

Mietspiegel Witten 2023

Gutachten zur Erstellung

im Auftrag der Stadt Witten

Entwurf (Stand: 20.4.2023)

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Impressum

Projektleitung: Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Projektbearbeitung: Eva-Christina Becker-Emden, Nils Krüger B.Sc., Anna Neitzel

Wittener Mietspiegel 2023
Gutachten zur Erstellung

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS, Bochum im April 2023

Inhalt

Abbildungen	4
Tabellen	4
1. Einleitung	5
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels	7
2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept	7
2.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote	9
2.3. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand.....	10
2.4. Gewichtung der Eigentümergruppen	12
2.5. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	13
2.5.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur	13
2.5.2 Garagen und Stellplätze	13
2.5.3 Ermittelte Nettokaltmiete pro m ²	14
3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus	16
3.1. Methodische Vorgehensweise	16
3.2. Güte des verwendeten Regressionsmodells	18
4. Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung	22
4.1. Beschaffenheit	22
4.2. Wohnungsgröße und Art	24
4.3. Ausstattung	25
4.4. Lage im Stadtgebiet	30
4.5. Außergesetzliche Merkmale.....	32
4.6. Zulässigkeit erhobener Nettokaltmieten.....	33
5. Grundtabelle des Wittener Mietspiegels	36
5.1. Aufbau der Grundtabelle	36
5.2. Anwendung der Mietspannen	37
6. Anhang – Fragebogen	40

Abbildungen

Abb. 1:	Histogramm der Ergebnisstichprobe	14
Abb. 2:	Mietwerttabelle 2023 für die Stadt Witten.....	37

Tabellen

Tab. 1:	Rücklaufstatistik.....	9
Tab. 2:	Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen	11
Tab. 3:	Ermittlung der Anzahl verwendbare Wohnungen nach Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen.	11
Tab. 4:	Durchschnittliche Korrekturbeträge Garagen- und Stellplatzkosten.....	13
Tab. 5:	Deskriptive Statistik der Ergebnisstichprobe.....	14
Tab. 6:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche.	15
Tab. 7:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen	15
Tab. 8:	Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte.	19
Tab. 9:	Regressionsmodell für den Wittener Mietspiegel 2023	19
Tab. 10:	Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche.	22
Tab. 11:	Übersicht über die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung	24
Tab. 12:	Signifikante Einflussmerkmale: Wohnungsgröße und Art	25
Tab. 13:	Signifikante Einflussmerkmale: Bad-/Küchen-Ausstattung	28
Tab. 14:	Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge	28
Tab. 15:	Signifikante Einflussmerkmale: Art der Beheizung.....	29
Tab. 16:	Signifikante Einflussmerkmale: Überblick über weitere Merkmale	30
Tab. 17:	Signifikante Einflussmerkmale: Lagekriterien.....	32
Tab. 18:	Überblick über die signifikanten außergesetzlichen Merkmale.....	33

1. Einleitung

Erstellung des Wittener Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der Wittener Mietspiegel 2023 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer- bzw. Vermieterbefragung. Auftraggeber war die Stadt Witten. Die Mietspiegel-Erstellung wurde begleitet vom „Arbeitskreis Wittener Mietspiegel“, dem Vertreter folgender Organisationen bzw. Personen angehören:

- Haus & Grund Witten e.V.,
- Haus & Grund Witten-Annen e.V.,
- LEG Wohnen NRW GmbH,
- MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.,
- Ostermann Wohnungs GmbH,
- Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim eG
- Siedlungsgesellschaft Witten mbH,
- Stadt Witten, Amt für Bodenmanagement und Wirtschaftsförderung,
- Vonovia,
- Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG,
- Wohnungsgenossenschaft Witten-Ost eG.

Der Wittener Mietspiegel 2023 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Stadt Witten anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieterbefragung zum Stand Oktober 2022 ermittelt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermietenden erhoben.

Mit der Anerkennung durch die Stadt Witten genügt der zum 1. Juli 2023 in Kraft getretene Wittener Mietspiegel 2023 damit den Anforderungen, die gemäß § 558d Abs. 2 BGB an einen qualifizierten Mietspiegel gestellt werden. Der Wittener Mietspiegel 2023 hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2025.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen können für qualifizierte Mietspiegel folgende (Mindest-)Voraussetzungen abgeleitet werden, die für den Wittener 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 Zufallsstichprobe durchgeführt. Für die Auswertung standen repräsentative Daten zur Verfügung. Die Datengrundlage wird in Kapitel 2 beschrieben.

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

Die Auswertung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren nach der für die Mietspiegel-Erstellung anerkannten Methode der Regressionsanalyse. 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. Wesentliche Ergebnisse der Analyse der Datengrundlage und der Regressionsanalyse sind in Kapitel 4 dargestellt. Der Aufbau des Wittener Mietspiegels wird in Kapitel 5 erläutert.

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.

Grundlagen zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln

Neben den anerkannten wissenschaftlichen Grundlagen wurden bei der Erstellung des Wittener Mietspiegels die Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, die Hinweise zur Integration energetischer Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln sowie die Vorgaben der Mietspiegelverordnung (MsV) in der aktuell geltenden Fassung berücksichtigt und angewendet.

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Daten für den Wittener Mietspiegel 2023 wurden im Rahmen einer eigenständigen Primärdatenerhebung bei Wittener Vermietenden im Jahr 2022 erhoben. Die Erstellung der Grundgesamtheit wurde in einem mehrstufigen Verfahren auf der Grundlage mehrerer Datenquellen von der städt. Statistikstelle durchgeführt. Ausgangspunkt war ein von der Stadt Witten zur Verfügung gestellter Auszug aus der Grundsteuerdatei, der 26.614 Einträge enthielt. Die Datei wurde anschließend für die Ziehung der Stichprobe aufbereitet. Hierbei wurden Arbeitsschritte zur Bereinigung der Datengrundlage sowie zur Vorstrukturierung der Stichprobenziehung durchgeführt. Dies diente auch dazu, um frühzeitig nicht mietspiegelrelevante Wohnungen zu identifizieren und auszuschließen.

Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgte 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.

Die zur Verfügung gestellte Datengrundlage wurde dafür zunächst segmentiert nach potenziellen Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, für die nach dem Wohneigentumsgesetz Wohn-/Teileigentum geschaffen wurde, und Mehrfamilienhäuser, für die Wohn-/Teileigentum nicht geschaffen wurde. Anhand einer Haushaltsdatei und durch Abgleich der Objekt- mit der Eigentümeranschrift wurden Einträge eliminiert, bei denen es sich um mit hoher Wahrscheinlichkeit um selbstgenutzte Objekte (Ein-/Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen) oder generell um Ein- und Zweifamilienhäuser gehandelt hat. Bei Mehrfamilienhäusern, die nicht in Wohn-/Teileigentum aufgeteilt waren, führte die Übereinstimmung von Objekt- und Eigentümeranschrift nicht zum Ausschluss. Hier wohnt der Vermietende im Gebäude, und es können sich Mietwohnungen darin befinden.

Durch Abgleich mit einer Datei der öffentlich geförderten Wohnungen bzw. Gebäude konnte eine Bereinigung um Gebäude vorgenommen werden, bei denen die Wohnungen durch eine Förderzusage preisgebunden sind und die bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden dürfen.

Die verbliebenen Einträge wurde zu einer Gebäudedatei verdichtet. In dieser Datei waren für die Ziehung der Stichprobe insgesamt 5.702 Gebäude enthalten. (für die Mietspiegel-Erstellung verfügbare Grundgesamtheit).

Nach den bisherigen Erfahrungen aus den vorangegangenen Mietspiegelerstellungen war es nicht erforderlich, eine stadtteilbezogene Schichtung vorzunehmen. Aufgrund der Größe der Stichprobe und der Pflicht zur Erteilung einer Auskunft war mit einem ausreichenden Rücklauf von Mietwohnungen zu rechnen. Weitere Schichtungskriterien, wie bspw. das Baujahr als mögliches Kriterium, standen in der Grundgesamtheit nicht zur Verfügung.

Gemäß dem Stichprobenplan wurde aus der bereinigten Gebäudedatei eine einfache Zufallsstichprobe mit 2.371 Gebäuden gezogen. Darunter befanden sich 443 Gebäude institutioneller Eigentümer/Eigentümerinnen, sowie 1.928 Gebäude von Vermietenden, die zumeist private Vermietende oder keine institutionellen Großvermietende waren. Darunter waren 1.546 Gebäude, die nicht nach dem Wohneigentumsgesetz aufgeteilt waren, und 382 Gebäude, die nach dem Wohneigentumsgesetz aufgeteilt waren. Darin befanden sich 2.585 Wohneinheiten.

Insgesamt wurden 4.574 Objekte in der Stichprobe geführt (Bruttostichprobe).

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 Witten 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 Wittener Wohnungen im Zeitraum von Mitte Oktober bis Ende November 2023 durchgeführt. Die Befragten wurden darauf hingewiesen, dass sie gesetzlich zur Auskunft verpflichtet sind (Auskunftspflicht nach Artikel 238 § 1 Abs. 1, 2 und 3 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch EGBGB).

Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt und für die gesetzlich zulässigen Zwecke, d.h. insbesondere nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verwendet und ausgewertet werden, und
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Auftraggeber, d.h. der Stadt Witten – zugänglich gemacht werden.

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Oktober 2022 bzw. zum Stichtag 1. Oktober 2022 gezahlt wurden. Nach Ablauf von rund vier Wochen wurde eine Erinnerung an diejenigen Befragungsteilnehmenden versandt, die sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht zurückgemeldet hatten.

