Überwiegend Natursteinboden, Fliesen, Kacheln			
4.) Weder Balkon/Loggia noch (Dach-)Terrasse in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vorhanden			
5.) Einfachverglasung oder Fenster aus Holz, die nach 1999 nicht modernisiert wurden			
6.) Dachgeschoss-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände)			
7.) Elektro-/Nachtspeicheröfen			
8.) Der Mietvertrag in einem Mehrfamilienhaus umfasst auch die Nutzung einer (Tief-)Garage			
drei Negativmerkmale	16	1,5	1,5
zwei Negativmerkmale	117	10,8	12,3
ein Negativmerkmal	414	38,0	50,3
weder Negativ- noch Positivmerkmal	399	36,7	86,9
ein Positivmerkmal	114	10,5	97,4
zwei Positivmerkmale	24	2,2	99,6
drei Positivmerkmale	4	,4	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 23: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "superm1"

superm1:	Distanz (Luftlinie) zum nächsten Supermarkt beträgt weniger als 500 m		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	429	39,4	39,4
1	661	60,6	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 24: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "gewerbe1"

gewerbe1:	Distanz (Luftlinie) zum Rand des nächsten Gewerbe-/Industriegebiet beträgt weniger als 500 m		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	611	56,1	56,1
1	478	43,9	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 25: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "bahnlaut"

bahnlaut:	Lärmwert an einer Bahnlinie liegt bei mind. 60 dB (24 h Schnitt)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1031	94,7	94,7
1	58	5,3	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 26: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "br7w290390"

br7w290390:	Wohnlagenzone 2 (BRW > 280 und BRW < 400)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	685	62,9	62,9
1	404	37,1	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 27: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "br7w490"

br7w490:	Wohnlagenzone 4 (BRW >= 400 und BRW < 500)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	906	83,2	83,2
1	183	16,8	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Tabelle 28: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "br7w500"

br7w500:	Wohnlagenzone 5 (BRW >= 500)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1047	96,1	96,1
1	42	3,9	100,0
Gesamtsumme	1089	100,0	

Im Mietspiegel sind die Zu- bzw. Abschläge dieser Merkmale wie folgt beschrieben und ausgewiesen.

Tabelle 29: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu-/Abschläge für Wohnwertmerkmale	(in %)	
	Zuschlag	Abschlag
Baujahr		
bis 1918		9
1919 bis 1948		18
1949 bis 1977		15
1978 bis 1983		7
1984 bis 1994		2
1995 bis 2005	5	
2006 bis 2010	12	
2011 bis 2016	17	
2017 bis 2019	22	
Besonderheiten bei der Art der Wohnung und des Gebäudes		
Einfamilienhaus	7	
Einliegerwohnung	2	
Mehrfamilienhaus mit mehr als 6 Wohnungen pro Hauseingang		2
Penthouse-Wohnungen ¹²	20	
Besonderheiten bei der Ausstattung des Wohnraums		
Warmwasserversorgung erfolgt dezentral für die einzelnen Zimmer oder zentral für die Wohnung und ist seit 2000 nicht modernisiert worden		4
gehobene Sanitärausstattung (mindestens drei der folgenden Ausstattungsmerkmale müssen vorhanden sein: zweites WC in der Wohnung; Fenster im Bad; Fußbodenheizung; zweites Waschbecken im Bad; Badezimmerfläche mind. 12 m ²)	4	
Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschränk und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt	5	
einfacher, seit 2010 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohboden ohne Belag)		5
überwiegend Natursteinboden, Fliesen, Kacheln	2	
große wohnungseigene Freifläche (Balkon/Loggia, (Dach-)Terrasse mit mind. 8 m ² Grundfläche in einem Mehrfamilienhaus)	6	
weder Balkon/Loggia noch (Dach-)Terrasse in einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus vorhanden		2
Einfachverglasung oder Fenster aus Holz, die nach 1999 nicht modernisiert wurden		2
Dachgeschoss-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände)	2	
Elektro-/Nachtspeicheröfen		2
Der Mietvertrag in einem Mehrfamilienhaus umfasst auch die Nutzung einer (Tief-)Garage	2	
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach dem Jahr 1999 - gilt nur für Wohnungen mit Baujahr bis 2000		
Vollsanierung (vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	10	
Teilsanierung (mindestens 3 der unten aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen müssen seit 2000 durchgeführt worden sein) ¹⁾	4	

¹² Merkmal wird aufgrund zu geringer Fallzahlen in der Stichprobe im Mietspiegel als nicht qualifiziert ausgewiesen.

