Mietspiegel Wuppertal 2016

Gutachten zur Erstellung

Sebastian Klöppel, Sarah Kerßebaum

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Impressum

Sebastian Klöppel, Sarah Kerßebaum

Wuppertaler Mietspiegel 2016
Gutachten zur Erstellung

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de
Internet: www.inwis.de

InWIS, Bochum im Januar 2017

Inhalt

Inhalt **3**

Abbildungen **4**

Tabellenverzeichnis **4**

1. Einleitung **5**

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels **7**

2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept 7
2.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote 10
2.3. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand 11
2.4. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff 12
2.5. Gewichtung der Eigentümergruppen 13
2.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe 14

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus **17**

3.1. Methodische Vorgehensweise 17
3.2. Güte des verwendeten Regressionsmodells 20

4. Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung **23**

4.1. Beschaffenheit 23
4.2. Wohnungsgröße 25
4.3. Ausstattung 25
4.4. Wohnlage 29

5. Tableau des Wuppertaler Mietspiegels **30**

5.1. Aufbau des Tableaus 30
5.2. Anwendung der Mietspannen 31

6. Anhang – Fragebogen **33**

Abbildungen

Abb. 1: Verteilung der Baualtersbereiche innerhalb von Grundgesamtheit und Stichprobe. 8
Abb. 2: Verteilung der Elemente von Grundgesamtheit und Stichprobe über die Stadtteile Wuppertals. 9
Abb. 3: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe. 14
Abb. 4: Mietwerttabelle 2016 für die Stadt Wuppertal. 31

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Baualtersklassenstruktur der Grundgesamtheit. 7
Tab. 2: Baualtersklassenstruktur der Stichprobe. 8
Tab. 3: Verteilung von Grundgesamtheit und Stichprobe über die Stadtteile. 9
Tab. 4: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen. 12
Tab. 5: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete. 13
Tab. 6: Überblick Gewichtung der Ergebnisstichprobe. 14
Tab. 7: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe. 15
Tab. 8: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungseinheiten der Ergebnisstichprobe über die Stadtteile der Stadt Wuppertal. 15
Tab. 9: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche. 15
Tab. 10: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen. 16
Tab. 11: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte. 20
Tab. 12: Regressionsmodell für den Wuppertaler Mietspiegel 2016. 21
Tab. 13: Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche. 23
Tab. 14: Übersicht über die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung. 25
Tab. 15: Signifikante Einflussmerkmale: Bad-Ausstattung. 27
Tab. 16: Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge. 27
Tab. 17: Signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart. 27
Tab. 18: Signifikante Einflussmerkmale: Weitere Merkmale. 28
Tab. 19: Signifikante Einflussmerkmale: Wohnlage. 29

1. Einleitung

Erstellung des Wuppertaler Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der Wuppertaler Mietspiegel 2016 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer- bzw. Vermieterbefragung. Auftraggeber war die Stadt Wuppertal. Die Mietspiegel-Erstellung wurde begleitet vom „Arbeitskreis Wuppertaler Mietspiegel", dem folgende Organisationen angehören:

- Deutscher Mieterbund Wuppertal und Umgebung e.V.,
- Bergischer Mieterring e.V.,
- Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer-Verein in Wuppertal und Umgebung e.V.,
- IVD-West, Immobilienverband Deutschland,
- WBL-Wohnungsunternehmen Bergisches Land,
- Haus + Grund Wuppertal und Umland vormals Elberfeld von 1880 e.V.,
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal,
- Stadt Wuppertal, Abteilung Statistik und Wahlen und der
- Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen.

Der Wuppertaler Mietspiegel 2016 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter- bzw. Vermieterseite anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Tabellenfelder, die diese Anforderungen nicht erfüllen, sind im Mietspiegel gesondert gekennzeichnet bzw. beschrieben. Für diese Felder treten die besonderen Rechtsfolgen eines qualifizierten Mietspiegels nicht ein. Der Wuppertaler Mietspiegel 2016 hat eine Laufzeit bis zum 21.12.2018.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen können für qualifizierte Mietspiegel folgende (Mindest-)Voraussetzungen abgeleitet werden, die für den Wuppertaler Mietspiegel erfüllt sind:[1]

- Der Mietspiegel muss auf repräsentativen Daten beruhen.
- Es muss eine wissenschaftlich anerkannte Auswertungsmethode nachvollziehbar eingesetzt werden.
- Die Anwendung anerkannter Methoden muss dokumentiert werden und damit überprüfbar sein.

Für die Erhebung der Daten wurde eine umfangreiche Primärerhebung auf der Grundlage einer geschichteten Zufallsstichprobe durchgeführt. Für die Auswertung standen repräsentative Daten zur Verfügung. Die Datengrundlage wird in Kapitel 2 beschrieben.

Die Auswertung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren nach den für die Mietspiegel-Erstellung anerkannten Methoden Regression und Tabelle. Zur Vorstrukturierung der Tabelle kam eine Regressionsanalyse zum Einsatz. Die Regressionsmethode wurde nach den Grundsätzen der Statistik angewendet. Die Anwendung der Methode, die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und die Gütekriterien (Determinationskoeffizient, Standardfehler etc.) sind in Kapitel 3 erläutert. Die Anwendung der Tabellenmethode, die sich an den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln und den Grundsätzen der allgemeinen Statistik orientiert, ist in Kapitel 5 dargestellt.

[1] Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. inhaltlich unveränderte Aufl. 2014, Bonn, S. 23.

Die Arbeitsschritte, die Anwendung der Methoden und die Ergebnisse sind in dieser Dokumentation ausführlich dargestellt.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB) und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „… gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Das Bürgerliche Gesetzbuch verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- einen Mietspiegel und zwar sowohl einen einfachen als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein Sachverständigengutachten;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungsverpflichtung).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch beim Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden.

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Daten für den Wuppertaler Mietspiegel 2016 wurden in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung „Statistik und Wahlen“ der Stadt Wuppertal erhoben. Die Erstellung der Grundgesamtheit wurde in einem mehrstufigen Verfahren auf der Grundlage mehrerer Datenquellen von der Abteilung „Statistik und Wahlen“ durchgeführt. Ausgangspunkt war die von der Stadt Wuppertal geführte Gebäudedatei mit Stand August 2016. Durch Abgleich mit weiteren Datenquellen der Verwaltung konnte eine Bereinigung der Gebäudedatei vorgenommen. Es wurden solche Gebäude aus der Datei eliminiert, die ausschließlich anderen als Wohnzwecken dienen sowie Gebäude, die als Wohnheim fungieren.

Diese Gebäude bzw. die darin befindlichen Wohnungen sind für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant und dürfen nicht berücksichtigt werden. Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgt bei dem Wuppertaler Mietspiegel in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in dieser frühen Phase beim Aufbau der für die Stichprobenziehung verwendeten Grundgesamtheit eliminiert. Zum anderen wird über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, identifiziert und ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht.

Nach Abschluss der Bereinigung enthielt die Datei nur Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen (sog. Mehrfamilienhäuser). Insgesamt waren für die Stichprobenziehung darin 21.468 Gebäude enthalten (für die Mietspiegel-Erstellung verfügbare Grundgesamtheit). In einem zweiten Schritt hat die Abteilung „Statistik und Wahlen“ der Stadt Wuppertal die Gebäudedatei mit den Grundsteuermeldedaten verknüpft.

Die Gebäudedatei wurde für die Erarbeitung eines Stichprobenplanes analysiert. Aufgrund der historischen Bautätigkeit sind die Baualtersklassen bis zum Jahre 1970 erwartungsgemäß gut bis sehr gut besetzt. In den jüngeren Baualtersklassen ist aufgrund des stark rückläufigen Bauvolumens eine deutlich geringere Zahl von Gebäuden in der Grundgesamtheit enthalten.

Tab. 1: Baualtersklassenstruktur der Grundgesamtheit.

Baualtersklassen	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude in der Grundgesamtheit in %
bis 1948	9.647	44,9
1949 bis 1960	5.722	26,7
1961 bis 1977	4.466	20,8
1978 bis 1989	679	3,2
1990 bis 2004	733	3,4
2005 und später	205	1,0
unbekannt	16	0,1
Gesamt	**21.468**	**100,0**

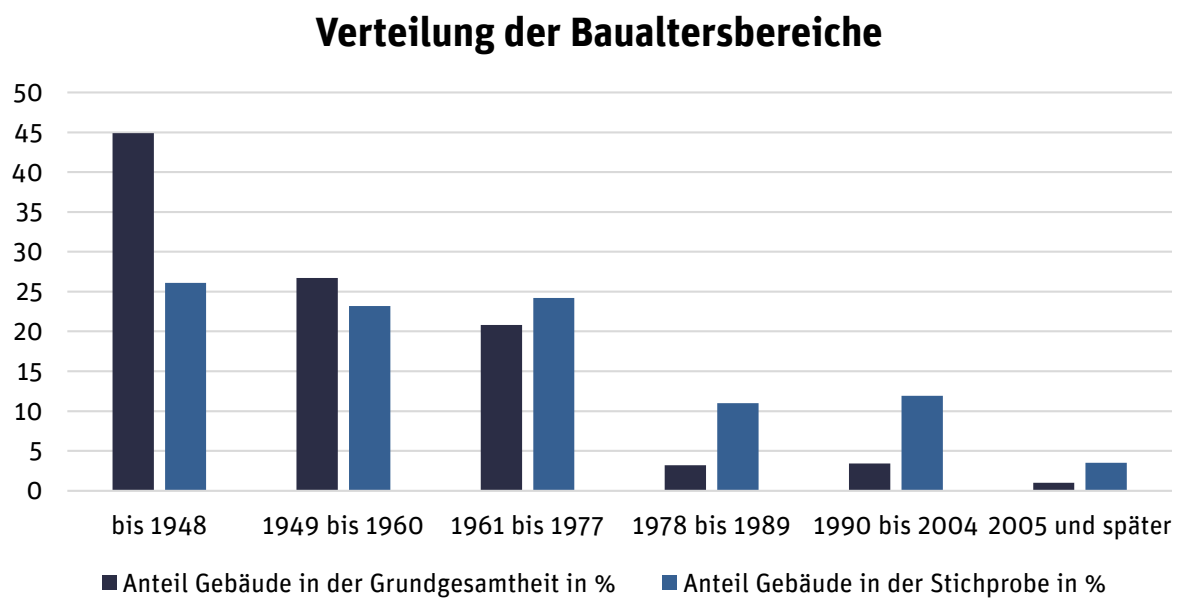
Die Gebäude der Baujahre bis 1977 repräsentieren mehr als 90 Prozent des gesamten Gebäudebestandes. Um für die jüngeren Baujahre eine ausreichende Zahl von Wohnungen für die Ergebnisstichprobe und insofern auch für die Feldbesetzung des Tabellenmietspiegels zu gewährleisten, wurden die Baualtersklassen ab 1978 übergewichtet und ältere Baualtersjahre entsprechend untergewichtet.

16 Gebäuden konnte in der ersten Phase der Erstellung der Grundgesamtheit kein Baualter zugeordnet werden. Diese fehlenden Angaben wurden vor Stichprobenziehung nachrecherchiert und entsprechend ergänzt.

Tab. 2: Baualtersklassenstruktur der Stichprobe.

Baualtersklassen	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude in der Stichprobe in %
bis 1948	1.608	26,1
1949 bis 1960	1.430	23,2
1961 bis 1977	1.489	24,2
1978 bis 1989	679	11,0
1990 bis 2004	733	11,9
2005 und später	217	3,5
Gesamt	**6.156**	**100,0**

Abb. 1: Verteilung der Baualtersbereiche innerhalb von Grundgesamtheit und Stichprobe.