Der als Erhebungsinstrument gewählte Fragebogen (vgl. Kapitel 6 im Anhang) war zuvor mit den Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel Witten abgestimmt worden. Die Befragung war durchgängig als Online- bzw. edv-gestützte Befragung konzipiert. Die Eigentümer/Eigentümerinnen wurden mit einem Schreiben des Bürgermeisters der Stadt Witten angeschrieben. Das Anschreiben enthielt die Objektadresse sowie einen individuell für jedes Stichprobenelement generierten Zugangscode (Token).

Während der Erhebungsphase wurde eine telefonische und eine E-Mail-Hotline geschaltet. Befragungsteilnehmende konnten darüber Hilfestellung anfordern oder relevante Angaben telefonisch oder per E-Mail teilen. Es gab die Möglichkeit, einen Papierfragebogen mit Rückumschlag anzufordern, um diesen per Hand auszufüllen. Papierfragebögen wurden später separat erfasst.

Der verwendete Fragebogen/die Online-Erfassungsmaske bot den Angeschriebenen die Möglichkeit, Angaben für bis zu sechs Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zu machen. Umfasste das betreffende Gebäude mehr als sechs Wohneinheiten, so konnten weitere Zugangscodes oder Papierfragebögen angefordert werden. Alternativ konnte auch eine Excel-Erfassungsdatei angefordert werden.

Für institutionelle Vermietende, wie größere Wohnungsbaugesellschaften, wurde ein separater Erhebungsprozess initiiert. Sie wurden telefonisch oder per E-Mail kontaktiert und haben eine Datenabfragemaske auf Excel-Basis mit identischem Inhalt zum Fragebogen erhalten, die von ihnen in einem EDV-gestützten Verfahren ausgefüllt werden konnte.

2.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Insgesamt konnten Rückmeldungen zu 2.747 Elementen der Bruttostichprobe registriert werden – das entspricht einer Ausschöpfung der Stichprobe (Basis Bruttostichprobe) von rund 60,9 Prozent. Das bedeutet, dass zu rd. 60 Prozent der Elemente aus der gezogenen Zufallsstichprobe Angaben vorlagen. Diese Angaben konnten in ausgefüllten (Online-)Fragebögen bestehen, einer Registrierung aufgrund von Rückläufern bei falscher Adressangabe oder einer Auskunft über Hinderungsgründe in Bezug auf die Teilnahme an der Erhebung (bspw. über Teilnahmeverweigerung, Zutreffen von Ausschlusskriterien für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen).

Insgesamt waren im Rahmen der Erhebung 411 stichprobenneutrale Ausfälle zu verzeichnen – darunter allein 336 Fälle, in denen der Eigentümer das Objekt selbst genutzt hat. Keine Antwort lag nach Abschluss der Erhebung bei 1.788 Elementen der Stichprobe vor – dies entspricht einem Anteil von 42,9 Prozent der bereinigten Bruttostichprobe.

Die Nettostichprobe (bereinigte Bruttostichprobe abzüglich der stichprobensystematischen Ausfälle) umfasste 2.059 Elemente, d.h. Gebäude oder Eigentumswohnungen innerhalb des Wittener Stadtgebietes. Das entspricht einer Ausschöpfungsquote von 45,0 Prozent.

Tab. 1: Rücklaufstatistik

Erhebungsphase Mietspiegel Witten	Anzahl
Bruttostichprobe	4.574
stichprobenneutrale Ausfälle	
Zielperson/Eigentümer unter angegebener Adresse nicht erreichbar	6
Zielperson/Eigentümer verstorben	6
„Doppelter“ Fragebogen (Zuordnungsproblematik in Eigentümerdatei)	1
Wohnung/Objekt steht zur Zeit leer	9
Wohnung/Objekt verkauft	16
Kein Wohnobjekt (Stellplatz/Garage, gewerbliche Nutzung)	8
Selbstgenutztes Objekt	336
Sonstige Ausschlusskriterien für die Mietspiegelerstellung (z.B. Gefälligkeitsmiete, außerhalb Betrachtungszeitraum, möbliert)	29
Summe	411
bereinigte Bruttostichprobe (Bruttostichprobe abzgl. stichprobenneutrale Ausfälle)	4.163
stichprobensystematische Ausfälle	
davon: Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme – fehlendes Interesse/will keine Auskunft geben	2
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme - Datenschutzgründe	0
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme - zu alt/krank	39
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme - Zeitgründe	6
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme – Sprachprobleme	2
Zielperson/Eigentümer verweigert Teilnahme - sonstige Gründe	267
keine Antwort	1.788
Summe	2.104
Nettostichprobe (bereinigte Bruttostichprobe abzgl. stichprobensystematische Ausfälle)	2.059
Ausschöpfungsquote	45,0%
Rücklauf (Reaktionen gesamt: Nettostichprobe zzgl. stichprobensystematische Ausfälle ohne „keine Antwort“)	2.375
Rücklaufquote	51,9%

Während der Befragung haben 276 Befragungsteilnehmende einen Papierfragebogen angefordert (9,7 Prozent derjenigen, die schriftlich zur Teilnahme angeschrieben wurden). Die Anforderung der Fragebögen fand teilweise während der Streikmaßnahmen der Deutschen Post statt, sodass es zu Verzögerungen bei der Zu-

stellung kam. Zudem wurde bei dem Versand der Papierfragebögen auf gesonderte Anforderung eine Unregelmäßigkeit festgestellt: Bei einer geringen Zahl von zu Befragenden wurde bei der ersten Zustellung eine fehlerhafte Zustelladresse mit falscher Hausnummer verwendet. Diese Fälle wurden nachrecherchiert und ein Fragebogen erneut versandt.

Von denjenigen, die einen Papierfragebogen angefordert haben, haben sich 71 Angeschriebene (= 25,7 Prozent) tatsächlich an der Befragung beteiligt. Diese Teilnahmequote wird unter Berücksichtigung der Rücklaufquote insgesamt und für schriftliche Befragungen als typisch eingestuft.

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 Wittener Mietspiegels wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Wittener Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahres-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 2016 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die zum Stichtag 1. Oktober 2022 nicht vermietet waren;
- 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 ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden (z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen) oder an einen gewerblichen Zwischenmieter vermietet wurden;
- die nicht abgeschlossen waren (Wohnungen ohne eigene Wohnungstür);
- die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet waren (i.d.R. weniger als 6 Monate);
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die vollmöbliert, 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 sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befunden haben;
- die in Studenten- und Jugendwohnheimen gelegen waren sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren;
- bei denen einzelne Zimmer separat, bspw. mit einem eigenen Mietvertrag, vermietet wurden (z.B. Monteurzimmer, Zimmer für Studierende).

In die Mietspiegel-Erhebung nicht mit eingegangen sind vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser. Somit findet der qualifizierte Wittener Mietspiegel 2023 als solcher keine unmittelbare Anwendung auf dieses Teilsegment des Wittener Wohnungsmarktes. Als Orientierungshilfe für dieses Teilmarktsegment kann der vorliegende Wittener Mietspiegel 2023 dennoch dienen.

In den 2.059 Datensätzen, zu denen eine verwertbare Antwort vorlag, waren 9.542 Wohnungen enthalten. Davon mussten 2.451 Wohnungen ausgeschlossen werden, die nicht mietspiegelrelevant waren. Am häufigsten wurden Wohnungen ausgeschlossen, deren Miete außerhalb des Sechsjahres-Zeitraumes angepasst oder neu vereinbart wurde und die definitionsgemäß nicht zur ortsüblichen Vergleichsmiete zählen (12,5 Prozent aller Ausschluss-Gründe).

Tab. 2: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen

Erhebungsphase Mietspiegel Witten	Anzahl Wohnungen	Anteil (in %)
Anzahl Wohnungen in der Nettostichprobe/erfasste Datensätze	9.542	100,0
Ausschlusskriterien: keine Mietspiegelrelevanz, davon		
1 - Leerstand (zum 1.10.22 nicht vermietet)	232	2,4
2 - außerhalb des Betrachtungszeitraumes von sechs Jahren	1.196	12,5
3 - öffentlich gefördert	345	3,6
4 - selbstgenutzt/von Familienangehörigen genutzt	476	5,0
5 - ganz o. teilweise gewerblich genutzt/gew. Zwischenvermietung	65	0,7
6 - nicht abgeschlossen	19	0,2
7 - vorübergehender Gebrauch	9	0,1
8 - Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen (z.B. Werkwohnungen)	26	0,3
9 - möblierte Vermietung	65	0,7
11 - einzelzimmerweise Vermietung	18	0,2
Nicht mietspiegelrelevante Datensätze (Ausschluss)	2.451	25,7
Mietspiegelrelevante Wohnungen	7.091	74,3

Danach blieben 7.091 Wohnungen übrig, die als mietspiegel-relevant gekennzeichnet wurden.

An die Prüfung auf mietspiegelrelevante Wohnungen schlossen sich weitere Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen an, um den Datensatz zu bereinigen und die Anzahl der verwertbaren mietspiegelrelevanten Wohnungen zu ermitteln.

Aufgrund der weiteren Bereinigungsschritte mussten 2.287 oder 22,3 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohnungen ausgeschlossen werden, weil Angaben nicht vorhanden oder nicht plausibel bzw. außerhalb typischer Wertebereiche lagen und unter Berücksichtigung des Verteilungsverlaufes als Ausreißer zu qualifizieren waren.

Tab. 3: Ermittlung der Anzahl verwendbare Wohnungen nach Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen.