Stadtgebiet (siehe auch Wohnlagenkarte)		
Wohnlagenzone 1 (BRW <= 280)	0	0
Wohnlagenzone 2 (BRW > 280 und < 400)	6	
Wohnlagenzone 4 (BRW >= 400 und < 500)	12	
Wohnlagenzone 5 (BRW >= 500)	16	
Besondere Wohnlagekriterien (siehe auch Wohnlagenkarte)		
Distanz (Luftlinie) zum nächsten Supermarkt beträgt weniger als 500 m	3	
Distanz (Luftlinie) zum Rand des nächsten Gewerbe-/Industriegebiet beträgt weniger als 500 m		3
Lärmwert an einer Bahnlinie liegt bei mind. 60 dB (24 h Schnitt)		4
Summe der Prozentpunkte:		
Summe der Prozentpunkte		

¹⁾ Liste von Modernisierungsmaßnahmen, von denen mindestens 3 vorliegen müssen:

- Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) modernisiert
- Fußböden überwiegend erneuert
- barrierearme Ausstattung geschaffen (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit)
- Innen- und Wohnungstüren erneuert
- Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert
- Grundriss verbessert
- Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster oder mit Lärmschutzfenster
- Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)
- Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt)
- Dämmung der Außenwand
- Dämmung Dach/oberste Geschossdecke/Kellerdecke
- Nachrüstung mit Balkon oder mit Aufzug

5.7 Ermittlung von Spannweiten

Mietspiegel sollen die örtlichen Wohnungsmarktstrukturen möglichst realitätsnah wiedergeben. Da die erhobenen Mieten auch innerhalb einer sehr genau definierten Wohnungsklasse streuen, wird zur Orientierung in vielen Mietspiegeln eine Spanne ausgewiesen, innerhalb der eine bestimmte Anzahl vergleichbarer Wohnungen liegen. Konventionell werden dafür sogenannte 2/3-Spannen verwendet, die auch vom Bundesbauministerium angegeben werden¹³. Das bedeutet, dass jeweils unter und über der ermittelten mittleren durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ein Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse liegen sollen.

Dieser Spannenbildung entspricht die Berechnung eines 1- σ -Sicherheitsintervalls bei der hier gewählten regressionsanalytischen Vorgehensweise. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergibt sich dabei eine durchschnittliche 2/3-Spanne in Höhe von ± 20 Prozent. Dies bedeutet mit anderen Worten: Bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen (z.B. Wohnung mit 40 m² der Baujahresklasse 1949 bis 1977, gehobene Wohnungsausstattung, durchschnittliche Wohnlage,

¹³ Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2002, S. 41

wenige Modernisierungen usw.) liegen zwei Drittel aller Wohnungen dieser bestimmten Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannweite.