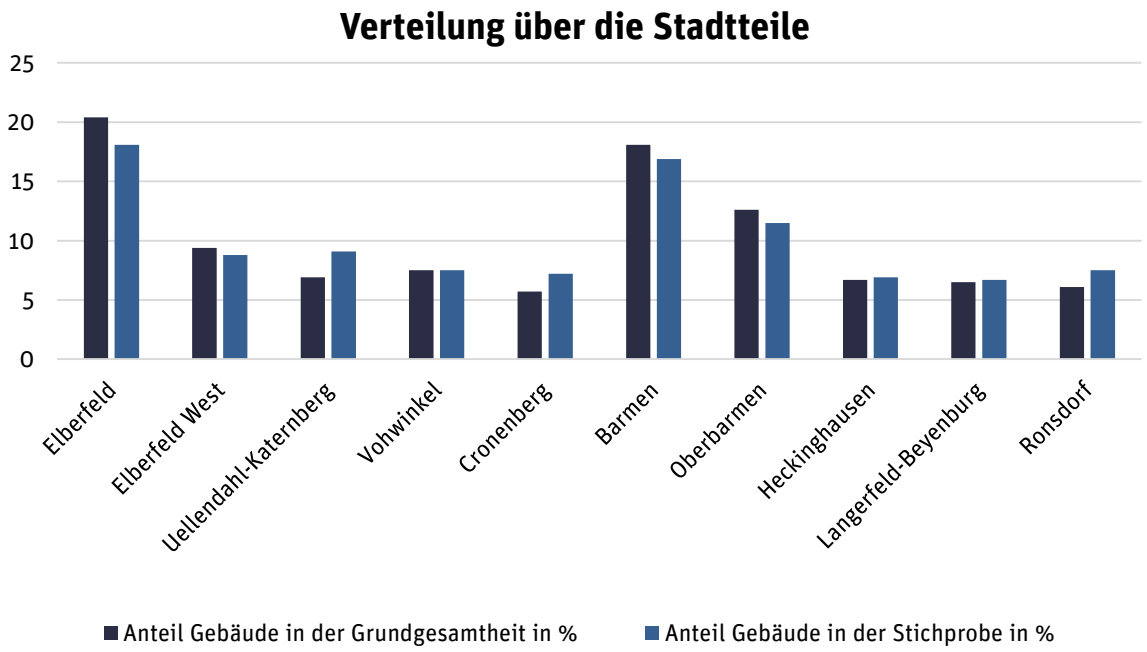


Gemäß dem Stichprobenplan wurde aus der bereinigten Gebäudedatei eine Zufallsstichprobe gezogen. Die Stichprobe enthielt 6.156 Gebäude bzw. 9.527 Stichprobenelemente (Gebäude bzw. Eigentümer). Die Verteilung der Gebäude auf die Stadtteile der Stadt Wuppertal stellt sich im Vergleich zwischen Grundgesamtheit und Stichprobe wie folgt dar:

Tab. 3: Verteilung von Grundgesamtheit und Stichprobe über die Stadtteile.

		Grundgesamtheit		Stichprobe	
		Häufigkeit	Prozent	Häufigkeit	Prozent
Stadtteil	Barmen	3.883	18,1	1.038	16,9
	Cronenberg	1.218	5,7	445	7,2
	Elberfeld	4.371	20,4	1.113	18,1
	Elberfeld West	2.024	9,4	539	8,8
	Heckinghausen	1.435	6,7	422	6,9
	Langerfeld-Beyenburg	1.399	6,5	414	6,7
	Oberbarmen	2.714	12,6	707	11,5
	Ronsdorf	1.320	6,1	460	7,5
	Uellendahl-Katernberg	1.491	6,9	559	9,1
	Vohwinkel	1.613	7,5	459	7,5
	Gesamt	**21.468**	**100,0**	**6.156**	**100,0**

Abb. 2: Verteilung der Elemente von Grundgesamtheit und Stichprobe über die Stadtteile Wuppertals.



Die Abteilung „Statistik und Wahlen“ der Stadt Wuppertal konnte zu 5.991 Gebäuden aus der Grundsteuerdatei Anschriften der Gebäudeeigentümer ermitteln. Die übrigen Gebäude waren in der Eigentümerdatei nicht identifizierbar. Der daraus gewonnene Datensatz enthielt deutlich mehr Eigentümeranschriften als Anschriften von Gebäuden. Dies hängt damit zusammen, dass Mehrfamilienhäuser regelmäßig nach dem Wohneigentumsgesetz aufgeteilt worden sind und in den Erhebungsdateien nach Abgabenordnung für jede Eigentumswohnung eine Eigentümeranschrift vorhanden ist. Je nachdem, wie viele Eigentümer Wohnungen im Gebäude besitzen, existieren so viele unterschiedliche Eigentümeranschriften wie Wohnungen. Besitzen Eigentümer mehrere Eigentumswohnungen in einem Gebäude, so sind deren Anschriften im Datensatz mehrfach vertreten.

Diese Eigentumswohnungen sind – sofern sie vermietet und auch sonst als mietspiegelrelevant einzustufen sind – bei der Mietspiegelerhebung angemessen zu berücksichtigen.

Für die Gebäude mit mehreren Eigentümeranschriften konnten zum Teil durch Datenabgleich Anschriften der Verwalter ermittelt werden, sodass in diesem Fall die Verwalter angeschrieben und um Beteiligung, ggf. unter Mitwirkung der Eigentümer, gebeten wurden. Große Wohnungsbaugesellschaften wurden telefonisch oder per Email kontaktiert und um einen EDV-gestützten Datenaustausch gebeten.

Nach der Broschüre „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln" sind die beiden Befragungsarten Vermieter- und Mieterbefragung für die Erhebung der Datengrundlagen als gleichwertig anzusehen und in der Mietspiegel-Erstellung anerkannt. In Wuppertal ist – wie auch in den vorherigen Mietspiegel-Erstellungen – eine Vermieter-Befragung zur Anwendung gekommen.

Da mittels eines Fragebogens, der an einen Vermieter gerichtet wird, oftmals Angaben zu mehr als einer Wohnung gewonnen werden können, ist die Vermieterbefragung der Mieterbefragung aus rein erhebungsökonomischen Gründen zu bevorzugen. Im Hinblick auf die Abfrage von Modernisierungsaktivitäten sowie Merkmalen zur energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, lassen sich im Rahmen von Vermieterbefragungen regelmäßig deutlich detailliertere Informationen gewinnen, da Mieter oftmals nur geringe oder gar keine Kenntnisse über diese Fragen besitzen.

Zudem hat sich durch die Überprüfung der Vermieterangaben im Rahmen von ergänzenden Mieterbefragungen bei anderen Mietspiegel-Erstellungen, die das InWIS begleitet hat, gezeigt, dass sich die Mietpreisangaben von Vermietern und Mietern kaum unterscheiden (festgestellt wurden lediglich geringe und unsystematische Abweichungen), die Vermieter die mietpreisrelevanten Merkmale der Wohnungen aber sehr viel genauer beurteilen können als Mieter. Dies trifft im Besonderen auf Angaben zu Modernisierungen und Erneuerungen zu, deren Einflussbeiträge vergleichsweise hoch sind.

Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten wurde in Form einer schriftlichen Vermieterbefragung bei den Eigentümern und Verwaltern Wuppertaler Wohnungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Anfang November 2016 durchgeführt. Die Befragten wurden auf die Freiwilligkeit der Befragung und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewertet und
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Auftraggeber, d.h. der Stadt Wuppertal – zugänglich gemacht werden.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Oktober 2016 bzw. zum Stichtag 1. Oktober 2016 gezahlt wurden. Nach Ablauf von rund drei Wochen wurde von Seiten der Stadtverwaltung eine Erinnerung an alle diejenigen versendet, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

2.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Insgesamt konnten Rückmeldungen zu 3.960 versendeten Fragebögen registriert werden – das entspricht einer Ausschöpfung der Stichprobe (auf Ebene der versandten Fragebögen) von rund 42 Prozent. Das bedeutet, dass zu knapp der Hälfte der Elemente aus der gezogenen Zufallsstichprobe Angaben vorlagen. Diese Angaben konnten in ausgefüllten Fragebögen bestehen oder einer Auskunft über Hinderungsgründe in Bezug auf die Teilnahme an der Erhebung (bspw. über Teilnahmeverweigerung, Zutreffen von Ausschlusskriterien für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen). Konkrete Wohnungsangaben lagen im erfassten Datensatz zu 9.965 Wohnungen vor.

2.3. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Für die Erstellung eines Mietspiegels können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Solche Anforderungen ergeben sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder aufgrund besonderer, örtlicher Gegebenheiten, die die Berücksichtigung bestimmter Wohnungen nahelegen oder verneinen.

Für die Erstellung des Wuppertaler Mietspiegels wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Wuppertaler Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Vierjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. Oktober 2012 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die am 1. Oktober 2016 nicht vermietet waren;
- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die möbliert, d.h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle, vermietet wurden, ganz gleich ob es sich um Wohnraum innerhalb oder außerhalb der Vermieterwohnung gehandelt hat;
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren);
- die an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet wurden;
- die nur zum vorübergehenden Gebrauch bestimmt waren, z.B. Ferienwohnungen;
- die sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befunden haben;
- die in Studenten- und Jugendwohnheimen gelegen waren sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren;

  die nicht abgeschlossen waren (Wohnungen ohne eigene Wohnungstür).

In die Mietspiegel-Erhebung nicht mit eingegangen sind vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser. Somit findet der qualifizierte Wuppertaler Mietspiegel 2016 als solcher keine unmittelbare Anwendung auf dieses Teilsegment des Wuppertaler Wohnungsmarktes. Als Orientierungshilfe für dieses Teilmarktsegment kann der vorliegende Wuppertaler Mietspiegel 2016 dennoch dienen.

Ausgehend von 9.965 Wohnungen, die im Datensatz enthaltenen waren, mussten 5.116 Wohnungen ausgeschlossen werden, weil diese nicht mietspiegelrelevant waren. Am häufigsten wurden Wohnungen ausgeschlossen, deren Miete außerhalb des Vierjahres-Zeitraumes angepasst oder neu vereinbart wurde und die definitionsgemäß nicht zur ortsüblichen Vergleichsmiete zählen (36,4 Prozent aller Ausschluss-Gründe).

Tab. 4: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen.

Ausschlussgründe (Wohnungsebene)	Anzahl	Anteil
Wohnung vom Eigentümer oder von Familienangehörigen genutzt	496	5,0%
Wohnung ganz oder teilweise gewerblich genutzt	96	1,0%
Wohnung am 01.05.2015 nicht vermietet	357	3,6%
Wohnung mit Mietpreisbindung	136	1,4%
Mietverhältnis mit Sonderkonditionen	75	0,8%
Wohnung nicht abgeschlossen	15	0,2%
Wohnung möbliert vermietet	99	1,0%
Wohnung in einem (Wohn-)Heim	45	0,5%
keine Anpassung der Miete seit 01.10.2012	3.627	36,4%
nicht mietspiegelrelevante Wohnungen	**4.946**	**100,0%**

Wohnungen mit fehlenden Angaben	111
Wohnungen mit > 150 m² Wohnfläche	13
Wohnungen mit unplausiblen Angaben	5
Doppelte Erfassung (Online / Papier)	27
Substandard	14

mietspiegelrelevante, verwendbare Wohnungen (Ergebnisstichprobe)	**4.849**

Darüber hinaus wurden 111 Wohnungen wegen Unvollständigkeit der Angaben ausgeschlossen. Weitere 5 Datensätze enthielten unplausible Angaben wie z.B. ungewöhnlich hohe oder niedrige Mieten oder Wohnflächen. In die Auswertungen eingeflossen sind Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 150 m². Doppelt erfasst (sowohl Angaben im online-Fragebogen als auch Papier-Fragebogen vorliegend) wurden 27 Wohnungen. 14 weitere Wohnungen wurden für die weiteren Auswertungen ausgefiltert, da sie Merkmale von Substandard-Wohnungen aufwiesen: Dazu gehörten Wohnungen ohne eigenes Badezimmer.