Ermittlung der verwendbaren Fälle	Anzahl Wohnungen	Anteil (in %)
Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen	7.091	100,0
Ausschlüsse im Rahmen von Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen, davon (in Klammern: Bezeichnung der Ausschlussvariable)		
1 - fehlende Nettokaltmietangabe (f122_sq001)	314	4,4
2 - fehlende Wohnflächenangabe (f33_sq001)	1.621	22,9
3 - fehlende oder unplausible Baujahrsangabe (vBaujahr)	238	3,4
4 - Wohnung ist Einfamilienhaus: nur 28 Fälle (vWTyp_EFH)	28	0,4
5 - Wohnungsgröße außerhalb Anwendungsbereich 20 bis unter 150 qm (f33_sq001)	21	0,3
6 - Miete je m ² unplausibel ($\leq 1.48 / > 15.94$) (vnkm0)	42	0,6
7 - Beko-Korrektur erforderlich, geringe Fallzahl (8 Fälle) (vBekoK_Best)	8	0,1
8 - Vertragsabschluss nach Stichtag (vMVD_Jahre)	15	0,2
Nicht verwendbare Datensätze (Ausschluss)	2.287	22,3
Anzahl mietspiegelrelevanter und verwendbarer Wohnungen	4.804	67,7

Zu einem sehr großen Teil lagen zu den Wohnungen keine Wohnflächenangaben vor (1.621 oder 22,9 Prozent der Fälle), bei 314 Fällen (4,4 Prozent) fehlte die Angabe der Nettokaltmiete, bei 238 Fällen (3,4 Prozent) fehlte die Baujahresangaben.

Da in der Stichprobe bereits Einfamilienhäuser ausgeschlossen worden waren, wurden auf dieser Stufe der Bereinigungen weitere 28 Fälle ausgesondert, bei denen es sich um Einfamilienhäuser handelte. Aufgrund der Angaben von den Vermietenden hätte bei lediglich bei 8 Fällen eine Korrektur einer Teilinklusive auf die niedrigere Nettokaltmiete vorgenommen werden müssen, weil in der Mietangabe Betriebskostenbestandteile enthalten waren. Auf die Korrektur wurde verzichtet; stattdessen wurden diese Fälle ausgeschlossen.

Bei 15 Wohnungen lag das Abschlussdatum des Mietvertrages nach dem Stichtag, sodass sich Miet- und alle anderen Angaben nicht auf den Stichtag beziehen konnten. Auch diese Fälle wurden ausgeschlossen.

Danach blieben 4.804 Wohnungen übrig, die nach Prüfung auf Mietspiegelrelevanz und den Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfungen sowie nach Bereinigung von Ausreißern auf dieser Ebene als verwertbar einzustufen waren. Hierbei handelt es sich um die Auswertungsgrundgesamtheit, mit der die weiteren Auswertungen für die Erstellung des Mietspiegels durchgeführt wurden.

Aufgrund des Befragungsverlaufes, der Rückläufe sowie der Ausschlüsse gibt es keine Hinweis, dass die Nettostichprobe verzerrt sein könnte. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Nach den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 verfügt Witten über einen zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungsbestand von 33.057 Wohneinheiten. Dieser Wohnungsbestand fällt nicht gänzlich in den Anwendungsbereich des Mietspiegels. Zudem haben sich seitdem bis zum Stichtag 1. Oktober 2022 Veränderungen ergeben. Nach § 11 Abs. 3 Mietspiegelverordnung (MsV) ist ein Mindeststichprobenumfang von 1 Prozent oder 500 Wohnungen zugrunde zu legen.

Die Anforderung eines ausreichend großen Stichprobenumfanges ist – trotz möglicher Veränderungen seit 2011 – als deutlich übererfüllt anzusehen.

2.4. 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“ bezeichnet². 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 stehen³.

Erfahrungsgemäß ist es bei Vermieterbefragungen notwendig, das Antwortverhalten der verschiedenen Eigentümergruppen zu betrachten. Häufig weichen insbesondere die Angaben institutionellen Vermietenden von denen der zumeist privaten Vermietenden ab, wobei die institutionellen Vermietenden zu nahezu 100 Prozent antworten. Dies war jedoch bei der diesjährigen Untersuchung nicht der Fall. Der Rücklauf auch bei den privaten Vermietenden war vergleichsweise gut, während einige institutionelle Vermietende nicht geantwortet haben. In der Stichprobe lag der Anteil der Gebäude institutioneller Vermietender bei 18,68 Prozent, in der Nettostichprobe bei 19,62 Prozent. Die Abweichung war derart gering, dass ein Antwortgewicht nicht eingefügt wurde.

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.

Da bei der Stichprobenziehung keine Schichtung vorgenommen wurde, musste ein Designgewicht nicht angewendet werden.

2.5. 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.

2.5.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinkluskaltmiete), 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 für Wasser inkl. Abwasser,
- Kosten für Strom (Allgemeinstrom),
- Kosten für Straßenreinigung,
- Kosten für Müllbeseitigung,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Kosten für Grundsteuer,
- Kosten für Schornsteinfeger.

In lediglich 8 Fällen hätte eine Korrektur der Teilinkluskaltmiete auf die Nettokaltmiete vorgenommen werden müssen. Daher wurden diese Fälle ausgeschlossen, sodass eine Korrektur nicht erforderlich war.

2.5.2 Garagen und Stellplätze

In 6 Fällen wurde nach den Antworten zufolge ein Tiefgaragen-, Garagen- oder Stellplatz mit der Wohnung vermietet, ohne dass ein zusätzlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag vereinbart war. Hierfür wurde eine Korrektur anhand der folgenden Werte vorgenommen, die aus den erhobenen Angaben entgeltlich vermieteter Stellplätze abgeleitet wurden.

Für die Ermittlung der Korrekturwerte waren Angaben zu 150 entgeltlich vermieteten Stellplätzen, zu 384 Garagen und 44 Tiefgaragen/Parkhäusern vorhanden.

Tab. 4: Durchschnittliche Korrekturbeträge Garagen- und Stellplatzkosten

Kosten für...	Betrag in € pro Monat
Stellplatz	25,87
Garage	42,55
Tiefgarage	44,75

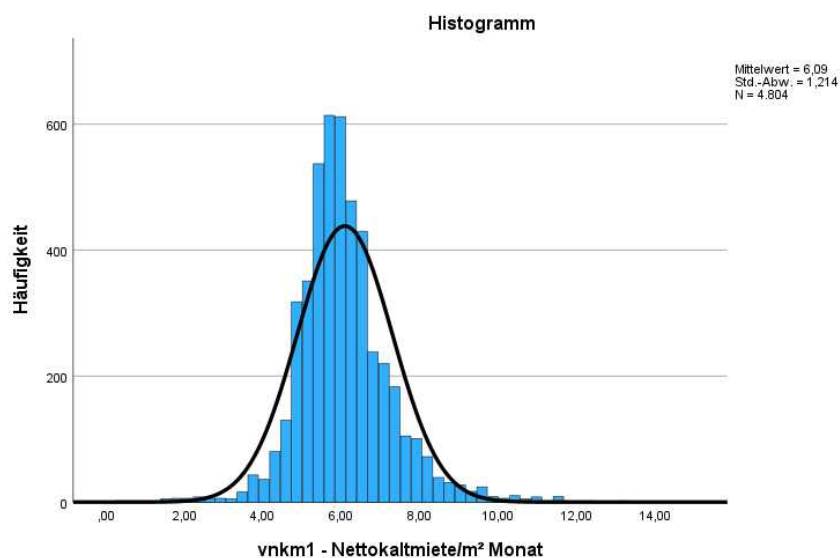
Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Entgelte für die Stellplätze wurden 83 Fälle als Ausreißer mit zum Teil erheblich höherer oder auch unplausibel niedrigerer Miete ausgesondert und nicht berücksichtigt.

2.5.3 Ermittelte Nettokaltmiete pro m²

Nach Anwendung sämtlicher zuvor dargestellten Filterkriterien zur Mietspiegelrelevanz und zur Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung sowie der Korrektur von Stellplatzkosten wurde für die Ergebnisstichprobe ein Median von 5,96 €/m² sowie ein arithmetisches Mittel von 6,09 €/m² ermittelt.

Die Verteilung der Mieten entspricht weitestgehend einer Normalverteilung bzw. ist leicht linkssteil/rechtschief. Das bedeutet für den gewichteten Datensatz: Der Median fällt mit 5,96 €/m² geringer aus als das arithmetische Mittel (6,09 €/m²); Werte unterhalb des arithmetischen Mittels sind häufiger zu beobachten als Werte oberhalb des arithmetischen Mittels.

Abb. 1: Histogramm der Ergebnisstichprobe



Tab. 5: Deskriptive Statistik der Ergebnisstichprobe

Ergebnisstichprobe gewichtet	
Anzahl	4.804
Median	5,96 €/m ²
Arithmetisches Mittel	6,09 €/m ²
Minimum	1,48 €/m ²
Maximum	14,54 €/m ²
Standardfehler	0,018 €/m ²
Standardabweichung	1,21 €/m ²

Gegenüber der vorherigen Haupterhebung (Stichtag 1. Juni 2017) ist das arithmetische Mittel von 5,50 Euro auf 6,09 Euro/m² um 10,7 Prozent oder 1,92 Prozent p.a. und der Median von 5,42 Euro/m² auf 5,96 Euro/m², also um 10,0 Prozent oder 1,80 Prozent p.a. gestiegen.

Für die Repräsentativität des Datenmaterials der Ergebnisstichprobe spricht überdies die Verteilung nach Baujahren auf Wohnungsebene – sämtliche Baualtersbereiche sind in ausreichendem Umfang vertreten. Aufgrund der historischen Entwicklung und dem hohen Bauvolumen in den 1950er bis 1970er Jahren, ist der

Anteil der Wohnungen in diesen Klassen besonders hoch und entspricht der tatsächlichen Situation. Im Vergleich zur letzten Haupterhebung ist die Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen besser ausgefallen, weil insbesondere die jüngeren Baujahresklassen besser besetzt sind.