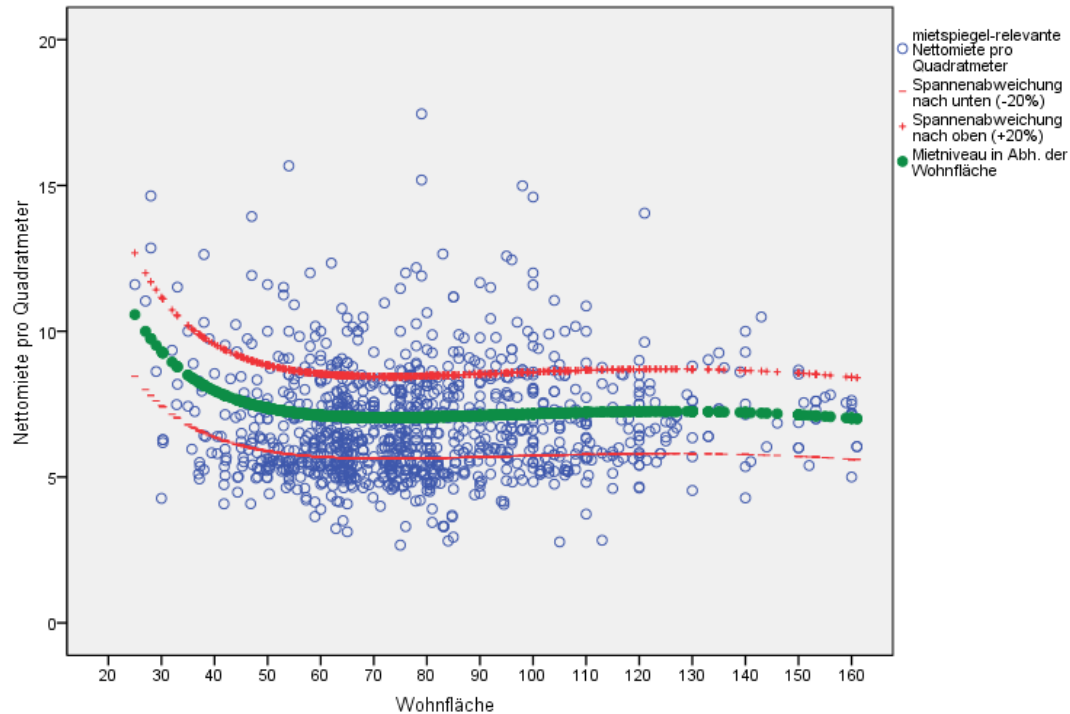


Abbildung 8: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne der Stadt Offenburg

Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie eine besonders luxuriöse Bad-Ausstattung oder eine besonders schöne Aussicht von Balkon oder Terrasse) bedingt sind.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spannbreite sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Es ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 des Mietspiegels jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

5.8 Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber sich entweder als statistisch neutral herausstellten oder im Mittel keinen sachlogischen oder signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind nachfolgend aufgelistet und können bei einer Anwendung der Zweidrittel-Spanne nicht berücksichtigt werden:

- **Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung:** Reihenhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen pro Hauseingang, Maisonette-Wohnung.
- **Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung:** zentrale Heizungsversorgung, Heizung wird überwiegend betrieben mittels Gas/Öl, regenerative Energien, Nah-/Fernwärme, mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung, Laminatböden, Parkettböden, mind. ein Durchgangszimmer (betrifft nur Hauptwohnräume), zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen), Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden, Erstinstallation überwiegend freiliegend über Putz, kein Breitbandanschluss vorhanden.
- **Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen:** Stellplatz in Carport oder reservierter Stellplatz im Freien, Garten, Spielplatz (für Kleinkinder), Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradraum, Abstellraum außerhalb der Wohnung, Aufzug, Gemeinschaftsraum.
- **Wohnlage:** Nähe zu Kitas oder Schulen, Spielplätzen, Haltestellen für öffentlichen Bahn-/Busverkehr, hausärztlicher Grundversorgung, Parks, Naherholungsgebieten, Nahversorgung.

Für alle anderen im Fragebogen abgefragten Merkmale, welche hier nicht erscheinen oder nicht als Zu- oder Abschlag in Tabelle 2 auftauchen, konnte kein Einfluss auf den Nettomietpreis (pro Quadratmeter) in Offenburg statistisch festgestellt werden. Somit war keine statistische bzw. wissenschaftliche Aussage möglich.

6 Schlussbemerkung

Der vorliegende Bericht beschreibt die Methodik und die Ergebnisse der Mietspiegelerstellung der Stadt Offenburg. Der entstandene Mietspiegel beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der statistischen Methodik sollen die (statistischen) Anforderungen und damit die Wissenschaftlichkeit der Ergebnisse dargelegt werden.

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

7 Literatur

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln**, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10-16

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg** in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16-21

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2010), **Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel**, in: BBSR-Online-Publikation 04/2010

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2014), **Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln**, 2. inhaltlich unveränderte Auflage, Bonn

Cromm J., Koch U. (2006), **Mietspiegel in Deutschland - Entwicklung der Mietpreispolitik, Einstellungen und Umsetzungen der Städte und Amtsgerichte unter besonderer Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels - eine empirische Studie**, München/Mering

Fahrmeir L. et al. (1999), **Mietspiegel für München '99 - Statistik, Dokumentationen und Analysen**, hrsg. von der Landeshauptstadt München Sozialreferat, 1999

Pokropp F. (1994), **Lineare Regression und Varianzanalyse** (Lehr- und Handbücher der Statistik).