Nach Abschluss der Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung konnten die Angaben zu 4.849 Wohnungen für Auswertungen aus der Ergebnisstichprobe und die Erstellung des Mietspiegels verwendet werden.

2.4. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung nicht enthalten.

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinklusivkaltmiete), so wurden die Mieten dieser Wohnungen auf den einheitlichen Mietbegriff „Nettokaltmiete“ umgerechnet. Diese Umrechnung wurde vorgenommen, um die Vergleichbarkeit der Mieten untereinander zu gewährleisten.

Um die nötigen Angaben über die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Mietenstruktur zu erhalten, wurden die Eigentümer gebeten, die wesentlichen kalten Betriebskostenarten zu benennen, für die keine Betriebskostenvorauszahlungen erhoben werden und die in der vereinbarten Miete enthalten sind. Als wesentliche Betriebskosten wurden abgefragt:

- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten für Abwasser,
- Kosten für Straßenreinigung,

- Kosten für Müllabfuhr,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Kosten für Grundsteuer
  Kosten für Grundstücks- und Gartenpflege.

In rund 3 Prozent der Fälle wurde den Angaben in den jeweiligen Fragebögen zufolge eine Miete angegeben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthielt (Brutto- oder Teilinklusivmiete). Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden die Durchschnittswerte des DMB-Betriebskostenspiegels für Deutschland hinzugezogen. Anhand dieser Durchschnittswerte wurde bei den betroffenen Fällen eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen.

Tab. 5: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete.

Betriebskostenart: Kosten der...	Betrag in €/m² pro Monat
Wasserversorgung	0,34
Straßenreinigung	0,04
Müllabfuhr	0,17
Sach-/Haftpflichtversicherung	0,17
Grundsteuer	0,19

2.5. Gewichtung der Eigentümergruppen

Sozialwissenschaftliche Erhebungen verwenden in der Regel Personen als Untersuchungseinheiten. Neben einer Reihe anderer Probleme bedingt dies, dass kaum alle zur Auswahl in der Stichprobe vorgesehenen Fälle tatsächlich in die Ergebnisstichprobe gelangen, da Personen z. B. eine Befragung verweigern. Das Problem dieser Ausfälle wird meist als „Nonresponse-Problem“ bezeichnet[2]. Beim sog. „redressment“ sollen Verzerrungen der Stichprobe, die bspw. aufgrund von Verweigerungen und Ausfällen erzeugt wurden, wieder behoben werden. Zu selten in der Stichprobe vorhandene Fälle werden auf- und häufig vertretene Fälle werden heruntergewichtet. Hilfreich sind Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen[3].

Die Betrachtung der ermittelten Ergebnisstichprobe weist auf eine Gewichtung nach Eigentümergruppen hin, da das Antwortverhalten der befragten Wohnungsunternehmen systematisch von dem Antwortverhalten der Einzeleigentümer abweicht. Die Gewichtungs-Betrachtung erfolgt auf Ebene der Stichprobenelemente, da auch die Stichprobenziehung auf dieser Ebene erfolgt ist.

Der Rücklauf (ausgefüllte Fragebögen im erfassten Datensatz) aus den separat kontaktierten Unternehmen betrug rund 60 Prozent, der Rücklauf des anderen Teils der Stichprobe betrug knapp 40 Prozent. Der Gewichtungsfaktor wurde so gewählt, dass die Verteilung der Stichprobe annähernd wieder hergestellt wird. Die exakte Anpassung des Verhältnisses erfolgte durch die Faktoren 3/2.

[2] Vgl. Schnell et al. (2011): Methoden der empirischen Sozialforschung. 9. Aufl. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, S. 300.
[3] Vgl. Häder (2010): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 2. Aufl. Wiesbaden. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 184.

Tab. 6: Überblick Gewichtung der Ergebnisstichprobe.

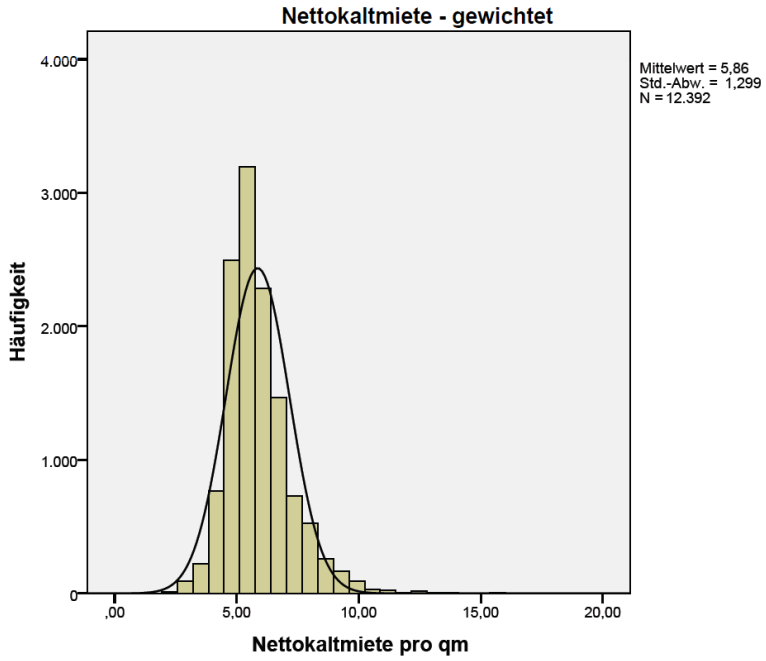
	Stichprobe	erfasster Datensatz		Gewicht	gewichteter erfasster Datensatz	
	Anteil	Anzahl	Anteil	Faktor	Anzahl	Anteil
Einzeleigentümer	92,1%	3.507	88,6%	3	10.521 (3.507*3)	92,1% (10.521/11.427)
Institutionelle Vermieter	7,9%	453	11,4%	2	906 (453*2)	7,9% (906/11.427)
Gesamt	**100,0%**	**3.960**	**100,0%**		**11.427**	**100,0%**

2.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe

Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz, der Betriebskostenkorrektur sowie der Gewichtungsfaktoren lässt sich für die Ergebnisstichprobe ein Median von 5,60 €/m² sowie ein arithmetisches Mittel 5,86 €/m² ermitteln.

Die Verteilung der Mieten entspricht weitestgehend einer Normalverteilung bzw. ist leicht linksteil/rechtsschief. Das bedeutet für den gewichteten Datensatz: Der Median fällt mit 5,60 €/m² geringer aus als das arithmetische Mittel (5,86 €/m²); Werte unterhalb des arithmetischen Mittels sind häufiger zu beobachten als Werte oberhalb des arithmetischen Mittels.

Abb. 3: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe.



Tab. 7: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe.

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl	12.392
Median	5,60 €/m²
Arithmetisches Mittel	5,86 €/m²
Minimum	1,93 €/m²
Maximum	15,68 €/m²
Standardfehler	0,01 €/m²
Standardabweichung	1,30 €/m²

Die Elemente der für die Auswertungen zum Wuppertaler Mietspiegel 2016 zur Verfügung stehenden Ergebnisstichprobe verteilen sich wie folgt über das Gebiet der Stadt Wuppertal. Angegeben sind jeweils die absoluten und relativen Häufigkeiten der ungewichteten und der gewichteten Ergebnisstichprobe.

Tab. 8: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungseinheiten der Ergebnisstichprobe über die Stadtteile der Stadt Wuppertal.

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Stadtteil	Barmen	1.862	15,0%	706	14,6%
	Cronenberg	635	5,1%	222	4,6%
	Elberfeld	3.065	24,7%	1.161	23,9%
	Elberfeld West	1.068	8,6%	421	8,7%
	Heckinghausen	576	4,6%	200	4,1%
	Langerfeld-Beyenburg	718	5,8%	293	6,0%
	Oberbarmen	1.308	10,6%	525	10,8%
	Ronsdorf	831	6,7%	322	6,6%
	Uellendahl-Katernberg	1.217	9,8%	518	10,7%
	Vohwinkel	1.112	9,0%	481	9,9%
	Gesamt	**12.392**	**100,0%**	**4.849**	**100,0%**

Die dargestellte Verteilung zeigt, dass die erzielte Ergebnisstichprobe als repräsentativ im Hinblick auf die Abbildung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes über das gesamte Wuppertaler Stadtgebiet gelten kann. Die Mitglieder des Arbeitskreises bestätigten dies.

Für die Repräsentativität des Datenmaterials der Ergebnisstichprobe spricht überdies die Verteilung nach Baujahren auf Wohnungsebene – sämtliche Baualtersbereiche sind in ausreichendem Umfang vertreten.

Tab. 9: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche.

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Baualters-bereiche	bis 1948	2.096	16,9%	765	15,8%
	1949 bis 1960	3.517	28,4%	1.428	29,4%
	1961 bis 1977	3.808	30,7%	1.539	31,7%
	1978 bis 1989	824	6,6%	286	5,9%
	1990 bis 2004	1.636	13,2%	633	13,1%
	2005 und später	511	4,1%	198	4,1%
	Gesamt	**12.392**	**100,0%**	**4.849**	**100,0%**

Auch die Betrachtung der Wohnflächen der in der Ergebnisstichprobe vertretenen Wohneinheiten zeigt, dass ein breites Spektrum verschiedener Wohnflächen durch den vorliegenden, mietspiegelrelevanten Datensatz abgedeckt wird.

Tab. 10: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen.

		Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Wohnflächen-klassen	< 30 m²	249	2,0%	119	2,5%
	>= 30 m ² bis <= 50 m²	1.971	15,9%	790	16,3%
	> 50 m² bis <= 70 m²	4.742	38,3%	1.899	39,2%
	> 70 m² bis <= 90 m²	3.274	26,4%	1.287	26,5%
	> 90 m² bis <= 110 m²	1.034	8,3%	377	7,8%
	> 110 m² bis <= 130 m²	254	2,0	87	1,8%
	> 130 m²	82	0,7%	28	0,6%
	Apartment	786	6,3%	262	5,4%
	Gesamt	**12.392**	**100,0%**	**4.849**	**100,0%**

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1. Methodische Vorgehensweise

Für die Erstellung des Wuppertaler Mietspiegels ist ein zweistufiges Vorgehen gewählt worden:

In der ersten Stufe wurden die Struktur des Tabellenmietspiegels, d.h. die Baualters- und Wohnungsklasseneinteilung, sowie die Einflussbeiträge von Lage-, Ausstattungs- und weiteren Beschaffenheitsmerkmalen in Form von Zu- und Abschlägen mithilfe multivariater Analyseverfahren bestimmt. Dies hat den Vorteil, dass diese mietpreisbeeinflussenden Faktoren nicht exogen vorgegeben werden, sondern mit einem anerkannten statistisch-methodischen Verfahren aus der Ergebnisstichprobe empirisch ermittelt werden.