Tab. 6: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersbereiche.

Baualtersklasseneinteilung		Anzahl	Anteil
Baualtersbereiche	1899 und früher	134	2,8%
	1900-1909	322	6,7%
	1910-1919	87	1,8%
	1920-1929	153	3,2%
	1930-1939	148	3,1%
	1940-1949	181	3,8%
	1950-1959	1.400	29,1%
	1960-1969	1.303	27,1%
	1970-1979	494	10,3%
	1980-1989	173	3,6%
	1990-1999	225	4,7%
	2000-2009	90	1,9%
	2011-2019	72	1,5%
	2020 und jünger	22	0,5%
Gesamt		4.804	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. 7: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen

Verteilung nach Wohnflächenklassen		Anzahl	Anteil
Wohnflächenklassen	20 bis unter 30 m ²	74	1,5%
	30 bis unter 40 m ²	225	4,7%
	40 bis unter 50 m ²	600	12,5%
	50 bis unter 70 m ²	2.112	44,0%
	70 bis unter 90 m ²	1.258	26,2%
	90 bis unter 100 m ²	228	4,7%
	100 und mehr m ²	307	6,4%
	Gesamt		4.804

Vor dem Hintergrund der bisherigen Mietspiegelerstellungen und der Erfahrungen über die Verteilung der Wohnungen auf Baualters- und Wohnungsgrößenklassen wird die mit dem Datensatz vorliegende Struktur als plausibel eingestuft.

Ergänzend ist dabei zu beachten, dass die im Datensatz vorliegende Struktur von derjenigen im Wohnungsmarkt durchaus abweichen kann, weil die Kriterien für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfüllt sein müssen und sich die Struktur der Wohnungen, deren Miete in den letzten Jahren in bestehenden Mietverhältnissen angepasst oder durch den Abschluss eines neuen Mietvertrages neu vereinbart wurde, von derjenigen im Gesamtmarkt unterscheiden kann und dies als zulässig einzustufen ist.

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1. Methodische Vorgehensweise

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

In der ersten Stufe wurde der Datensatz mithilfe multivariater Analyseverfahren ausgewertet, um die Einflussbeiträge bzw. des Baualters von Lage-, Ausstattungs- und weiteren Beschaffenheitsmerkmalen in Form von Zu- und Abschlägen zu bestimmen. 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 dieser Stufe werden außergesetzliche Merkmale in das Modell eingefügt, damit die Einflussbeiträge der gesetzlichen Merkmale von den außergesetzlichen Merkmalen unverzerrt ausgewiesen werden können.

In der zweiten Stufe wurden die außergesetzlichen Merkmale aus dem Modell entfernt. Es wurde zuletzt ein Regressionsmodell erstellt, bei dem die Koeffizienten der Wohnwertmerkmale aus der ersten Stufe als Konstante eingeflossen sind und nur die Konstante des Gesamtmodells neu berechnet wurde. Dies hat die Wirkung, als würden die außergesetzlichen Merkmale jeweils bei jedem Datensatz mit ihrer durchschnittlichen Ausprägung berücksichtigt. Auf der zweiten Stufe wurden die Spannungsgrenzen bestimmt.

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 und den außergesetzlichen Wohnwertmerkmalen ermittelt. Dazu wurde ein Regressionsmodell entwickelt, in das die Variablen (Regressoren) zu Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen sowie die außergesetzlichen Merkmale schrittweise eingefügt wurden. Es handelt sich um das Modell einer multiplen linearen Regression.

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 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 zum Abschluss Variablen in das Modell mit aufgenommen, die mietpreisbeeinflussend sind, aber nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (sogenannte außergesetzliche Merkmale, wie 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 Basismiete 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 Miet-

verhältnisses), dienen 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 $\leq 0,100$).

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. Ein gewisses Maß an Heteroskedastizität lässt sich zumeist nicht vermeiden, erfordert jedoch keine Modellveränderungen. Die visuelle Betrachtung hat keine Auffälligkeiten ergeben. Zusätzlich wurden bei wesentlichen

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.

Modellveränderungen und bei den vorläufig finalen Modellen robuste Standardfehler betrachten und bei fehlender Signifikanz unter der Annahme von Heteroskedastizität eine Modellveränderung vorgenommen. So wurden bei der Entwicklung des letzten Modells die Variablen Wohnungen mit 120 und mehr Quadratmetern Wohnfläche und Wohnungen mit Nachtstromspeicherheizung beheizt aus dem Modell entfernt. Das Wohnwertmerkmal Wohnung barrierearm erstellt war nur nach der Methode HC4 schwach nicht signifikant, sodass es im Modell belassen wurde.

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 Multikollinearität 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.

Überdies wurde der Datensatz auf den Einfluss größerer Wohngebäude auf die Höhe der Miete untersucht („Klumpeneffekt“). Ein Einfluss auf die Höhe der Miete, der gesondert zu behandeln wäre, konnte nicht festgestellt werden.

Berechnung der Basismieten (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, wurden die außergesetzlichen Merkmale aus dem Modell entfernt und es wurde bei konstanten Koeffizienten der Wohnwertmerkmale lediglich die Modellkonstante („intercept“) neu berechnet.

3.2. Güte des verwendeten Regressionsmodells

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat (R^2) = 40,2 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass rd. 40 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird.

Theoretisch schwankt der Wert zwischen 0 und 1, wobei 1 in empirischen Erhebungen nicht erreicht werden kann, weil nicht alle Einflussfaktoren vollständig erhoben und berücksichtigt werden können. In der Regel

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.

werden bei Mietspiegelerstellungen Gütemaße zwischen 0,3 und 0,75 erreicht. Der Wert von 0,402 liegt eher an der unteren Grenze des Spektrums, ist aber noch als befriedigend anzusehen. Bei Gütemaßen unter 0,3 sollten die Ergebnisse besonders betrachtet werden. In anderen fachlichen Disziplinen, bspw. in der Makroökonomie und der Medizin, werden Empfehlungen auf der Grundlage von Studienergebnissen mit einem R-Quadrat auch von unter 0,3 ausgesprochen.

Tab. 8: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte.

Modellzusammenfassung				
Modell	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	0,634	0,402	0,396	0,94400

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 53 für die erklärte Streuung und bei $n=4.804$ Beobachtungen in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 60,37 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 0,000. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei einer großen Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 45 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. 9: Regressionsmodell für den Wittener Mietspiegel 2023

Koeffizienten								
Mietspiegel Witten - finales Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
		Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta			Toleranz	VIF
1	(Konstante)	5,69	0,048		118,771	0,000		
	Baujahr bis 1907	-0,18	,053	-0,042	-3,366	,001	,810	1,235
	Baujahr 1908 bis 1929	-0,27	,064	-0,051	-4,300	0,000	,890	1,123
	Baujahr 1930 bis 1949	-0,15	,058	-0,031	-2,605	,009	,866	1,154
	Baujahr 1965 bis 1979	-0,12	,038	-0,042	-3,221	,001	,725	1,379
	Baujahr 1990 bis 2018	,67	,061	,147	11,059	,000	,711	1,406
	Baujahr ab 2019	1,12	,162	,087	6,916	,000	,792	1,262
	Wohnfläche 20 qm bis unter 35 qm	1,38	,107	,148	12,893	,000	,956	1,046
	Wohnfläche 35 qm bis unter 45 qm	,55	,057	,114	9,643	,000	,899	1,113
	Wohnfläche 45 qm bis unter 55 qm	,13	,039	,039	3,249	,001	,857	1,167

Koeffizienten								
Mietspiegel Witten - finales Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik		
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta			Toleranz	VIF	
	Apartment	1,11	,080			,166	13,91	,000
Zwei WCs (zusätzliches Gäste-WC)	,21	,079	,031	2,643	,008	,889	1,125	
Warmwasseraufbereitung in der Küche oder dem Badezimmer über Boiler/Warmwasserspeicher	-0,11	,053	-0,025	-2,132	,033	,900	1,111	
Etagenheizung	-0,12	,035	-0,043	-3,412	,001	,785	1,275	
Fernwärme	-0,17	,071	-0,029	-2,344	,019	,812	1,231	
Wärmeschutzverglasung	,08	,036	,028	2,299	,022	,842	1,188	
Standard-Balkon/Loggia mit bis zu 8 qm tatsächlicher Fläche oder mind. 1,5 Meter Tiefe	,07	,035	,029	2,046	,041	,610	1,638	
Großer Balkon/Loggia mit mind. 8 qm tatsächlicher Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe	,23	,068	,043	3,422	,001	,780	1,282	
Terrasse oder Dachterrasse mit mind. 8 qm tatsächlicher Fläche	,31	,070	,054	4,430	,000	,0841	1,189	
Wohnungen und Zuwegungen sind barrierefrei, d.h. ohne Stufen und Schwellen, erreichbar	,18	,085	,027	2,114	,035	,777	1,286	
Gesamte Wohnungen wurden barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst	,29	,121	,030	2,363	,018	,798	1,254	
Ohne Oberböden vermietet	-0,23	,038	-0,083	-6,019	,000	,661	1,512	
Hochwertiger Bodenbelag (Echtholzparkett, hochwertiger Vinylboden, Naturstein jeweils in gepflegtem Zustand)	,23	,048	,061	4,714	,000	,748	1,337	
Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	,21	,061	,045	3,465	,001	,747	1,338	
Gegensprechanlage mit Türöffner	,16	,032	,066	5,006	,000	,732	1,366	
Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	,58	,101	,071	5,767	,000	,820	1,220	
Manuelle Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	,10	,033	,040	3,209	,001	,816	1,225	
Elektrische Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	,14	,067	,028	2,170	,030	,756	1,322	
Einbauküche gehobener Qualität (fest verbundene Kombination aus Spüle, Küchenschränken sowie Elektrogeräten)	,39	,065	,071	6,011	,000	,890	1,123	
Fußbodenheizung	,38	,085	,057	4,461	,000	,767	1,304	
Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau seit 2002	,66	,119	,064	5,586	,000	,958	1,043	
Baderneuerung/- modernisierung (Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärteilen) seit 2002	,12	,035	,044	3,375	,001	,724	1,382	
Erneuerung/Modernisierung aller Fenster seit 2012	,27	,062	,056	4,362	,000	,762	1,312	
Dämmung der gesamten Kellerdecke seit 2012	,27	,118	,029	2,317	,021	,830	1,205	
Dämmung aller Außenwände mit mehr als 8 cm Dicke seit 2002	,13	,056	,030	2,355	,019	,773	1,293	
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2008 (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	,10	,048	,026	2,003	,045	,743	1,346	
Komplette Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen seit 2015	,22	,105	,025	2,078	,038	,883	1,133	
Zentralität 3	-0,25	,102	-0,028	-2,407	,016	,935	1,069	
Umweltbelastung 3	-0,15	,059	-0,030	-2,534	,011	,897	1,114	
<i>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)</i>								
Vermieterotyp I	,66	,060	,151	10,901	,000	,654	1,592	