Strutz T. (2016), **Data fitting and uncertainty. A practical introduction to weighted least squares and beyond. 2nd, revised and extended edition**. Wiesbaden: Springer Vieweg.

8 Anlagen

8.1 Fragebogen zur Mietspiegelerstellung

Fragebogen für die Mietspiegelerstellung und Wohnungsmarktanalyse der Stadt Offenburg 2019

Identifikation

Bitte senden Sie den Fragebogen im vorbereiteten Kuvert in jedem Fall zurück, außer im Falle der Teilnahme an der Online-Befragung, wie in beigefügtem Anschreiben erläutert. Vielen Dank!

Z: Allgemeine Hinweise zur Bearbeitung des Fragebogens

Die vorliegenden Hinweise sollen die Bearbeitung sowie die Digitalisierung des Fragebogens vereinfachen. Bitte lesen Sie sich diese genau durch. Vielen Dank, so erleichtern Sie uns die Arbeit sehr!

Z1	Bitte streichen Sie kein Kästchen oder Feld durch, welches Sie nicht füllen können/wollen (bitte dann einfach leer lassen).
Z2	Bitte schreiben Sie keinen zusätzlichen Text oder Kommentar außerhalb der vorgegebenen Kästchen hinzu (Der Bogen kann sodann nicht gewertet werden).
Z3	Bitte verwenden Sie nur schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
Z4	Bitte setzen Sie Ihre Kreuze, Zahlen und Buchstaben innerhalb der dafür vorgesehenen Kästchen.
Z5	Wenn Sie Ihr Kreuz lieber an einer anderen Stelle setzen möchten, schwärzen Sie das „falsche“ Kästchen bitte.
Z6	Falls möglich, bitten wir Sie, den Fragebogen an den Hauptmieter der Wohnung zur Ausfüllung weiterzuleiten.
Z7	Bitte möglichst Mietvertrag sowie Kontoauszug und Betriebskostenabrechnung für die Ausfüllung der Fragen verwenden.
Z8	Bitte runden Sie dort wo keine Nachkommastelle vorgegeben ist, den einzutragenden Wert entsprechend auf oder ab .
Z9	Falls Sie bei Fragen zu Baualter und Modernisierung unsicher sind, ziehen Sie bitte auch Ihren Vermieter zu Rate.

A: Eigentumsverhältnis

→ **Hinweis:** Falls die nachfolgende Frage (A2) mit „nein“ beantwortet wird, bitten wir Sie, die Befragung zu **beenden**. Der Fragebogen muss sodann **nicht** ausgefüllt und/oder zurück geschickt werden.

A1	Sind Sie Mieter/in an der von uns angeschriebenen Adresse?	<input type="checkbox"/> Ja, weiter mit Frage A5	<input type="checkbox"/> Nein, weiter mit Frage A2	
A2	Sind Sie Eigentümer/in einer vermieteten Wohnung in Offenburg und möchten über diese Wohnung freiwillig im nachfolgenden Hauptfragebogen Auskunft geben?	<input type="checkbox"/> Ja, weiter mit Frage A3.	<input type="checkbox"/> Nein. Ende der Befragung.	
A3	Straße:	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		
A4	Hausnummer:	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Zu- satz:	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>

A: Mietspiegelrelevanz

→ **Hinweis:** Nachfolgende Fragen (A5-A10) stellen die mietspiegelrelevanz fest. Wird eine dieser Fragen mit „ja“ beantwortet, ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Liegt keine Mietspiegelrelevanz vor bitten wir Sie **trotzdem**, den Hauptfragebogen vollständig auszufüllen.