In der zweiten Stufe wurde der Tabellenmietspiegel klassisch erstellt, in dem die einzelnen, als mietspiegelrelevant klassifizierten Wohnungen in die gebildeten Tabellenfelder einsortiert wurden und unter Anwendung der allgemein anerkannten Zwei-Drittel-Spanne (nach vorangegangener Ausreißer-Korrektur) Spannengrenzen ermittelt sowie arithmetisches Mittel und Median berechnet wurden. Die Struktur des Tabellenmietspiegels wurde variiert, um die Güte des Modells zu erhöhen. Gütekriterien waren vor allem die Größe der Spanne und die Plausibilität der Mietenhöhe zu angrenzenden Segmenten.

Aufbau einer Schätzfunktion für die Nettokaltmiete (Mietpreismodell; erste Stufe)

In der ersten Stufe wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen gegliedert nach den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen ermittelt. Dazu wurde ein Regressionsmodell entwickelt, in das die Variablen (Regressoren) zu Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen schrittweise eingefügt wurden.

Zunächst wurde der Einfluss des Baualters bestimmt, danach die Stärke des Einflusses unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Von beiden Merkmalen geht ein besonders hoher Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Danach wurden Lagemerkmale und anschließend Sonderausstattungsmerkmale untersucht.

Die Einflüsse von Wohnungsgröße und Baualtersklasse wurden hierbei als mehrkategoriale Variablen (Dummy-Variablen) modelliert. Für andere Wohnwertmerkmale wurden entweder binäre Variablen verwendet oder komplexe Zusammenhänge ebenfalls durch mehrkategoriale Variablen abgebildet. Die mietpreisbeeinflussenden Faktoren wurden in keiner Weise exogen vorgegebenen, sondern aus der Ergebnisstichprobe analytisch abgeleitet.

Bei jeder Erweiterung des Modells wurde die Robustheit und Stabilität der Ergebnisse und der Einflussbeiträge untersucht und es wurden Interaktionen zwischen den einzelnen Merkmalen betrachtet.

Zur Erhöhung der Modelleffizienz wurden im Anschluss Variablen in das Modell mit aufgenommen, die mietpreisbeeinflussend sind, aber nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (z.B. Eigentümereigenschaft, Dauer des Mietverhältnisses). Aus den anerkannten Regeln der Statistik ergibt sich dieses Vorgehen unmittelbar, erfordert aber ein zweistufiges Vorgehen, weil solche Merkmale zwar zur Bestimmung von (weitgehend verzerrungsfreien) Zu- und Abschlagsmerkmalen verwendet werden können, nicht jedoch später im Mietspiegel verwendet werden dürfen.

Deshalb wurden für die zweite Stufe der Regressionsanalyse zur Bestimmung der Höhe der Grundmiete für den Regressionsmietspiegel nur diejenigen mietpreisbeeinflussenden Variablen verwendet, die den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen (Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit (einschließlich energetischer Beschaffenheit) und Lage). Die in der ersten Stufe der Regressionsanalyse identifizierten mietpreisbeeinflussenden Variablen, die nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (Eigentümerschaft, Dauer des Mietverhältnisses), dienten ausschließlich zur möglichst verzerrungsfreien

Darstellung insbesondere der Variablen zur energetischen Beschaffenheit und blieben zur letztgültigen regressionsanalytischen Ermittlung der Mietwerte für den Mietspiegel unberücksichtigt.

Grundsätzlich sollten nur solche Merkmale bzw. unabhängige Variablen berücksichtigt werden, bei denen die so genannte Null-Hypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss) mit einer 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden kann. Sofern die ausgewiesenen Schätzwerte (B-Werte oder Schätzer für den Einfluss der Regressoren) plausibel sind, können auch Werte übernommen werden, bei denen die Null-Hypothese lediglich mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau <=0,100).

Das Signifikanzniveau wird für die Beurteilung aller Mietpreis beeinflussender Merkmale verwendet, die im Rahmen der Auswertung der Ergebnisstichprobe auf ihre Einflussbeiträge getestet wurden.

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z.B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).[4]

Durch eine Vielzahl von Auswertungen zu unterschiedlichen Mietspiegeln ist allgemein bekannt, dass zwischen den unabhängigen Variablen „Größe einer Wohnung“ und „Baujahr“ und der abhängigen Variable „Nettokaltmiete je m² Wohnfläche“ häufig nichtlineare Beziehungen bestehen, die einen für den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können.[5] Sie können je nach Wohnungsmarktsituation – z.B. entspannte (Teil-)Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

Bei Vorliegen von ausgeprägter Nichtlinearität in diesen funktionalen Beziehungen sind Modellveränderungen, insbesondere Transformationen erforderlich, wenn die Variablen metrisch skaliert in das Modell übernommen werden sollen. Im Analysestadium der Auswertungen wurden diese Variablen daher ausschließlich als mehrkategoriale Variablen erfasst.

Die Auswahl der Modellvariablen und der Modellierung einzelner Variablen ist nicht nur auf der Grundlage der statistischen Methoden zu leisten, sondern erfordert zusätzliche Kenntnisse über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und der dort existierenden Preisbildungsmechanismen. Dies gilt sowohl für die Wohnungs(teil)märkte allgemein als auch für einen lokalen Wohnungsmarkt bis hin zur Interpretation der Plausibilität der Stärke des Einflusses einzelner Prädiktoren auf die Höhe der Nettokaltmiete.

Bei der Auswahl der Modellvariablen ist darauf zu achten, dass weder Variablen mit hohem Erklärungsgehalt (hohem Varianzanteil) vernachlässigt werden (underfitting), noch dass eine zu große Zahl von Variablen in das Modell eingefügt wird und womöglich die Signifikanz von Variablen, von denen man einen Einfluss erwartet, nicht mehr klar ermittelt werden kann (overfitting). Die Frage der Vollständigkeit und des Umfangs des Modells muss jeweils im konkreten Anwendungsfall geprüft und unter Beurteilung der Güte des Gesamtmodells als auch der Validität einzelner Koeffizienten der Regressoren beantwortet werden.

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der abhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Prüfung auf Heteroskedastizität wurde visuell durch die Betrachtung eines Streudiagramms vorgenommen, in dem die geschätzten standardisierten Nettokaltmieten gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

[4] Vgl. Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber (2008): Multivariate Analysemethoden – Eine anwendungsorientierte Einführung, 12. Auflage, Berlin, S. 91.
[5] Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 28.

Neben den genannten Voraussetzungen ist es wichtig, die Regressionsmodelle in den unterschiedlichen Entwicklungsstadien auf das Vorliegen von Multikollinearität zu prüfen. Das Modell der linearen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren nicht exakt linear abhängig sind. D.h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, die sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Mulitkollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variable auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Als Faustregel gilt, dass eine ernsthafte Multikollinearität ab einem Wert von VIF > 10 bzw. der Toleranz von < 0,1 für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren vorliegt.[6] Die in das Modell übernommenen Variablen lagen deutlich unterhalb der verwendeten Grenzwerte.

Zusätzlich zur Kontrolle von Toleranz und VIF wurden die paarweisen Korrelationen der unabhängigen Variablen beobachtet. Dabei konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Die Prüfschritte haben ergeben, dass die Voraussetzungen für die Anwendung regressionsanalytischer Verfahren vorliegen.

Strukturierung des Wuppertaler Tabellenmietspiegels (zweite Stufe)

Nachdem die Bewertung einzelner Ausstattungs-, Beschaffenheits- und Lagemerkmale sowie die Bestimmung von größenabhängigen Zu- und Abschlägen sowie sonstigen Abschlägen mithilfe eines Regressionsmodells vorgenommen wurde, wird die Struktur des Tabellenmietspiegels in der zweiten Stufe festgelegt. In der Regel wird gemäß der Anforderung nach Strukturkonstanz der historisch gewachsene Mietspiegelaufbau zunächst zugrunde gelegt und fallweise verändert, wenn sich dadurch die Abbildungsgüte des Mietspiegels verbessern lässt.

Um die Anwenderfreundlichkeit und die Abbildungsgüte des Wuppertaler Tabellenmietspiegels zu erhöhen, sind bei der diesjährigen Erhebung mehrere Tabellenvarianten vorgelegt worden, die von den Arbeitskreismitgliedern intensiv geprüft und diskutiert worden sind. Während die Grundstruktur, d.h. eine Tabellenstruktur nach Baualtersbereichen und Wohnungsgrößen-Klassen vom Arbeitskreis auch für den neuen Mietspiegel als sinnvoll erachtet wurde, entschied sich der Arbeitskreis zu einer gegenüber dem bisherigen Mietspiegeln leicht abweichenden Darstellung der Baualtersbereiche. Die abgeänderte Struktur berücksichtigt nunmehr veränderte Baustandards im Hinblick auf Wärmeschutzverordnung und EnEV.

Auf Basis der Ergebnisse des Regressionsmodells ließen sich die konkreten Werte der Wuppertaler Mietspiegeltabelle wie folgt berechnen: Eingeflossen in die Tabelle sind die tatsächlich beobachteten Mietwerte in €/m² nach Baualters- und Wohnungsgrößenklasse. Normiert wurden die Mietwerte zuvor allerdings um sämtliche regressionsanalytisch ermittelten Einflussbeiträge, die auch im Mietspiegel als Zu- und Abschläge genannt werden. Das bedeutet, dass bspw. bei allen 1.757 Wohnungen (ungewichtete Fallzahl), die das Merkmal „Ohne Bodenbelag vermietet“ erfüllten, jeweils 0,17 €/m² von der Nettokaltmiete abzogen wurden, bevor die Mietwerte in die Berechnung der Mietspiegeltabelle eingeflossen sind. Umgekehrt wurden bspw. bei allen 227 Wohnungen, die das Merkmal „Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 10 m² tat-

[6] Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 168. Andere Autoren gehen erst ab einem VIF von 20 und mehr davon aus, dass ein Kollinearitätsproblem vorliegt.

sächlicher Fläche“ erfüllten, jeweils 0,57 €/m² zur Nettokaltmiete hinzuaddiert, bevor die Mietwerte in die Berechnung der Mietspiegeltabelle eingeflossen sind.

Im Hinblick auf diejenigen Merkmale, die zwar einen inhaltlich und statistisch nachweisbaren Einfluss auf die Höhe der Miete ausüben, nicht aber relevant im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB sind, sondern lediglich zur Verbesserung der Modelleffizient berücksichtigt wurden, wurde keine entsprechende Normierung vorgenommen. Der Einfluss dieser Variablen wird im Mietspiegel dementsprechend nicht ausgewiesen.

Die zweistufige Vorgehensweise hat zum einen den Vorteil, dass der Einfluss einzelner Wohnungsmerkmale auf die Miethöhe anhand der Regressionsergebnisse besser eingeschätzt werden kann. Zur Strukturierung des Mietspiegeltableaus in Zeilen und Spalten können diejenigen Wohnwertmerkmale verwendet werden, die einen hohen Einfluss auf die Miete besitzen. Für den Wuppertaler Wohnungsmarkt handelt es sich vor allem um das Baujahr (Spaltendimension) und die Wohnungsgröße (Zeilendimension).

Zum anderen können einzelne Wohnwertmerkmale anhand der Regressionsergebnisse entsprechend der Stärke ihres Einflusses monetäre Zu- und Abschlägen berechnet werden. So können Zu- und/oder Abschläge auf den aus der Tabelle entnommenen Mietwert angewendet werden.

Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass die einzelnen Felder des Mietspiegeltableaus möglichst homogene Wohnungsmarktsegmente, d.h. gut miteinander vergleichbare Wohnungen, repräsentieren. Des Weiteren kann eine vergleichsweise große Zahl von Wohnwertmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verwendet werden, wodurch die Angebots- und Nachfragerelationen der einzelnen Wohnungsteilmärkte besser abgebildet werden.

3.2. Güte des verwendeten Regressionsmodells

Während der Auswertungen wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 52,7 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass rd. 53 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem heterogenen Wohnungsmarkt ein sehr guter Wert, der auf eine gute Modellanpassung hindeutet.

Tab. 11: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte.

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	0,726	0,527	0,525	0,89506

Obligatorisch für das Regressionsmodell ist der F-Test, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer Zusammenhang zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable besteht. Dazu wird die sogenannte Nullhypothese formuliert, dass die Regressionskoeffizienten allesamt den Wert Null annehmen und somit überhaupt kein systematischer Zusammenhang zwischen den verwendeten Variablen und den Nettokaltmieten besteht.

Bei der Zahl der Freiheitsgrade df von 41 für die erklärte Streuung und bei n=12.392 Beobachtungen (gewichtet) in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 335,478 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 0,000. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei einer großen Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 41 Freiheitsgraden für die erklärte Streuung und einer Zahl von Beobachtungswerten von über 1.000 und weniger als 1.000.000 bewegt sich der Wert der F-Tabelle für ein Signifikanzniveau von 0,01 zwischen 1,47 und 1,59.

Der in der Ergebnisstichprobe erzielte F-Wert ist damit deutlich größer als die Werte aus der F-Tabelle, sodass die Nullhypothese abgelehnt werden kann. Es liegt somit ein systematischer Einfluss zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable Nettokaltmiete vor.

Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte und die Konfidenzintervalle auf einem Signifikanzniveau von 0,05 bzw. 0,10 geprüft. Sämtliche t-Werte lagen oberhalb des Wertes von 2 (bei positivem Einflussbeitrag); die Regressionskoeffizienten waren alle von Null verschieden.

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen dargestellt:

Tab. 12: Regressionsmodell für den Wuppertaler Mietspiegel 2016.

Koeffizienten								
Mietspiegel Wuppertal - finales Modell 22.12.2016		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten			Kollinearitätsstatistik	
		Regressions-koeffizientB	Standard-fehler	Beta	T	Sig.	Toleranz	VIF
1	(Konstante)	5,200	,025		206,481	0,000		
	Baujahr 1949 bis 1958	-,091	,023	-,027	-3,967	,000	,822	1,216
	Baujahr 1969 bis 1977	-,128	,028	-,032	-4,528	,000	,790	1,266
	Baujahr 1978 bis 1984	,106	,042	,017	2,488	,013	,849	1,178
	Baujahr 1985 bis 1994	,494	,041	,083	12,116	,000	,811	1,232
	Baujahr 1995 bis 2001	,705	,033	,160	21,316	,000	,678	1,474
	Baujahr 2002 bis 2009	1,879	,063	,208	29,800	,000	,786	1,273
	Baujahr ab 2010	1,590	,064	,200	24,877	,000	,593	1,687
	Wohnfläche bis 50m²	,274	,023	,081	11,924	,000	,835	1,198
	Wohnfläche größer 90m² bis 110m²	-,177	,033	-,038	-5,445	,000	,796	1,257
	Wohnfläche größer 110m²	-,353	,054	-,044	-6,495	,000	,828	1,208
	Apartment	,853	,036	,160	23,759	,000	,844	1,185
	Lage im Untergeschoss/Souterrain	-,094	,054	-,011	-1,739	,082	,946	1,057
	Einfachverglasung	-,299	,055	-,039	-5,440	,000	,754	1,326
	Ohne Bodenbelag vermietet	-,170	,025	-,060	-6,889	,000	,505	1,979
	Hochwertiger Bodenbelag	,334	,028	,090	12,135	,000	,691	1,447
	Standard-Balkon/Loggia	,200	,020	,077	9,859	,000	,627	1,595
	Großer Balkon/Loggia	,358	,033	,083	10,952	,000	,667	1,500
	Terrasse oder Dachterrasse	,567	,041	,099	13,814	,000	,752	1,330
	Garten zur alleinigen Nutzung	,173	,044	,026	3,951	,000	,917	1,090
	Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	,307	,031	,077	10,030	,000	,651	1,535
	Gäste-WC oder Dusche in zweitem Badezimmer	,183	,032	,045	5,782	,000	,632	1,583
	Baderneuerung/-modernisierung seit 2011	,222	,025	,059	8,768	,000	,834	1,199
	Einbauküche gehobener Qualität	,167	,036	,030	4,632	,000	,892	1,121
	Barrierearme Modernisierung	,408	,065	,041	6,252	,000	,878	1,139
	Aufzug	,155	,026	,044	6,007	,000	,701	1,427
	Einzelöfen oder Wohnung nur teilweise beheizt	-,212	,042	-,032	-5,025	,000	,930	1,075
	Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-,827	,075	-,072	-11,011	,000	,894	1,119
	Nachträgliche Dämmung aller Außenwände seit 1995	,307	,033	,062	9,361	,000	,863	1,159
	Erneuerung der Elektroinstallationen seit 1995	,286	,024	,088	11,954	,000	,712	1,405
	Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage seit 1995	,096	,025	,027	3,857	,000	,759	1,317
	Einfache Wohnlage	-,273	,027	-,067	-10,168	,000	,885	1,129

Koeffizienten							
Mietspiegel Wuppertal - finales Modell 22.12.2016	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten			Kollinearitätsstatistik	
	Regressions-koeffizientB	Standard-fehler	Beta	T	Sig.	Toleranz	VIF
Gute Wohnlage	,550	,024	,156	22,735	,000	,809	1,236
Exklusive Wohnlage	1,322	,067	,130	19,764	,000	,883	1,132
Variablen mit inhaltlich und statistisch nachweisbarem Einfluss auf die Höhe der Miete, aber nicht relevant im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB (eingefügt zur Verbesserung der Modelleffizienz; nicht im Mietspiegel ausgewiesen)							
Wohneigentum	,122	,023	,038	5,273	,000	,719	1,390
Vermieter wohnt mit im Haus	-,167	,034	-,032	-4,872	,000	,893	1,119
Wohnungsunternehmen 1	,472	,046	,071	10,218	,000	,787	1,271
Wohnungsunternehmen 2	-,274	,028	-,091	-9,765	,000	,442	2,262
Wohnungsunternehmen 3	-,673	,049	-,104	-13,869	,000	,676	1,480
Vertragslaufzeit bis 1 Jahr	,212	,023	,065	9,031	,000	,747	1,338
Vertragslaufzeit 2 bis 3 Jahre	,079	,020	,029	3,994	,000	,719	1,392
Vertragslaufzeit mehr als 15 Jahre	-,252	,029	-,059	-8,596	,000	,804	1,244

Erläuterung zu den Spaltenüberschriften:

Regressionskoeffizient: Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variable, für die Erklärung der abhängigen Variable heranziehen.

Standardfehler: Der Standardfehler gibt das Streuungsmaß einer Schätzfunktion für einen unbekannten Parameter der Grundgesamtheit an.

Sig.: Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen Variablen wider.

Toleranz: Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz < 0,2 wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen

VIF: VIF ist der Varianzinflationsfaktor. Ist dieser > als 5 wird eine starke Multikollinearität angenommen. Dagegen gibt es auch andere Meinungen, die einen Faktor von größer als 10 Einheiten noch als akzeptabel ansehen.

4. Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung

In den folgenden Kapiteln werden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse erläutert.

4.1. Beschaffenheit

Bestimmung homogener Baualtersklassen

Das Alter eines Gebäudes bzw. einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Miethöhe. Durch die Altersklasse soll das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ konkretisiert werden. Entscheidend ist daher der Zeitpunkt der Errichtung, also der Zeitpunkt, der den Baustandard bestimmt hat, nach dem das Gebäude errichtet worden ist.[7] Maßgeblich für das Baujahr war Frage 2.2 im Fragebogen (siehe Anhang). Wenn Wohnungen nach Fertigstellung des Gebäudes geschaffen worden waren, wurde das Jahr der Fertigstellung dieser Wohnung übernommen.

Die Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche wurde anhand eines additiven Regressionsmodells mit kategorisierten Variablen vorgenommen.

Tab. 13: Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche.

Baualtersbereiche	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
1949 bis 1958	-,091	,000	2.291	18,5%	926	19,1%
1959 bis 1968	Referenzklasse		3.602	29,1%	1.471	30,3%
1969 bis 1977	-,128	,000	1.432	11,6%	570	11,8%
1978 bis 1984	,106	,013	549	4,4%	191	3,9%
1985 bis 1994	,494	,000	625	5,0%	228	4,7%
1995 bis 2001	,705	,000	1.195	9,6%	466	9,6%
2002 bis 2009	1,879	,000	262	2,1%	101	2,1%
ab 2010	1,590	,000	340	2,7%	131	2,7%

Im Rahmen der Auswertungen wurden unterschiedliche Baualtersbereiche, d.h. verschiedene Jahreseinteilungen, regressionsanalytisch überprüft. Als Orientierung zur Bildung der geprüften Baualtersbereiche dienten neben historischen Entwicklungen insbesondere Veränderungen der wärmetechnisch relevanten Bauvorschriften (Wärmeschutzverordnung bzw. EnEV-Stufen). Die in Tab. 13 dargestellte Einteilung zeigt das unter Berücksichtigung der statistischen Kennzahlen des Gesamtmodells einerseits und der Entwicklung der Bauvorschriften andererseits optimale Ergebnis.

Als Referenzgröße für diese Analyse wurden Baujahre zwischen 1959 und 1968 ausgewählt, d.h. die ausgewiesenen B-Werte zeigen die Abweichungen der Mieten von dieser Baualtersklasse an. Alle Baualtersbereiche sind hochsignifikant.

Insbesondere bei den jüngeren Baualtersbereichen zeigen sich starke signifikante Einflüsse auf die Höhe der Nettokaltmiete. Die Abgrenzung der Kategorien wurde ab dem Jahr 1978 am Inkrafttreten der jeweiligen, die Anforderungen an die energetische Beschaffenheit von Wohngebäuden betreffenden Rechtsnormen angelehnt. Deutlich wird hierbei insbesondere die Zunahme der Einflussgrößen je jünger die Bausubstanz des Gebäudes ist. Der Koeffizient für den Baualtersbereich ab 2010 liegt unterhalb desjenigen für den Baualtersbereich 2002 bis 2009. Aus den Auswertungen der erhobenen Daten ging – nach Prüfung der Korrektheit der Auswertungsergebnisse – keine klare Erklärung für diesen Effekt hervor. Allerdings entspricht die Fallzahl des Baualtersbereiches 2002 bis 2009 der geringen Neubauaktivität in Wuppertal im fraglichen Zeitraum. Der Arbeitskreis hat diese Frage ebenfalls diskutiert und vermutet das geringe Angebot innerhalb dieses Zeitraumes als Erklärung für den höheren Einfluss auf die Miethöhe.

[7] Vgl. Börstinghaus/Clar (1997): Mietspiegel - Erstellung und Anwendung, München, S. 61.

Für die Mietspiegel-Tabelle konnte eine Differenzierung der Baualtersbereiche in dieser Form nicht übernommen werden, da die Fallzahlen einer solchen Kreuztabellierung (Baualter/Wohnfläche) für eine ganze Reihe von Feldern nicht im statistischen Sinne ausreichend wären.