Koeffizienten								
Mietspiegel Witten - finales Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
		Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta			Toleranz	VIF
	Vermietertyp II	-0,26	,060	-0,058	-4,285	,000	,682	1,466
	Vermietertyp III	,86	,071	,154	12,171	,000	,788	1,269
	Vermietertyp IV	-0,56	,082	-0,093	-6,764	,000	,660	1,515
	Vermietertyp IX	-0,73	,149	-0,060	-4,885	,000	,847	1,181
	Neuvertragsmieten	,11	,034	,039	3,093	,002	,784	1,275
	Vertragslaufzeit bis unter 1 Jahr	,37	,045	,104	8,337	,000	,808	1,238
	Vertragslaufzeit 1 bis unter 2 Jahre	,33	,046	,087	7,028	,000	,822	1,217
	Vertragslaufzeit 6 bis unter 10 Jahre	-0,28	,048	-0,075	-5,934	,000	,0796	1,257
	Vertragslaufzeit 10 bis unter 15 Jahre	-0,32	,055	-0,071	-5,763	,000	,833	1,201
	Vertragslaufzeit 15 bis unter 20 Jahre	-0,39	,062	-0,077	-6,367	,000	,853	1,172
	Vertragslaufzeit 20 bis unter 30 Jahre	-0,43	,062	-0,085	-6,969	,000	0,849	1,177
	Vertragslaufzeit 30 bis unter 40 Jahre	-0,66	,082	-0,095	-7,984	,000	,894	1,119
	Vertragslaufzeit 40 bis unter 50 Jahre	-0,68	,100	-0,079	-6,802	,000	,923	1,083
	Vertragslaufzeit über 50 Jahre	-0,58	,095	-0,071	-6,059	,000	,905	1,106

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 unbekanntem Parameter der Grundgesamtheit an.

Sig.: Die Signifikanz gibt – vereinfachend dargestellt – an, ob die unabhängigen Variablen tatsächlich einen Einfluss auf die Höhe der abhängigen Variabel ausüben.

Toleranz: Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz $< 0,1$ wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen

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

Die Neuberechnung des Regressionsmodells ohne die außergesetzlichen Merkmale hat eine Konstante von 5,70 Euro/m² gegenüber 5,69 Euro/m² im Modell mit den außergesetzlichen Merkmalen ergeben. Die Einflussbeiträge der außergesetzlichen Merkmale heben sich daher insgesamt auf. Nachrichtlich sei auf das R-Quadrat auf dieser Stufe hingewiesen: Es beläuft sich nur noch auf 0,267. Die Streuung hat aufgrund des nicht mehr berücksichtigten Einflusses der außergesetzlichen Merkmale deutlich zugenommen.

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 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. 10: Einteilung der Wohnungen in Baualtersbereiche.

Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
vbj1908	Bis 1907	-0,177	0,001	437	9,1%
vbj1908_1930	1908 bis 1929	-0,275	0,000	259	5,4%
vbj1930_1950	1930 bis 1950	-0,151	0,009	329	6,8%
vBj1950_1965	1950 bis 1964	Referenz			
vbj1965_1980	1965 bis 1979	-0,124	0,001	1.071	22,3%
vBj1980_1990	1980 bis 1989	Referenz			
vbj1990_2019	1990 bis 2018	0,673	0,000	366	7,6%
vbj2019ug	2019 und jünger	1,123	0,000	43	0,9%

Im Rahmen der Auswertungen wurden unterschiedliche Baualtersbereiche, d.h. verschiedene Jahreseinteilungen, regressionsanalytisch überprüft. Die in Tab. 10 dargestellte Einteilung zeigt das unter Berücksichtigung der statistischen Kennzahlen des Gesamtmodells einerseits und der Entwicklung von Baustandards andererseits optimale Ergebnis.

Als Referenzgröße wurden zwei Baujahresbereiche ermittelt: zwischen 1950 und 1964 sowie 1980 bis 1989, die sich hinsichtlich der Höhe der Nettokaltmiete nicht voneinander unterscheiden haben. Die ausgewiesenen Koeffizienten der anderen Variablen/Baujahresbereiche zeigen die Abweichungen der Mieten von diesen Baualtersklassen an. Alle Baualtersbereiche sind hochsignifikant.

Insbesondere bei den jüngeren Baualtersbereichen zeigen sich starke signifikante Einflüsse auf die Höhe der Nettokaltmiete. Deutlich wird hierbei insbesondere die Zunahme der Einflussgrößen je jünger die Bausubstanz des Gebäudes ist.

In dem Baualtersbereich von 1990 bis 2018 wurden unterschiedliche Abschnitte gebildet und deren Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete geprüft. Es konnten keine signifikanten und plausiblen Mietunterschiede ermittelt werden. Daher wurde eine vergleichsweise große Klasse gebildet, die viele Baujahre umfasst.

Neubauten, die 2019 und danach errichtet worden sind, hatten zwar einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Miete. Sie wurden jedoch nicht in den Mietspiegel übernommen, damit sich die Mieten für diese Objekte am Markt bei Wiedervermietungen und Anpassungen im Bestand noch entwickeln können. Bei den jüngeren

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

Baujahren besteht zudem eine geringe, wenn auch noch ausreichende Fallzahl (43 Fälle), jedoch eine vergleichsweise große Ausstattungsvielfalt.

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 Vermietenden 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 Mietenden 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 Wittener 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 (Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärteile),
- Erneuerung/Modernisierung aller Fenster,
- Wärmedämmung des gesamten Daches oder der obersten Geschosdecke (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung),
- Wärmedämmung der gesamten Kellerdecke (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung),
- Wärmedämmung aller Außenwände bis einschließlich 8 cm Dicke (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung),
- Wärmedämmung aller Außenwände mit mehr als 8 cm Dicke (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung),
- Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte),
- Komplette Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen.

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. Dieser Zeitraum unterschied sich jedoch von Maßnahme zu Maßnahme.

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

Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
vBadeinbauv1995_Mod2002us	Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,663	0,000	67	1,4%
vBadmodernisierungv1995_Mod2002us	Baderneuerung/-modernisierung (Neuerfliesung und Erneuerung von Sanitärteilen) seit 2002 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,120	0,001	1.372	28,6%
vFenstermodernisierungv1995_Mod2012us	Erneuerung/Modernisierung aller Fenster seit 2012 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,268	0,000	332	6,9%
vWD_Kellerdeckev1995_Mod2012us	Dämmung der gesamten Kellerdecke seit 2012 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,272	0,021	79	1,6%
vWD_Außenwände_8udv1995_Mod2002us	Dämmung aller Außenwände mit mehr als 8 cm Dicke seit 2002 (in Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,131	0,019	404	8,4%
vElektromodernisierungv1995_Mod2008us	Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen seit 2008 (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) (in Gebäuden mit Baujahr vor 1995)	0,097	0,045	589	12,3%
vMod_Wasserleitungenv1995_Mod2015us	Komplette Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen seit 2015 (in Gebäude mit Baujahr vor 1995)	0,218	0,038	94	2,0%

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 1995 durchgeführt wurden, bleiben bei der Bewertung danach unberücksichtigt.

Über die in Tab. 11 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 Grundtabelle innerhalb der Spannungsgrenzen rechtfertigen können.

4.2. Wohnungsgröße und Art

Den Regressionsergebnissen zufolge übt auch die Wohnungsgröße einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Im Sinne der Struktur Konstanz des Mietspiegels entschied sich der Arbeitskreis dafür, einzelne, auf die Wohnungsgrößen bezogene Zu- oder Abschläge separat auszuweisen.

Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen von 20 m² bis unter einer Größe von 150 m². Für Maisonette- oder Galerie-Wohnungen oder im Souterrain liegende Wohnungen konnte kein signifikanter Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete festgestellt werden. Ob für Penthouse- oder Studio- bzw. Loft-Wohnungen ein Zu- oder Abschlag 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.