A5	Ist der Wohnraum <u>mietfrei</u> oder <u>verbilligt</u> überlassen, ohne dass Sie die Höhe des Preisnachlasses kennen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A6	Handelt es sich bei der Wohnung um eine <u>preisgebundene Wohnung</u> (z.B. bei <u>Sozialwohnungen</u> und Wohnungen, für die ein <u>Wohnberechtigungsschein</u> vorliegen muss)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A7	Handelt es sich bei dieser Wohnung um ein <u>Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist</u> , oder um eine <u>nicht abgeschlossene Wohnung</u> (keine eigene Wohnungstüre, WG-Zimmer)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A8	Ist die Wohnung <u>Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft</u> (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A9	Wurde die Wohnung überwiegend <u>möbliert</u> vermietet (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung!)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A10	Ist die Wohnung gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig (max. 3 Monate) vermietet?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

B1		Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung	
B1a	Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?	1 <input type="checkbox"/> freistehendes Einfamilienhaus 2 <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte 3 <input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus 4 <input type="checkbox"/> Reihenhaushaus 5 <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus, mit wie vielen Wohnungen pro Hauseingang (siehe Klingelbrett):	
B1b		→ 1 <input type="checkbox"/> ab 3 2 <input type="checkbox"/> 4-6 3 <input type="checkbox"/> 7-12 4 <input type="checkbox"/> über 12	
B1c	Wie viele Stockwerke hat das Gebäude zusätzlich zum EG?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> Stockwerke (Erdgeschoss = 0)	
B1d	Wann wurde das Gebäude ursprünglich errichtet (Baujahr, keine Sanierung)?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Baujahr 2 <input type="checkbox"/> unbekannt	
B1e	Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein: <input type="text"/> Nur eine Antwort!	1 <input type="checkbox"/> bis 1918 4 <input type="checkbox"/> 1978 – 1983 7 <input type="checkbox"/> 2006 – 2010 2 <input type="checkbox"/> 1919 – 1948 5 <input type="checkbox"/> 1984 – 1994 8 <input type="checkbox"/> 2011 – 2016 3 <input type="checkbox"/> 1949 – 1977 6 <input type="checkbox"/> 1995 – 2005 9 <input type="checkbox"/> 2017 – 2019	
B1f	Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? <input type="text"/> Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer liegen im obersten Geschoss und haben überwiegend schräge Wände) 2 <input type="checkbox"/> Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe) 3 <input type="checkbox"/> Einliegerwohnung 4 <input type="checkbox"/> Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche bzw. Kochnische) 5 <input type="checkbox"/> Penthouse	
B2		Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis	
B2a	Wie hoch ist die gesamte, vereinbarte, monatliche Mietzahlung im 01. September 2019 an den Vermieter einschließlich Nebenkosten, Zuschlägen (dieser Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!)?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> gesamte, vereinbarte monatliche Miete (in €)	
B2b	Wie teilt sich oben genannte gesamte Mietzahlung auf? (Alle Beträge in €)	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> monatliche Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten und Zuschläge) 2 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> Heiz-/Betriebskosten (-vorauszahlung, falls bekannt)	
B2bb		3 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> Mietanteil für (Tief-)Garage(n) , → 1 <input type="text"/> Anzahl 4 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> Mietanteil für alle Pkw- Abstellplatz (-plätze) 2 <input type="text"/> Anzahl → 5 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> Zuschlag für Einbauküche	
B2c	Ist Ihre Nettomiete im Einverständnis mit dem Vermieter ermäßigt? (z.B. wegen Verwandtschaft, Hausmeistertätigkeit, Gartenarbeit, Mietermodernisierung, Baukostenzuschuss, Minderung wegen nicht behebbarer Wohnungsmängel)	1 <input type="checkbox"/> nein 2 <input type="checkbox"/> ja	
B2cc		falls ja: 1 → Ermäßigungshöhe (EUR): <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>	
B2d	Wann ist der Haushalt in die Wohnung eingezogen?	<input type="text"/> <input type="text"/> / <input type="text"/> <input type="text"/> / <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	1 Tag 2 Monat 3 Jahr
B2e	Wann war die letzte Veränderung der Nettokaltmiete?	<input type="text"/> <input type="text"/> / <input type="text"/> <input type="text"/> / <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
B2f	Wie viele volljährige Personen leben im befragten Haushalt/Mietobjekt?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> Anzahl der volljährigen Personen	
B3		Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung	
B3a	Wie viele Wohnräume über 8 qm hat die Wohnung? (dazu zählen nicht Küche, Bad/WC, Abstellkammer, Flur!)	1 <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> Anzahl der reinen Wohnräume (Schlaf-, Wohn-, Kinder-, Arbeits-, Esszimmer usw.)	
B3b	Wie groß ist die Wohnfläche der Mietwohnung? <input type="text"/> Zur Wohnfläche zählen alle Hauptwohnräume, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Balkon/Terrasse, sowie untervermietete Räume.	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> m ² 2 Gemäß: <input type="checkbox"/> schriftlicher Unterlagen (z. B. lt. Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung) 3 <input type="checkbox"/> eigener Schätzung	