Berücksichtigung und Einfluss von Modernisierungen bzw. Erneuerungen

Neben dem Baualter haben Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden und Wohnungen einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis. Denn mit steigendem Alter verliert das Gebäudealter nach und nach an Bedeutung für den Mietpreis, wogegen der Zustand der Wohnungen und des Gebäudes – modernisiert oder unmodernisiert – immer wichtiger wird. Es zeigte sich, dass signifikante Mietpreisunterschiede nur dann festzustellen waren, wenn der Modernisierungsaufwand einen bestimmten Umfang überschritten hatte und der Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen durch den Vermieter noch nicht so weit in der Vergangenheit lag. Höhere Mietpreise lassen sich nur dann durchsetzen, wenn eine Wohnung ganz oder teilweise heutigen Wohnansprüchen genügt und dies von den Mietern auch wahrgenommen wird. Selbst bei Durchführung einzelner Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen kann – je nach Jahr der Durchführung – eine höhere Miete nachgewiesen werden.

Für die Erstellung des Wuppertaler Mietspiegels wurden folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in der Befragung erhoben und deren Einfluss auf die Miete geprüft:

- Erstmaliger Heizungseinbau,
- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper),
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels (ohne Rohrleitungen),
- Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau,
- Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile),
- Erneuerung aller Fenster,
- Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung),
- Wärmedämmung der Kellerdecke (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung),
- Wärmedämmung aller Außenwände (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung),
- Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte).

Mit verschiedenen Regressionsmodellen wurde der Einfluss einzelner Maßnahmen und unterschiedlicher Kombinationen von Maßnahmen auf die Miethöhe getestet. Es bestätigte sich die hohe Relevanz des Zeitpunktes, wann eine Maßnahme durchgeführt bzw. abgeschlossen wurde. Je weniger lange eine Maßnahme zurückliegt, desto höher war der Einfluss der Maßnahme auf die Höhe der Miete.

Nach Prüfung des Einflusses von einzelnen Merkmalen sowie von Kombinationen von Merkmalen hat sich ein Modell, bei dem der Einfluss in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung berücksichtigt wird, als besonders aussagekräftig herausgestellt. Dadurch konnte der Erklärungsgehalt des Regressionsmodells weiter verbessert werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Auswertung von den für den Mietpreis relevanten, vom Vermieter durchgeführten Modernisierungen:

Tab. 14: Übersicht über die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung.

Erneuerungen/Modernisierungen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Nachträgliche Dämmung aller Außenwände seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	,307	,000	934	7,5%	427	8,8%
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	,286	,000	2.446	19,7%	918	18,9%
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	,096	,000	2.046	16,5%	813	16,8%
Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2011 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980).	,222	,000	1.735	14,0%	632	13,0%

Nach den Analysen konnten die im Fragebogen erhobenen Modernisierungen, die innerhalb des jeweils angegebenen Zeitpunktes durchgeführt wurden, im Mietspiegel berücksichtigt werden. Der unterschiedliche Einfluss der Modernisierungen auf die Höhe der Miete wird durch Euro-Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche wiedergegeben. Modernisierungen, die vor dem Jahr 1990 durchgeführt wurden, bleiben bei der Bewertung danach unberücksichtigt.

Über die in Tab. 14 genannten Modernisierungsmaßnahmen hinaus konnten keine eindeutig signifikanten Zuschläge innerhalb des dargestellten Regressionsmodells für weitere Modernisierungsmaßnahmen ermittelt werden. Von dieser Beobachtung unberührt bleibt, dass einzelne, nicht im Mietspiegel ausgewiesene Modernisierungsmaßnahmen ein Abweichen vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen rechtfertigen können.

4.2. Wohnungsgröße

Den Regressionsergebnissen zufolge übt auch die Wohnungsgröße einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Im Sinne der Strukturkonstanz des Mietspiegels entschied sich der Arbeitskreis dafür, einzelne, auf die Wohnungsgrößen bezogene Zu- oder Abschläge nicht separat auszuweisen, sondern ausschließlich mittels der Tabellenstruktur darzustellen.

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen von 17,50 m² bis zu einer Größe von 150 m². Für Maisonette- oder Galerie-Wohnungen konnte kein signifikanter Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete festgestellt werden. Ob für Penthouse- oder Studio- bzw. Loft-Wohnungen ein Aufschlag auf die Nettokaltmiete gerechtfertigt ist, konnte im Rahmen der Auswertung nicht wissenschaftlich fundiert überprüft werden, da keine ausreichende Anzahl von Wohnungen innerhalb der vorliegenden Ergebnisstichprobe dieses Merkmal erfüllte.

4.3. Ausstattung

Grundausstattungs- und Sonderausstattungsmerkmale

Analog zu dem bisherigen Wuppertaler Mietspiegel wurde im Rahmen des zuvor erläuterten Regressionsmodelles analysiert, ob und in welchem Umfang das Vorhandensein oder Fehlen einzelner Grund- oder Sonderausstattungsmerkmale Einfluss auf die Höhe der Miete hat.

Zu der Grundausstattung einer Wohnung gehört das Vorhandensein einer Zentral-/Etagenheizung, eines WCs in der Wohnung sowie eines Badezimmers mit Wanne oder Dusche. Zudem ist die diesem Mietspiegel zugrunde liegende Standard-Wohnung abgeschlossen, d.h. sie hat eine eigene Wohnungseingangstür und sie verfügt zum Zeitpunkt der Vermietung über einen Fußbodenbelag einfacher oder mittlerer Qualität.

Darüber hinaus wurden zur weiteren Differenzierung der Ausstattungsstandards von Wohnungen zusätzlich sogenannte Sonderausstattungsmerkmale in die Untersuchung einbezogen. Zur Erfassung der Ausstattung wurden folgende Sonderausstattungsmerkmale abgefragt (vgl. auch Kapitel 6 (Fragebogen)):

- Art der Verglasung von sämtlichen Fenstern und Außentüren (Einfachverglasung, Mehrfachverglasung),
- Aufzug, über den die Wohnungen zu erreichen sind;
- Barrierefreie Erreichbarkeit mit einem Rollstuhl/Rollator, barrierefreie Errichtung oder Modernisierung der Wohnung, barrierefreie Errichtung oder Modernisierung der Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2;
- Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern;
- einen oder mehrere „gefangene“ Räume (Wohnung kann nur direkt über vorgelagerte Räume erreicht werden);
- Balkon oder Loggia (kein Balkon oder nur Austritt, Standard-Balkon/Loggia mit größer gleich 1,5 Meter Tiefe oder größer gleich 5 m² tatsächlicher Fläche, großer Balkon/Loggia mit größer gleich 2 Meter Tiefe oder größer gleich 7,5 m² tatsächlicher Fläche);
- Terrasse/Dachterrasse mit größer gleich 10 m² tatsächlicher Fläche;
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei;
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien;
- Allgemeine Grünfläche (z.B. Vorgarten; Abstandsgrün);
- Gegensprechanlage mit Türöffner;
- Vom Vermieter bereitgestellter Bodenbelag (ohne Bodenbelag vermietet, Standard-Bodenbelag, hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards));
- Badewanne und separate Dusche vorhanden bzw. Dusche in zweitem Badezimmer vorhanden;
- Gäste-WC;
- Keller- oder außerhalb der Wohnung gelegener Abstellraum, der zur Wohnung gehört;
- Beheizungsart (Fernwärme; Blockheizkraftwerk (Nahwärme); Nachstromspeicher; Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl); Wohnung nur teilweise beheizt; Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt);
- Fußbodenheizung vorhanden;
- Einbauküche gehobener Qualität (inkl. Elektrogeräte).

Relevanz der Sonderausstattungsmerkmale für die Mietpreisbildung

Mit Hilfe multivariater Analysemethoden wurden die einzelnen Merkmale hinsichtlich ihrer Relevanz und der Stärke ihres Einflusses auf den Mietpreis untersucht. Daraus resultierten folgende Ergebnisse:

Bad-Ausstattung:

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC ausgestattet. Wohnungen ohne WC innerhalb der Wohnung waren aufgrund der geringen Fallzahl nicht Bestandteil des zur Auswertung genutzten Datensatzes. Für dieses Segment kann der Mietspiegel daher keine Aussage treffen. Für eine gehobenere Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Tab. 15: Signifikante Einflussmerkmale: Bad-Ausstattung.

signifikante Einflussmerkmale: Bad-Ausstattung	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	,307	,000	1.497	12,1%	509	10,5%
Gäste-WC oder Dusche in zweitem Badezimmer	,183	,000	1.423	11,5%	497	10,2%

Bodenbeläge:

Die Werte der Mietspiegeltabelle beziehen sich auf Wohnungen mit Bodenbelägen einfachen oder mittleren Standards. Für hochwertige in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen konnte ein Zuschlag ermittelt werden; für Wohnungen, die ohne Bodenbelag vermietet werden, dagegen ein Abschlag.

Tab. 16: Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge.

signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Ohne Bodenbelag vermietet	-,170	,000	3.734	30,1%	1.757	36,2%
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett oder Naturstein hohen Standards)	,334	,000	1.783	14,4%	625	12,9%

Nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge, sind in den Erhebungen zum Mietspiegel nicht abgefragt worden und können somit im Rahmen der in der Mietspiegeltabelle enthaltenen Mietspannen zu Zu- oder Abschlägen führen.

Beheizungsart:

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. Andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben folgende Abschläge:

Tab. 17: Signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart.

signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Wohnung nur teilweise beheizt	-,212	,000	505	4,1%	175	3,6%
Keine Heizung vom Vermieter gestellt	-,827	,000	161	1,3%	74	1,5%

Für Wohnungen, die mittels Nachtstromspeicheröfen beheizt werden, konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen. Für weitere Beheizungsarten konnte kein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe ermittelt werden.

Weitere Merkmale:

Hinsichtlich der Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) liegt den Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels als Standard eine Mehrfachverglasung zugrunde. Für Einfachverglasung konnte ein Abschlag ermittelt werden.

Standardmäßig enthalten die Wohnungen der Mietspiegeltabelle weder einen Balkon noch eine Loggia als nutzbare Außenflächen oder nur einen Austritt. Das Vorhandensein anderer nutzbarer Außenflächen rechtfertigt den Auswertungen zufolge die aufgeführten Zuschläge.

Für andere Geschosslagen als die Lage im Untergeschoss konnten keine signifikanten Zu- oder Abschläge ermittelt werden.

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z.B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

Für insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellte oder modernisierte Wohnungen konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert (zzgl. des Zuschlags barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung) innerhalb der Spanne rechtfertigen.

Tab. 18: Signifikante Einflussmerkmale: Weitere Merkmale.

signifikante Einflussmerkmale: Weitere Merkmale	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Einfachverglasung	-,299	,000	362	2,9%	154	3,2%
Standard-Balkon/Loggia mit mindestens 5 m² tatsächliche Fläche oder mindestens 1,5 Meter Tiefe	,200	,000	6.199	50,0%	2.593	53,5%
Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	,358	,000	1.250	10,1%	439	9,1%
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 10 m² tatsächliche Fläche	,567	,000	669	5,4%	227	4,7%
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	,173	,000	476	3,8%	159	3,3%
Lage der Wohnung im Untergeschoss/Souterrain	-,094	,082	298	2,4%	107	2,2%
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	,155	,000	2.073	16,7%	853	17,6%
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung (Es sind mehrere Maßnahmen erfolgt zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren: z.B. Einbau einer möglichst bodengleichen (max. 6 cm Höhe) Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/ Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.).	,408	,000	218	1,8%	73	1,5%

Bei den folgenden weiteren Merkmalen, die im Rahmen der Mietspiegel-Erhebung abgefragt wurden, konnte kein eindeutig signifikanter Einfluss auf die Höhe der Miete statistisch belegt werden: Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern, „gefangene“ Räume, Fußbodenheizung, Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien, allgemeine Grünflächen (z.B. Vorgarten, Abstandsgrün), Gegensprechanlage mit Türöffner, Keller oder außerhalb der Wohnung gelegener Abstellraum vorhanden, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude, Anzahl der bewohnbaren Geschosse.