Tab. 12: Signifikante Einflussmerkmale: Wohnungsgröße und Art

Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
vWflu35	Wohnungsgröße von 20 bis unter 35 qm	1,378	0,000	83	1,7%
vWfl35_45	Wohnungsgröße von 35 bis unter 45 qm	0,552	0,000	325	6,8%
vWfl45_55	Wohnungsgröße von 45 bis unter 55 qm	0,126	0,001	831	17,3%
vWfl55_ug	Wohnungsgröße von 55 und mehr qm	Referenz			
vAppartement	Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) (nicht mit Wohnungsgröße kombinierbar)	1,111	0,000	163	3,4%

Bei der Wohnungsgröße gilt die allgemeine Auffassung, dass kleinere Wohnungen eine höhere Quadratmetermiete aufweisen als größere und dass dieser Anstieg – zumindest in der Idealvorstellung – kontinuierlich verläuft. Jeweils einzelne Wohnflächenklassen einer Größe von nur einem Quadratmeter aufgrund dieser Beobachtungen zu separieren, entspricht daher nicht dem Verständnis der Mehrheit der Marktteilnehmenden. Zudem kann es sein, dass sich die Ergebnisse bei einer deutlich höheren Fallzahl annähern würden und es keine Ausreißer mehr gebe.

Zur Ermittlung der Wohnungsgrößenklassen wurde unterschiedliche Abschnitte von jeweils 5 qm Wohnfläche innerhalb des Regressionsmodells getestet. Dabei hat sich insbesondere kein Abschlag mehr für größere Wohnungen ergeben.

4.3. Ausstattung

Grundausstattungs- und Sonderausstattungsmerkmale

Analog zu dem bisherigen Wittener 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 Grundausrüstung einer Wohnung gehört das Vorhandensein einer eines Badezimmers mit Badewann oder Dusche und einem WC, eine Zentralheizung, eine (Zweischeiben-)Isolierverglasung an sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) sowie ein Bodenbelag einfachen bzw. mittleren Standards in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen. Zudem ist die diesem Mietspiegel zugrunde liegende Standard-Wohnung abgeschlossen, d.h. sie hat eine eigene Wohnungseingangstür.

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)):

Wohnungszuschnitt/Art der Wohnung:

- Anzahl Wohnräume (ohne Küche, Bad, WC, Abstellkammer)
- 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
- Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend)

Bad- und Sanitärausrüstung:

- Eigenes Badezimmer

- Mit Badewanne und/oder Dusche
- Mit Badewanne/Dusche in zweitem Badezimmer
- Mindestens ein WC innerhalb der Wohnung
- zusätzliches Gäste-WC
- Fenster in Badezimmer
- Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau - Jahr
- Baderneuerung/-modernisierung (Neuverfließen und Erneuerung von Sanitärteilen) - Jahr

Barrierearmut, Barrierefreiheit:

- Barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude, d.h. ohne Stufen und Schwellen.
- Barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/ Terrassen, rollstuhlgeeignete Türen einer Mindestbreite von 80 cm)
- Insgesamt Barrierefreiheit (DIN 18040 Teil 2)

Küche:

- Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum, bspw. Lage in einem unbelichteten Flur o.ä.)
- Küche als separater Raum (eher kleiner Raum ohne Aufenthaltsqualität)
- Wohnküche (eher großer Raum mit Aufenthaltsqualität, auch offene Küche)
- Einbauküche gehobener Qualität (Fest verbundene Kombination aus Spüle, Küchenschränken sowie Elektrogeräten)

Art der Warmwasseraufbereitung in Küche und Bad:

- Über die Heizung (Zentralheizung/Kombitherme)
- Über Durchlauferhitzer (Strom)
- Über Boiler/Warmwasserspeicher
- Unterstützt durch regenerative Energien
- Geräte für die Warmwasserbereitung nicht vom Vermietenden gestellt

Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren:

- Natürliche Belichtung und Belüftung in sämtlichen Räumen der Wohnung (außer Badezimmer)
- Einfachverglasung
- Verbundfenster (zweischaliges Flügelement) aus zwei separaten Fensterrahmen mit Einscheibenverglasung
- Isolierverglasung
- Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995)
- Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,0 und darunter)
- Schallschutzfenster (die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)

Beheizungsart:

- Zentral-/Etagenheizung
- Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Koppelung
- Blockheizkraftwerk ohne Kraft-Wärme-Koppelung
- Wärmecontracting
- Wärmepumpen, d.h. ausschließlich durch Wärmepumpe
- Fernwärme (Lieferung durch Stadtwerke)
- Nachtstromspeicher/Elektroheizung
- Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)
- Heizung durch regenerative Energie unterstützt
- Wohnung nur teilweise beheizt
- Heizung nicht vom Vermieter gestellt

Qualität nutzbarer Außenflächen:

- kein Balkon/Loggia oder nur Austritt
- Standard-Balkon/Loggia mit bis zu 8 m² tatsächlicher Fläche oder mind. 1,5 Meter Tiefe
- großer Balkon/Loggia mit mind. 8 m² tatsächlicher Fläche oder mind. 2 Meter Tiefe
- Terrasse oder Dachterrasse mit mind. 8 m² tatsächlicher Fläche
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien
- Allgemeine Grünfläche (z.B. Vorgarten; Abstandsgrün)

Weitere Merkmale:

- Satelliten-/Kabel-/Breitbandanschluss vom Vermieter bereitgestellt
- Technische Voraussetzungen für schnelles Internet (Glasfaser im Gebäude oder Bandbreite von mind. 100 Mbit/s)
- Einen oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangsräume
- Wohnung über einen Aufzug erreichbar
- Zugangskontrolle zur Wohnung
 - Gegensprechanlage mit Türöffner
 - Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner
- Keller- oder Abstellraum, der zur Wohnung gehört
- Wasch- und Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung
- Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern
 - Manuell
 - Elektrisch
- Überwiegend verwendeter Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen
 - Ohne Oberböden vermietet
 - Mit Oberböden vermietet
 - Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, hochwertige Vinylboden, Naturstein je in gepflegtem Zustand)

- Fußbodenheizung vorhanden
- Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung für die Wasserversorgung (kein Ansatz von Miete für Messeinrichtung in der Betriebskostenabrechnung)

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-/Küchen-Ausstattung:

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit Badewanne oder Dusche und einem WC ausgestattet. Für ein zusätzliches Gäste-WC konnte ein Zuschlag für Wohnungen einer Größe von 100 m² und darüber ermittelt werden.

Tab. 13: Signifikante Einflussmerkmale: Bad-/Küchen-Ausstattung

Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
vGästeWCN	Zusätzliches Gäste-WC (für Wohnungen einer Größe von 100 m ² Wfl. und mehr)	0,208	0,008	168	3,5%
vWWK_BoilerN	Warmwasserbereitung in der Küche über Boiler oder Warmwasserspeicher	-0,112	0,033	389	8,1%

Ein Abschlag konnte ermittelt werden, sofern die Warmwasserbereitung in der Küche nur über einen Boiler oder Warmwasserspeicher erfolgt.

Bodenbeläge:

Die Werte der Mietspiegeltabelle beziehen sich auf Wohnungen mit einfachem oder mittlerem Bodenbelag. Hierbei wird derjenige Bodenbelag bewertet, der überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendet wird. Für Wohnungen, die ohne Oberböden vermietet werden, konnte ein Abschlag ermittelt werden. Für Wohnungen, die mit einem höherwertigen Bodenbelag ausgestattet sind, hat sich ein Zuschlag herausgestellt.

Tab. 14: Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge

Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
vohneOberbödenN	Ohne Oberböden in den Wohn- und Schlafräumen vermietet	-0,228	0,000	1.275	26,5%
	Bodenbelag einfachen bzw. mittleren Standards	Referenz			
vBodenbelag_hochwertigN	Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, hochwertiger Vinylboden, Naturstein je in gepflegtem Zustand) in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung	0,228	0,000	578	12,0%

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 Zentralheizung ausgestattet.

Tab. 15: Signifikante Einflussmerkmale: Art der Beheizung

Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
	Zentralheizung	Referenz			
vEtagenheizungN	Überwiegende Beheizung der Wohnung (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) mit Etagenheizung	-0,120	0,001	1.233	25,7%
vFernwärme	Überwiegende Beheizung der Wohnung (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) mit Fernwärme	-0,166	0,019	230	4,8%

Für Wohnungen, die

- mittels Blockheizkraftwerken (ohne oder mit Kraft-Wärme-Koppelung) oder Wärmepumpen beheizt werden, oder
- bei denen die Lieferung von Wärme von einem gewerblichen Wärmelieferanten (in Form von Wärmecontracting auf Grundlage eines Wärmeliefervertrages; darunter fällt nicht Fernwärme) abgewickelt wird oder
- die nur teilweise beheizt sind oder
- die Heizung nicht vom Vermieter gestellt wurde

konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieser Merkmale kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen. Für Wohnungen, die mit Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) beheizt werden, konnte kein eindeutiger Wert ermittelt werden. 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 (Zweischeiben-)Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum (U-Werte von ca. 1,9 bis 3,0) zugrunde. Für Einfachverglasung, für höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-)gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum oder Schallschutzfenster konnte kein Einfluss auf die Nettokaltmiete ermittelt werden. Für Verbundfenster (zweischaliges Flügelelement) aus zwei separaten Fensterrahmen mit Einscheibenverglasung konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Für Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995; U-Werte von ca. 1,1 bis 1,9) hat sich ein Zuschlag als signifikant erwiesen.

Als Grundausstattung einer Wohnung wird unterstellt, dass keine Außenfläche vorhanden ist. Für Wohnungen mit einem Standard-Balkon (bis zu 8 m² tatsächliche Fläche oder mindestens 1,5 m Tiefe) konnte ein Zuschlag ermittelt werden, der höher ausfiel, falls es sich um einen großen Balkon handelte (mindestens 8 m² tatsächliche Fläche oder mindestens 2 m Tiefe). Auch eine Terrasse der Dachterrasse mit einer tatsächlichen Fläche von mindestens 8 m² erhöht die Nettokaltmiete. Für einen Garten zur alleinigen Nutzung durch eine Mietpartei oder eine allgemeine Grünfläche (z.B. als Vorgarten oder Abstandsgrün) konnte kein Einfluss ermittelt werden. Stand ein Garten zur Verfügung, den mehrere Mietparteien nutzen konnten, ließ sich ein Einfluss nicht eindeutig bestimmen.