B3c	Verfügt die Wohnung über Balkon/Loggia, Terrasse? <input type="checkbox"/> Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> Balkon/Loggia 3 <input type="checkbox"/> (Dach-)Terrasse	2 <input type="text"/> <input type="text"/> 4 <input type="text"/> <input type="text"/>	Grundfläche (ganze m²) Grundfläche (ganze m²)
B3d	Mit welcher Grundheizung hat der Vermieter die Wohnung ausgestattet?	1 <input type="checkbox"/> zentrale Heizungsversorgung (Gebäudezentral- oder Etagenheizung, Blockheizkraftwerk, Fernwärme) 2 <input type="checkbox"/> Einzelöfen		
B3e	Wie wird diese Heizung betrieben? <input type="checkbox"/> Bei mehreren verschiedenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Art ankreuzen!	Die Heizung wird betrieben mittels: 1 <input type="checkbox"/> Gas/Öl 3 <input type="checkbox"/> Holz/Kohle (keine Pellets!) 2 <input type="checkbox"/> regenerative Energien (Pellets, Wärmepumpe u.ä.) 4 <input type="checkbox"/> Nah-/Fernwärme		
B3e	Besonderheiten in Zusammenhang mit der Heizungs-ausstattung: <input type="checkbox"/> Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung 2 <input type="checkbox"/> zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenöfen) 3 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden 4 <input type="checkbox"/> Elektro-/Nachtspeicheröfen		
B3f	Wie erfolgt die Warmwasserversorgung? <input type="checkbox"/> Nur eine Antwort!	1 <input type="checkbox"/> zentral für das Gebäude 2 <input type="checkbox"/> zentral für die Wohnung 3 <input type="checkbox"/> dezentral für die Zimmer (Boiler)		
B3g	Überwiegend eingebaute Art der Fenster? <input type="checkbox"/> Bei mehreren verschiedenen Fensterarten bitte nur die überwiegende Art ankreuzen!	1 <input type="checkbox"/> Mehrfachverglasung 3 <input type="checkbox"/> Lärmschutzverglasung 2 <input type="checkbox"/> Einfachverglasung 4 <input type="checkbox"/> Wärmeschutzverglasung		
B3gg	<input type="checkbox"/> Mehrfachnennungen möglich!	Aus folgendem Material: 1 <input type="checkbox"/> Kunststoff 2 <input type="checkbox"/> Aluminium 3 <input type="checkbox"/> Holz		
B3h	Welche der folgenden Fußbodeneigenschaften treffen auf den überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs zu? (vom Vermieter gestellt!) <input type="checkbox"/> Nur eine Antwort!	1 <input type="checkbox"/> Parkett-, Dielenholzboden 2 <input type="checkbox"/> Naturstein, Fliesen, Kacheln 3 <input type="checkbox"/> Laminatboden 4 <input type="checkbox"/> Linoleumboden 5 <input type="checkbox"/> PVC-Boden 6 <input type="checkbox"/> Teppichboden 7 <input type="checkbox"/> kein Belag oder Rohboden		
B3i	Mit welchen Sanitäräumlichkeiten bzw. Sanitärgegenständen hat der Vermieter die Wohnung ausgestattet?	1 <input type="checkbox"/> ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden 2 <input type="checkbox"/> zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden		
B3j	Bei mehreren Bädern benennen Sie bitte die Ausstattung des größeren Badezimmers! Mehrfachnennungen möglich!	mit folgender Ausstattung: 1 <input type="checkbox"/> Badewanne 3 <input type="checkbox"/> separate Dusche 5 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung 7 <input type="checkbox"/> bodengleiche Dusche 9 <input type="checkbox"/> WC im Badezimmer 2 <input type="checkbox"/> Fliesen 4 <input type="checkbox"/> Belüftung, Ventilator 6 <input type="checkbox"/> zweites Waschbecken 8 <input type="checkbox"/> Fenster im Bad 10 ganze m² Grundfläche des Bades <input type="text"/> <input type="text"/> 11 <input type="checkbox"/> separater WC-Raum vorhanden		
B3k	Wurde die Wohnung durch bauliche Maßnahmen nach 1999 von Vermieterseite modernisiert/saniert? <input type="checkbox"/> (Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten).	1 <input type="checkbox"/> ja (weiter mit Frage B3l!) 2 <input type="checkbox"/> nein (weiter mit Frage B3o!) 3 <input type="checkbox"/> unbekannt (weiter mit Frage B3o !)		