Das Merkmal Einbauküche gehobener Qualität (inkl. Elektrogeräte) war bei 244 (ungewichtet) Wohneinheiten innerhalb der Ergebnisstichprobe erfüllt. Im Rahmen der angewandten multivariaten Analyseverfahren (Regression) ließ sich ein signifikanter, positiver Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete ermitteln, der einem durchschnittlichen Zuschlag von rund 0,17 €/m² entspricht. Dieser Zuschlag wird der Entscheidung des Arbeitskreises zufolge nicht im Mietspiegel ausgewiesen, da in der Praxis von einer extremen Heterogenität dieses Merkmals auszugehen ist, welcher innerhalb der Erhebung nicht adäquat Rechnung getragen werden konnte. Das bedeutet, dass für das Vorhandensein einer Einbauküche gehobener Qualität (inkl. Elektrogeräte) der hier ermittelte Zuschlag in Höhe von 0,17 €/m² auf die Nettokaltmiete der Mietspiegel-

Tabelle als Orientierung dienen kann. Letztlich muss aber im Einzelfall entschieden werden, ob die vorhandene Kücheneinrichtung nur einen geringeren Aufschlag oder sogar einen höheren rechtfertigt.

4.4. Wohnlage

Den Auswertungen zum Mietspiegel liegt die unabhängig von der Mietspiegel-Erstellung vorgenommene Wohnlagen-Einteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal zugrunde. Die Wohnlagenkarte steht als pdf-Datei auf der Internetseite des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal zur Verfügung.

Für die Lage der Wohnung im Stadtgebiet wird eine mittlere Wohnlage als Standard definiert. Für alle weiteren Wohnlage-Typen ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegel-Erstellung folgende Zu- oder Abschläge:

Tab. 19: Signifikante Einflussmerkmale: Wohnlage.

signifikante Einflussmerkmale: Wohnlage	B-Wert	Signifikanz	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet	Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet
Einfache Wohnlage	-,273	,000	1.420	11,5%	571	11,8%
Mittlere Wohnlage	Referenzklasse		8.741	70,5%	3.454	71,2%
Gute Wohnlage	,550	,000	2.025	16,3%	755	15,6%
Exklusive Wohnlage	1,322	,000	206	1,7%	69	1,4%

Konkrete Standortmerkmale (Mikro-Lage), die von den Beschreibungen der einzelnen Wohnlage-Typen nicht erfasst werden, können Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

5. Tableau des Wuppertaler Mietspiegels

5.1. Aufbau des Tableaus

Das folgende Tableau enthält die Mietwerte (Nettokaltmieten) für den aktuellen Mietspiegel 2016 der Stadt Wuppertal. In einem ersten Schritt wurden die Mietwerte in jedem Feld des Mietspiegels um Ausreißerwerte bereinigt, d.h., dass in der Regel Mietwerte, die außerhalb der dreifachen Standardabweichung vom (unbereinigten) durchschnittlichen Mietpreis nach oben oder unten abweichen, eliminiert wurden. Im Anschluss daran wurde für jedes Mietspiegelfeld das um Ausreißer korrigierte arithmetische Mittel ermittelt.

Außerdem wurde eine Zwei-Drittel-Spanne der Mietenverteilung ermittelt, in dem jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung abgeschnitten wurde. Dieses Verfahren wird allgemein gewählt, um die ortsüblichen Mietentgelte im Mietspiegel auszuweisen. Zwar gibt es keine gesetzliche Vorgabe, ob und in welcher Höhe Spannen zu bilden sind, die meisten empirischen Mietspiegel folgen zumeist dem zuvor genannten Vorgehen.[8]

In Bezug auf die Feldbesetzung wird in der sozialwissenschaftlichen Forschung eine Fallzahl von n >= 30 als ausreichend angesehen, um repräsentative Aussagen über eine gegebene Verteilung treffen zu können. Ab dieser Größenordnung kann näherungsweise von einer Normalverteilung der Werte und somit einer validen Mittelwertbetrachtung ausgegangen werden. Dieses Kriterium ist beim Tableau des Wuppertaler Mietspiegels 2016 für den jüngsten Baualtersbereich „2005 bis 2016“ nur eingeschränkt erfüllt. Für das Tabellenfeld „Baualtersbereich 2002 bis 2015“ / „bis 50 m² Wohnfläche“ konnte mit lediglich 5 Wohnungen keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, sodass für dieses Tabellenfeld keinerlei Aussage im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.

Die in den vorangegangenen Kapiteln genannten Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zum Mittelwert (arithmetisches Mittel) sowie zu den Minimum- und Maximum-Werten der Baujahres- und Wohnflächenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden. Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich.

[8] Vgl. Börstinghaus/Clar (1997), S. 250.

Abb. 4: Mietwerttabelle 2016 für die Stadt Wuppertal.

	Baualtersbereich bis 1948		Baualtersbereich 1949 bis 1960		Baualtersbereich 1961 bis 1977	
Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
bis 50 m²	5,58	4,68 - 6,46	5,49	4,57 - 6,44	5,72	4,52 - 6,75
über 50 m² und bis 90 m²	5,17	4,44 - 5,97	5,11	4,44 - 5,75	5,04	4,37 - 5,72
über 90 m²	5,10	4,21 - 5,92	4,64	4,00 - 5,32	4,87	4,08 - 5,77

	Baualtersbereich 1978 bis 1994		Baualtersbereich 1995 bis 2004		Baualtersbereich 2005 bis 2016	
Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
bis 50 m²	6,15	5,14 - 7,03	6,18	4,92 - 7,80	*	
über 50 m² und bis 90 m²	5,62	4,92 - 6,39	6,09	5,39 - 6,75	7,17	6,54 - 8,00
über 90 m²	5,46	4,31 - 6,63	6,02	5,17 - 6,71	7,06	6,03 - 8,13

* Für das Tabellenfeld „„Baualtersbereich 2002 bis 2015“ / „bis 50 m² Wohnfläche““ konnte keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, sodass für dieses Tabellenfeld keinerlei Aussage im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.

5.2. Anwendung der Mietspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird im Wuppertaler Tabellenmietspiegel durch einen Mittelwert (arithmetisches Mittel) und eine Spanne repräsentiert. Es handelt sich um eine Zwei-Drittel-Spanne. Sie wird gebildet, in dem für jedes Tabellenfeld nach Korrektur von Ausreißern jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung entfernt werden.

Innerhalb der Spanne von zwei Drittel der für jedes Marktsegment bzw. Tabellenfeld erhobenen Mietwerte liegt die übliche Miete. In diesen Spannen können Unterschiede der Wohnungen zusätzlich berücksichtigt werden, bspw. im Hinblick auf

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren bzw. nicht abgefragt wurden (z.B. besondere Einbruchschutzmaßnahmen oder Beheizungsart „Nachtstromspeicher“) sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikro-Lage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (vgl. Kapitel 4.4**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Das Ausweisen von Spannen ist sinnvoll, weil nicht sämtliche für die Mietpreisbildung entscheidenden Faktoren regelmäßig erhoben werden können. Besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, die in Einzelfällen vorkommen können (wie bspw. eine besonders hochwertige Badausstattung wie ein Whirlpool als Eckbadewanne) oder eine besonders hohe Materialqualität aufweisen, können im Rahmen empirischer Erhebungen nicht mit der Abbildungsgüte erhoben werden, wie sie in der Praxis tatsächlich zu beobachten sind.

6. Anhang – Fragebogen

STADT WUPPERTAL

InWIS Forschung & Beratung GmbH
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springorumallee 5, 44795 Bochum

Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Wuppertal 2017

Fragebogennummer:

_____

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

_____

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. Oktober 2016!

Liebe Eigentümerin, lieber Eigentümer!

Der neue Mietspiegel 2017 für die Stadt Wuppertal soll dem aktuellen Mietpreisgefüge und den Ansprüchen an einen „qualifizierten" Mietspiegel entsprechen. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels liegt insbesondere auch im Interesse der Hauseigentümer, denn dieses Instrument ermöglicht eine objektive Beurteilung von Mietpreisen und dient als Orientierungshilfe bei der Festsetzung der Miete.

Der folgende Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und dem Mietpreis der Ihnen gehörenden Wohnungen im o.g. Gebäude. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z.B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie zu etwaigen Modernisierungsmaßnahmen, Betriebskostenabrechnungen und Wohnflächenberechnungen zu dem oben angegebenen Gebäude hinzuziehen. Je genauer Sie die folgenden Fragen beantworten, desto exakter können wir die ortsüblichen Vergleichsmieten berechnen.

Die eingedruckte Fragebogennummer dient ausschließlich dazu, zu erkennen, wer von den angeschriebenen Personen bereits geantwortet hat.

Haben Sie mehrere Fragebögen zu verschiedenen Gebäuden erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebögen auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen EDV-gestützten (Excel-)Fragebogen zugesandt (Kontakt siehe unten) oder Sie laden diesen selbständig herunter: http://mietspiegel-wuppertal.inwis.de/

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Bitte füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- Nicht alle Fragen sind für Sie relevant. Sie erhalten im Fragebogen Hinweise zu den jeweiligen Fragestellungen.
- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) eigene(n) Wohnunge(n) aus – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen. Gehört Ihnen bspw. innerhalb eines Gebäudes nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte Angaben für nur diese eine Wohnung in der Spalte „1. Whg." ein; bei zwei Wohnungen „1. Whg." und „2. Whg." usw.
- Verfügt Ihr Gebäude über mehr als die im Fragebogen aufgeführten 8 Wohneinheiten, bitten wir Sie, sich mit InWIS in Verbindung zu setzen (Kontakt siehe unten) – Sie erhalten dann per Post einen Ergänzungsfragebogen. Alternativ können Sie den Fragebogen auch selbstständig kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (9. Whg. usw.) eintragen. Oder Sie laden sich unter http://mietspiegel-wuppertal.inwis.de/ eine Excel-Tabelle herunter, in der Sie pro Wohnung eine Zeile untereinander nutzen können.
- Senden Sie bitte bis zum **04.11.2016** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger. **Bitte senden Sie nur die Seiten 1 bis 6 des Fragebogens vollständig zurück.**

Sind Sie nicht oder nicht mehr Eigentümer des oben genannten Gebäudes bzw. einer Eigentumswohnung unter der genannten Adresse, bitten wir Sie dennoch um eine kurze Mitteilung unter Angabe der Fragebogennummer.

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zu dem Fragebogen oder der Befragung an sich wünschen, können Sie sich telefonisch oder per Email an InWIS wenden:

Telefon-Hotline zur Befragung: 0800/5 700 200
(für Anrufer kostenlos, erreichbar von Montag bis Freitag, 9 bis 17 Uhr)

oder:

Email: mietspiegel.wuppertal@inwis.de
(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag des Arbeitskreises Mietspiegel Wuppertal ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Ihre Teilnahme an der Befragung ist freiwillig!