Einzelne Merkmale zur Barrierefreiheit wurden geprüft. Ein Zuschlag konnte ermittelt werden, wenn die Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude barrierefrei erreichbar sind, d.h. ohne Stufen und Schwellen. Ein signifikanter Zuschlag konnte auch für Wohnungen ermittelt werden, die barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst wurden. Dabei müssen mindestens zwei der folgenden Merkmale zutreffen bzw. vorhanden sein: bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen und rollstuhlgeeignete Türbreiten (mind. 80 cm tatsächliche Breite).

Für eine insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellte oder modernisierte Wohnung konnte kein Einfluss festgestellt werden. Die Fallzahl war mit 40 Wohnungen vergleichsweise gering.

In der folgenden Tabelle sind alle weiteren Merkmale nach inhaltlich abgegrenzten Bereichen des Fragebogens dargestellt, bei denen ein signifikanter Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden konnte:

Tab. 16: Signifikante Einflussmerkmale: Überblick über weitere Merkmale

Bereich Verglasung:					
Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
	(Zweischeiben-)Isolierverglasung	Referenz			
vWärmeschutzvglN	Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995)	0,084	0,022	1.013	21,1%
Bereich Außenflächen:					
Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
	Ohne nutzbare Außenfläche	Referenz			
vBalkon_Standard	Standard-Balkon/Loggia: bis zu 8 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 m Tiefe	0,071	0,041	2.447	50,9%
vBalkon_gross	Großer Balkon/Loggia: mind. 8 m ² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe	0,234	0,001	259	5,4%
vTerrasse_Dacht	Terrasse oder Dachterrasse mit einer tatsächlichen Fläche von mind. 8 m ²	0,311	0,000	226	4,7%
Bereich Barrierefreiheit:					
Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
	Wohnungen und Zuwegungen sind nicht barrierefrei erreichbar bzw. sind nicht barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst	Referenz			
vBarrierefrei_erreichbar	Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude sind barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar	0,179	0,035	166	3,5%
vbarrierearm_erstellt	Die Wohnungen wurden barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst	0,287	0,018	77	1,6%
Sonstige weitere Merkmale:					
Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
vAufzug_Whgerreichbar	Wohnung ist über einen Aufzug erreichbar	0,210	0,001	351	7,3%
vZugang_Türsprechanlage	Zugangskontrolle zur Wohnung über eine Gegensprechanlage mit Türöffner	0,160	0,000	2.181	45,4%
vZugang_Videoanlage	Zugangskontrolle zur Wohnung über eine videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner	0,580	0,000	110	2,3%
vRollläden_manuell	Manuelle Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	0,105	0,001	1.491	31,0%
vRollläden_Elektrisch	Elektrische Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnung	0,145	0,030	282	5,9%
vEinbauküche_hoheQualität	Einbauküche gehobener Qualität (Fest verbundene Kombination aus Spüle, Küchenschränken sowie Elektrogeräten)	0,389	0,000	252	5,2%
vFußbodenheizung	Fußbodenheizung	0,379	0,000	167	3,5%

4.4. Lage im Stadtgebiet

Zu den preisbestimmenden Merkmalen zählt – neben Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit – auch die Lage einer Wohnung. Obwohl die Bedeutung der Lage für die Höhe des Mietpreises je nach Marktverfassung schwankt – in Zeiten einer entspannten Marktsituation mit Angebotsüberhang nimmt diese tendenziell zu –, wird der grundsätzliche Zusammenhang zwischen verschiedenen Lagefaktoren und der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht bestritten.

Aus diesem Grund wurde die unterschiedliche Qualität von Wohnlagen innerhalb des Stadtgebietes erfasst und für den Mietspiegel der Stadt Witten aufbereitet.

Wie die Erfahrung zeigt, ist gerade die Beurteilung der Lage einer Wohnung häufig Streitgegenstand zwischen den Mietvertragsparteien, da die Einschätzung, was innerhalb des Stadtgebietes eine gute oder schlechte Lage ist, nicht einfach bestimmt werden kann. Die Lagequalität resultiert aus einer Vielzahl einzelner (Lage-)Kriterien, deren Bewertung und Gewichtung vor dem Hintergrund von unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen einzelner Haushaltstypen subjektiv vorgenommen wird. Was für Familien mit Kindern positiv zu werten ist, kann für Senioren wiederum schlecht sein und umgekehrt.

Daher wurde für die Lagebewertung ein möglichst objektiver, von individuellen Bedürfnissen abstrahierender Lagemaßstab entwickelt.

Um die Forderung nach einer objektiven Bewertung erfüllen zu können, ist das Lagekataster auf der Grundlage einer Befragung von lokalen Wohnungsmarktextperten erstellt worden. Der Bewertung durch die Wohnungsmarktextperten sind drei Hauptkriterien zugrunde gelegt worden, die für die Qualität einer Wohnlage eine besonders große Bedeutung haben:

- **Zentralität**
- **Grün- und Freiflächen**
- **Umweltbelastungen.**

Da sich die Qualität der Wohnlage innerhalb eines Wohnviertels, einer Straße oder sogar von einem Straßenabschnitt zu einem anderen erheblich voneinander unterscheiden kann, ist die Lagequalität in Bezug auf die genannten drei Kriterien möglichst kleinräumig, d.h. auf der Ebene von Straßenabschnitten durch die Wohnungsmarktextperten erfasst worden. Straßenabschnitte mit gleicher Lagequalität können durch Hausnummernbereiche eindeutig identifiziert werden.

Zentralität; im Lagekataster abgekürzt mit „Zentr.“

Mit dem Kriterium „Zentralität“ wird die Lage (Nähe) des Gebäudes zu Infrastruktureinrichtungen und die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur bewertet.

- „1“ für eine Lage mit überdurchschnittlicher Zentralität,
- „2“ für eine Lage mit durchschnittlicher Zentralität,
- „3“ für eine Lage mit unterdurchschnittlicher Zentralität.

Grün- und Freiflächen; im Lagekataster abgekürzt mit „G & F“

Mit dem Kriterium „Grün- und Freiflächen“ werden die Lage und der Zugang zu größeren und zusammenhängenden Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet bewertet.

- „1“ für eine überdurchschnittliche Lage und überdurchschnittlichen Zugang,
- „2“ für eine durchschnittliche Lage und durchschnittlichen Zugang,
- „3“ für eine unterdurchschnittliche Lage und unterdurchschnittlichen Zugang zu Grün- und Freiflächen.

Umweltbelastungen; im Lagekataster abgekürzt mit „Umwelt“

Mit dem Kriterium „Umweltbelastungen“ werden Belastungen des Wohnstandortes (z.B. durch Lärm, Staub und sonstige Immissionen) bewertet.

- „1“ bei geringer bis durchschnittlicher (üblicher) Belastung,
- „2“ bei überdurchschnittlicher,
- „3“ bei besonders starker Belastung.

Die Ermittlung der konkreten Wertbeiträge wurde durch das Einfügen dieser Kategorien in das Regressionsmodell der ersten Stufe vorgenommen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass sich eine Wohnung in einer Lage mit durchschnittlicher Zentralität, durchschnittlicher Lage bzw. durchschnittlichem Zugang zu Grün- und Freiflächen sowie geringer bzw. durchschnittlicher (üblicher) Umweltbelastung befindet. Nach dem verwendeten Regressionsmodell konnte für eine Lage mit unterdurchschnittlicher Zentralität (Zentralität 3) und eine Lage mit besonders starker Belastung (Umwelt 3) ein Abschlag auf die Höhe der Nettokaltmiete ermittelt werden. Alle anderen Merkmale haben sich als nicht signifikant herausgestellt.

Tab. 17: Signifikante Einflussmerkmale: Lagekriterien

Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
vLage_Zentralität_3	Lage mit unterdurchschnittlicher Zentralität	-0,246	0,016	93	1,9%
vLage_Umwelt_3	Lage mit besonders starker Belastung	-0,150	0,011	304	6,3%

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

Die Bewertung einzelner Straßenzüge wurde durch die Stadt Witten in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel überprüft. Folgende Straßenzüge wurden im Vergleich zum bisherigen Mietspiegel angepasst:

- **Kreuzstück 3**
 - Umweltbelastungen: **2** (vorher: 1)
- **Hörderstraße 4 – 12 (nur gerade) / 5 / 21 / 23**
 - Umweltbelastungen: **3** (vorher: 2)
- **Wilhelmstraße**
 - Zentralität: **1** (vorher: 2)
- **Schaerweg** (als neue Straße eingefügt)
 - Zentralität: 2 (vorher: 0)
 - G. u. F.: 1 (vorher: 0)
 - Umweltbelastung: 1 (vorher: 0)

4.5. Außergesetzliche Merkmale

In das Regressionsmodell auf der ersten Stufe wurden einzelne institutionelle (Groß-)Vermietende, die Art, wie die neue Miete zustande gekommen ist, und die Dauer des Mietverhältnisses in das Modell aufgenommen, um die Einflussbeiträge der gesetzlichen Merkmale ohne Verzerrungen durch außergesetzliche Merkmale darzustellen und damit die Modelleffizienz zu erhöhen.