B3l	Falls ja: Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt? <input type="checkbox"/> Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> Vollsanierung (vergleichbar mit einem neuwertigem Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt) 2 <input type="checkbox"/> einzelne Modernisierungsmaßnahmen, nämlich:	2 <input type="checkbox"/> Fenstererneuerung mit Lärmschutzfenster
B3m		1 <input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken) modernisiert 3 <input type="checkbox"/> Fußböden überwiegend erneuert 5 <input type="checkbox"/> barrierearme Ausstattung geschaffen (insbesondere stufenlos erreichbare Wohnung, bodengleiche Dusche, Türen mind. 80 cm breit) 7 <input type="checkbox"/> Innen- und Wohnungstüren erneuert 9 <input type="checkbox"/> Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert 11 <input type="checkbox"/> Grundriss verbessert 13 <input type="checkbox"/> Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster	4 <input type="checkbox"/> Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme) 6 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt) 8 <input type="checkbox"/> Dämmung der Außenwand 10 <input type="checkbox"/> Dämmung Dach/oberste Geschossdecke/Kellerdecke 12 <input type="checkbox"/> Nachrüstung mit Balkon 14 <input type="checkbox"/> Nachrüstung mit Aufzug
B3n	Wann wurden die Modernisierungsarbeiten abgeschlossen?		1 <input type="checkbox"/> 1999 - 2009 2 <input type="checkbox"/> nach 2009
B3o	Besonderheiten bei der Wohnungsausstattung (vom Vermieter gestellt): <input type="checkbox"/> Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> Einbauküche mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken wird vom Vermieter gestellt 2 <input type="checkbox"/> barrierearme Wohnung (insbesondere Breittüren, bodengleiche Dusche, Aufzug, keine Stufen/Schwellen) 3 <input type="checkbox"/> Garten mit ausschließlich eigener Nutzung 4 <input type="checkbox"/> Garten mit gemeinschaftlicher Nutzung durch mehrere Mietparteien	
B3p	Welche der nachfolgenden Nachteile weist die Wohnung auf? <input type="checkbox"/> Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> Erstinstallation (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz 2 <input type="checkbox"/> mind. ein Durchgangszimmer (betrifft nur Hauptwohnräume) 3 <input type="checkbox"/> kein Breitbandanschluss vorhanden	
B4 Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen			
B4a	Umfasst der Mietvertrag die Nutzung einer Parkgelegenheit? <input type="checkbox"/> Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> Einzelgarage 3 <input type="checkbox"/> Stellplatz in Tiefgarage 2 <input type="checkbox"/> Carport oder reservierter Stellplatz im Freien	
B4b	Existieren gemeinschaftliche Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden? <input type="checkbox"/> Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> Fahrradraum 2 <input type="checkbox"/> Spielplatz (für Kleinkinder) 3 <input type="checkbox"/> Aufzug 4 <input type="checkbox"/> Gemeinschaftsraum 5 <input type="checkbox"/> Abstellraum außerhalb Wohnung (Keller, Dachboden, Bühne) 6 <input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum, Waschküche	

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen mit dem beiliegenden Kuvert, welches bereits mit der entsprechenden Adresse des Empfängers bedruckt ist, zurück. Herzlichen Dank für Ihre bereitwillige Mitarbeit an der Mietspiegelerhebung! Sie tragen damit sehr zum Gelingen des neuen Mietspiegels bei!