Erläuterung von Begriffen

Im Folgenden werden einige der im Fragebogen verwendeten Begriffe erläutert. Damit erhalten Sie eine Entscheidungshilfe, um beurteilen zu können, ob Ihr Gebäude bestimmte, im Fragebogen genannte Merkmale aufweist.

Frage 10.2: Barrierearme Erstellung bzw. Modernisierung oder Anpassung

Es sind mehrere Maßnahmen erfolgt zur Reduzierung und Vermeidung von Barrieren: z.B. Einbau einer möglichst bodengleichen (max. 6 cm Höhe) Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/ Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.

Weitere Informationen zum Thema Barrierearmut finden Sie in den *Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest)*.

Frage 10.3: Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-2 im Gebäude und den Wohnungen

Die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen - barrierefrei nutzbaren Wohnungen und - barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen.

Weitere Informationen zum Thema Barrierefreiheit finden Sie auch im Internet auf der Seite *www.nullbarriere.de*.

Fragebogennummer: ☐

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen

1.1 Ausschlusskriterien:

Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, die am Stichtag 01.10.2016 nicht vermietet waren?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Werden Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, wie z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern oder Dienstverhältnisse mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Werden Wohnungen möbliert vermietet? Möbliert heißt: Mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Spüle, Herd, Kühlschrank), eine ausgestattete Kochnische oder Einbauküche.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gibt es Wohnungen, bei denen der Mietpreis seit dem 01.10.2012 nicht neu festgelegt (neu vereinbart oder - abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten - geändert) worden ist?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sind die Wohnungen nicht abgeschlossen, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim? (Studenten-, Jugendwohnheim, Betreutes Wohnen etc.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

1.2 Mietspiegelrelevante Wohnungen

Welche Wohnungen kommen in dem Gebäude für den Mietspiegel in Betracht? Tragen Sie hier nur die Wohnungen ein, für die Sie keine der unter 1.1 genannten Fragen angekreuzt haben.

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

☐ Keine mietspiegelrelevante Wohnung

Hinweis:

Für die Erstellung des Mietspiegels werden nur diejenigen Wohnungen verwendet, die Sie als "**mietspiegelrelevant**" bezeichnet haben. Sollte **keine** Wohnungen für den Mietspiegel relevant sein, so ist diese Befragung für Sie beendet. Wir bitten Sie in diesem Fall, den Fragebogen dennoch an uns zurückzusenden.

Sofern sich eine oder mehrere Wohnungen als „mietspiegelrelevant“ herausgestellt haben, so setzen Sie die Befragung mit der folgenden Frage 2 fort, die sich mit allgemeinen Angaben zum Gebäude beschäftigt.

Fragebogennummer:

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude

2.1 Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen **mietspiegelrelevanten** Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Erdgeschoss, 1. Obergeschoss usw.) eintragen.

1. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐☐	. Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
2. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐☐	. Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
3. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐☐	. Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
4. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐☐	. Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
5. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐☐	. Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
6. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐☐	. Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
7. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐☐	. Obergeschoss	☐ Dachgeschoss
8. Wohnung	☐ Untergeschoss	☐ Erdgeschoss	☐☐	. Obergeschoss	☐ Dachgeschoss

Hinweis:
Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls sich in dem Gebäude mehr als 8 Wohnungen befinden, können Sie bei Bedarf einen Ergänzungsbogen bei InWIS anfordern.

2.2 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? (Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus)	Baujahr	____
2.3 Falls eine Kernsanierung des Gebäudes stattgefunden hat (vollständige Sanierung und Modernisierung des Gebäudes in unbewohntem Zustand, **vergleichbar einem Neubau** – mind. Austausch der Fenster sowie Erneuerung von Elektroinstallation, Wasser- und Heizungsleitungen, Innenputz sowie Anpassung der Grundrisse bzw. der Raumaufteilung), tragen Sie bitte das Jahr der Vollendung der Sanierung ein.	Jahr der Sanierung	____
2.4 Wie viele bewohnbare Geschosse hat das Gebäude (einschl. Leerstand, Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss)?	Anzahl	__
2.5 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude?	Anzahl	___

3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen

3.1 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr ein.

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
____	____	____	____	____	____	____	____

3.2 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen?

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Angabe in qm	____	____	____	____	____	____	____	____

3.3 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? *Hinweis: „Halbe" Zimmer werden abgerundet. Bspw. wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer Wohnung.*

	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
	___	___	___	___	___	___	___	___

Fragebogennummer: ☐

3.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Penthouse- (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) **oder Studio- bzw. Loft-Wohnung**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Hinweis:
Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte Einbauten bzw. die gesamte Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme durch den Mieter nicht berücksichtigen.

4. Angaben zur Beheizung der Wohnungen

Wie werden die Wohnungen überwiegend geheizt (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Fernwärme	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Zentral-/ Etagenheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Nachtstromspeicher	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Wohnung nur teilweise beheizt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

5. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen

Mit welcher Verglasung sind sämtliche Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) der Wohnungen versehen?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Einfachverglasung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mehrfachverglasung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume

6.1 Gibt es mindestens ein WC in den Wohnungen (auch im Badezimmer gelegen)?

	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ja	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Nein	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6.2 Wie ist das Badezimmer der Wohnung ausgestattet?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Nur Badewanne **oder** Dusche vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Badewanne **und** separate Dusche vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Dusche in **zweitem** Badezimmer vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogennummer:

7. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge

Welcher Bodenbelag wurde **von Seiten des Vermieters** in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen verwendet? (Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.)

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Ohne Bodenbelag vermietet	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Standard Bodenbelag	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

8. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)

Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, nutzbare Außenflächen auf?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Standard-Balkon/Loggia: mind. 5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 Meter Tiefe	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Großer Balkon/Loggia: mind. 7,5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Terrasse oder Dachterrasse: mind. 10 m² tatsächliche Fläche	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Garten zur **alleinigen Nutzung** durch die Mietpartei	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Garten zur Nutzung **durch mehrere Mietparteien**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Allgemeine Grünfläche (z.B. Vorgarten, Abstandsgrün)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

9. Weitere Merkmale der Wohnungen (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
9.1 Einen oder mehrere "gefangene" Räume (Wohnraum nur direkt über vorgelagerte Wohnräume erreichbar)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.2 Gegensprechanlage mit Türöffner	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.3 Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.4 Fußbodenheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.5 Gäste-WC	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.6 Wohnung über einen Aufzug erreichbar	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.7 Einbauküche gehobener Qualität (inkl. Elektrogeräte)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.8 Keller oder außerhalb der Wohnung gelegener Abstellraum	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

10. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
10.1 Sind die Wohnungen **mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar**?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10.2 Wurden die Wohnungen **barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst**? *Siehe Erläuterungen.*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogennummer:

10.3 Wurden die Wohnungen **insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert**? *Siehe Erläuterungen.*	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

11. Vom Vermieter durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude bzw. in der Wohnung

Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden nach 1990 vorgenommen? Geben Sie bitte das Jahr an, in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde. Durchgeführte Wärmedämmmaßnahmen gelten nur, wenn Sie entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung bzw. EnEV-Stufe vorgenommen wurden.

	Alle Wohnungen	**Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…**							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
11.1.1 Erstmaliger Heizungseinbau									
11.1.2 Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)									
11.1.3 Erneuerung/Austausch des Heizungskessels (**ohne** Rohrleitungen)									
11.2.1 Erstmaliger Dusch- oder Bad**einbau**									
11.2.2 Bad**erneuerung/-modernisierung** (mind. Erneuerung aller Sanitärteile)									
11.3 Erneuerung aller Fenster									
11.4.1 Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke									
11.4.2 Dämmung der Kellerdecke									
11.4.3 Dämmung aller Außenwände									
11.5 Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)									

12. Allgemeine Angaben zum Mietpreis und zu den Mietnebenkosten

Hinweis: Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Für eine verlässliche Ermittlung dieser ist es wichtig, die nachfolgenden Angaben zur monatlichen Miete Ihrer Wohnung und zum Zeitpunkt des Mietbeginns sowie der letzten Mieterhöhung zu beantworten. Ohne diese Angaben ist die Ermittlung der ortsüblichen Mieten nicht möglich.

12.1 Wie hoch war die Miete ohne Betriebskosten, Garagen- und Stellplatzmiete am **01.10.2016** (**Nettokaltmiete**)?

	1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
Angabe in EUR pro Monat								

12.2 Wie hoch war die monatliche Miete für die Wohnung – einschließlich der Betriebskosten (gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung), aber ohne Heizkosten und Warmwasser und bspw. ohne Garagen- oder Stellplatzmiete – am **01.10.2016** (**Bruttokaltmiete**)?

	1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
Angabe in EUR pro Monat								

Fragebogennummer: _____

12.3 Für welche Betriebskosten werden **keine** Vorauszahlungen erhoben?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Wasserversorgung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Abwasser	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Straßenreinigung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Müllabfuhr	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sach-/Haftpflichtversicherung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Grundsteuer	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Grundstücks- und Gartenpflege	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

12.4 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?

Monat und Jahr des Abschlusses, z.B. 10/16	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___

12.5 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert (die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung)? Wenn keine Neufestlegung der Miethöhe seit Abschluss des Mietvertrages erfolgt ist, fahren Sie bitte mit Frage 13 fort!

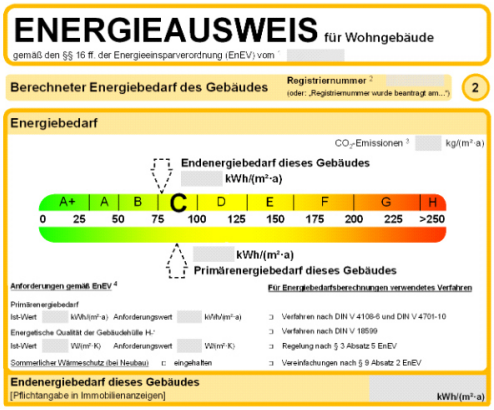
Monat und Jahr der Neufestlegung, z.B. 10/16	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___	___/___

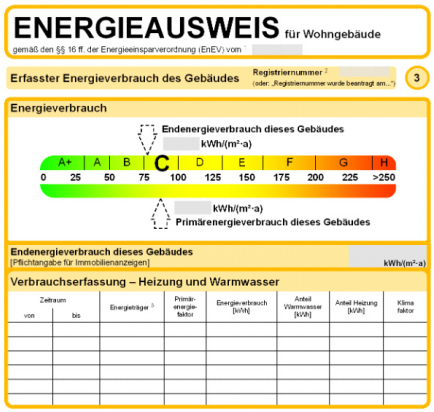
13. Angaben zum Energieausweis

13.1 Auf welcher Grundlage wurde der Energieausweis erstellt?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Es liegt kein Energieausweis vor.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Endenergie<u>bedarf</u> (Seite 2 des Energieausweises)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Endenergie<u>verbrauch</u> (Seite 3 des Energieausweises)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

13.2 Jährlicher Endenergie<u>bedarf</u> Ihres Gebäudes	_____ kWh/(m²*a)	13.3 Jährlicher Endenergie<u>verbrauch</u> Ihres Gebäudes	_____ kWh/(m²*a)





13.4 Wenn für Ihr Gebäude der Endenergiebedarf berechnet wurde, welches Berechnungsverfahren wurde dabei verwendet?	Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10	☐
	Verfahren nach DIN V 18599	☐

Wir danken Ihnen für Ihre Mühe und Mithilfe!
Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH bis zum 04.11.2016 zurück.

Bitte entfernen Sie zuvor das Anschreiben vom Fragebogen!