Gegenüber dem Durchschnitt aller anderen Vermietenden konnten für fünf Vermietende sowohl niedrigere als auch höhere Mieten ermittelt werden. Die Spanne reicht hierbei von einem Abschlag aufgrund der verfolgten Preispolitik in Höhe von minus 0,73 Euro/m² Wohnfläche bis zu einem Zuschlag von 0,86 Euro/m².

Tab. 18: Überblick über die signifikanten außergesetzlichen Merkmale

Variablenname	Beschreibung	Koeffizient	Signifikanz	Anzahl	Anteil
vVermieterG_1	Vermieter I	0,658	0,000	409	8,5%
vVermieterG_2	Vermieter II	-0,257	0,000	397	8,3%
vVermieterG_3	Vermieter III	0,859	0,000	239	5,0%
vVermieterG_4	Vermieter IV	-0,557	0,000	208	4,3%
vVermieterG_9	Vermieter IX	-0,727	0,000	48	1,0%
vNeuvertragsmieteN	Mietvertrag/Miete ist durch Neuabschluss eines Mietvertrages zustande gekommen	0,106	0,002	1.344	28,0%
vMVDJu1	Mietvertragsdauer bis unter 1 Jahr Laufzeit	0,371	0,000	642	13,4%
vMVDJ1_2	Von 1 bis unter 2 Jahren	0,326	0,000	574	11,9%
vMVDJ2_6	Von 2 bis unter 6 Jahren	Referenz			
vMVDJ6_10	Von 6 bis unter 10 Jahren	-0,284	0,000	554	11,5%
vMVDJ10_15	Von 10 bis unter 15 Jahren	-0,317	0,000	384	8,0%
vMVDJ15_20	Von 15 bis unter 20 Jahren	-0,394	0,000	290	6,0%
vMVDJ20_30	Von 20 bis unter 30 Jahren	-0,434	0,000	288	6,0%
vMVDJ30_40	Von 30 bis unter 40 Jahren	-0,657	0,000	152	3,2%
vMVDJ40_50	Von 40 bis unter 50 Jahren	-0,679	0,000	99	2,1%
vMVDJ50ug	Von 50 Jahren und darüber	-0,575	0,000	112	2,3%

Wurde die Miete bei Abschluss eines neuen Mietvertrages vereinbart, so beträgt der Zuschlag gegenüber Anpassungen der Nettokaltmiete in länger bestehenden Mietverhältnissen 0,11 Euro/m².

Einen erheblichen Einfluss übt auch die Dauer des Mietverhältnisses auf die Miethöhe aus. Bestand der Mietvertrag nicht länger als ein Jahr, so wurde gegenüber dem Referenzwert, der bei einer Mietvertragsdauer von 2 bis unter 6 Jahren gemessen wurde, eine um 0,37 Euro/m² Wohnfläche höhere Miete verlangt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete sinkt bei zunehmender Mietvertragsdauer. Für Mietvertragsdauern von 30 Jahren und mehr konnte eine zwischen 0,58 und 0,68 Euro/m² niedrigere Miete festgestellt werden.

Außergesetzliche Merkmale dürfen im Mietspiegel jedoch nicht berücksichtigt werden. Daher wurden diese Variablen auf der zweiten Stufe eliminiert.

4.6. Zulässigkeit erhobener Nettokaltmieten

Das Miet- und Strafrecht kennt zwei Tatbestände, in denen eine Miete als ordnungswidrig oder gar als nichtig und demzufolge als rechtlich unzulässig einzustufen ist:

- Nach § 5 Abs. 1 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer sich vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, versprechen lässt oder annimmt. Entgelte sind dann unangemessen hoch, wenn sie infolge der Ausnutzung eines geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 Prozent überschreiten. Dieser Tatbestand wird auch als Mietpreisüberhöhung bezeichnet. Nach Urteil des BGH vom 25. Januar 2006 (VIII ZR 56/04) besteht in Höhe des mehr als 20 Prozent übersteigenden Teils eine sogenannte Teilnichtigkeit. Dieser Betrag ist für die Zukunft nicht mehr geschuldet. Unter weiteren Voraussetzungen besteht für gezahlte, aber nicht geschuldete Teile eine Rückforderungsrecht.
- Darüber hinaus wird der sogenannte „Mietwucher“ unter Strafe gestellt. § 138 Abs. 2 BGB regelt, dass Rechtsgeschäfte nichtig sind, bei denen ein auffälliges Missverhältnis zu der erbrachten Leistung steht. § 291 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Strafgesetzbuch (StGB) bezieht dies ausdrücklich auf die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder die damit verbundenen Nebenleistungen. Allerdings müssen weitere Tatbestandsmerkmale hinzukommen, insbesondere muss nach dem gleichlautenden Inhalt dieser Vorschriften eine Zwangslage, eine Unerfahrenheit, ein Mangel an Urteilsvermögen oder eine

erhebliche Willensschwäche eines anderen ausgebeutet werden. Ein auffälliges Missverhältnis besteht dann, wenn die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 Prozent überschreitet (siehe Urteil des BGH vom 23. April 1997 – VIII ZR 212/96).

Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor und sind die näheren Umstände des Einzelfalles bekannt, so lässt sich das Verhältnis der vereinbarten Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete ermitteln, und es lassen sich auch die weiteren Tatbestandsmerkmale prüfen, die für die Anwendung der Vorschriften als Voraussetzung benannt sind. Dies bereitet in der Praxis selbst bei der Prüfung des Einzelfalles erfahrungsgemäß Schwierigkeiten.

Im Prozess der Erstellung des Mietspiegels ist es bereits systematisch schwierig, die Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen, da diese erst ermittelt werden muss und daher erst zum Ende aller Auswertungen feststeht. Erst dann könnten Mieten identifiziert werden, bei denen eine zu hohe Miete verlangt wird und die als Verdachtsfälle einzustufen wären. Hier müsste eine Art iteratives Verfahren zur Anwendung kommen, das noch entwickelt werden müsste.

Die weiteren, jeweils auf ein individuelles Wohnungsmarktsegment und einen konkreten Einzelfall bezogenen Tatbestandsmerkmale können in der Erstellungsphase eines Mietspiegels regelmäßig nicht geprüft werden. Es ist daher nicht möglich, bei der Erstellung eines Mietspiegels zweifelsfrei nach § 5 Abs. 1 WiStG überhöhte Mieten auf das übliche Maß zu korrigieren oder nach den § 138 Abs. 2 BGB bzw. § 291 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 StGB Vertragsverhältnisse als nichtig einzustufen und aus dem Mietspiegel zu entfernen. Es muss bei einer Einstufung als Verdachtsfall bleiben.

Es erscheint vor diesem Hintergrund als unangemessen und auch als nicht zulässig und somit mit der Anwendung wissenschaftlicher Grundsätze nicht vereinbar zu sein, entgegen den rechtlichen Vorschriften und den darin enthaltenen sowie auf den jeweiligen Einzelfall bezogenen Regelungen womöglich in einem (teil-)automatisierten Verfahren (in größerer Zahl) Mietverhältnisse als überhöht oder unzulässig einzustufen und damit zu korrigieren oder aus dem Mietspiegel zu entfernen. Wobei zu vermuten ist, dass zumindest Mieten, die als „Wuchermieten“ zu bezeichnen wären, mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits über die Ausreißerkorrektur erfasst werden müssten.

Unabhängig von dieser grundsätzlichen Einstufung wurde der Versuch unternommen, innerhalb der Baualtersklassen, die in sich wiederum eine Vielzahl von Wohnungsteilsegmenten etwa nach Größe oder Modernisierungszustand umfassen, zu ermitteln, in welchem Umfang Fälle als möglicherweise überhöht einzustufen sind. Einem Teilnehmenden ging es hierbei insbesondere um das Mietpreissetzungsverhalten von bestimmten institutionellen Vermietenden.

Daher wurde sowohl eine generelle als auch eine auf die Vermietenden ausgerichtete Prüfung vorgenommen, die eine vergleichsweise hohe und über dem allgemeinen Durchschnitt liegende Miete vereinbart haben. Betrachtet man die Abweichungen der Durchschnittsmiete der Vermietenden mit den höchsten Durchschnittsmieten von der durchschnittlichen Miete insgesamt, so wird das durchschnittliche Mietenniveau um nicht mehr als 11 Prozent überschritten. Dies wäre also als unproblematisch anzusehen. Dies ist jedoch eine sehr grobe, auf den gesamten Datensatz bezogene Betrachtung.

Baualtersklassenspezifisch konnten jeweils Überschreitungen der Durchschnittsmiete um nicht mehr als 18 Prozent betrachtet werden. Das schließt jedoch nicht aus, dass einzelne Mieten eines Vermietenden nicht auch 20 Prozent über dem Durchschnittswert liegen.

Hierbei ist zu bedenken, dass es sich bei der Durchschnittsmiete nicht um die ortsübliche Vergleichsmiete handelt. Zudem ist eine Baualtersklasse nicht als homogener Markt aufzufassen. Es wären bspw. Submärkte zu bilden, bspw. für kleinere, mittlere und größere Wohnungen sowie für modernisierte und nicht modernisierte Wohnungen. Erst für solche Detailmärkte lässt sich bestimmen, ob eine Miete deutlich höher liegt oder nicht.

Zusätzlich wurden daher die durchschnittlichen Abweichungen der tatsächlichen Miete von dem mit der Regressionsanalyse errechneten Wert betrachtet (Residuen). Dem liegt die Vorstellung zugrunde, dass jeder mit der Regressionsformel berechnete Wert als Durchschnittswert eines spezifischen Segments aufzufassen ist. Es zeigt sich, dass in einer auf Baualtersklassen bezogenen Betrachtung in zwei stark besetzten Baualtersklassen 25 Prozent der Wohnungen bestimmter Vermietender den Durchschnittswert um 20 Prozent überschreiten können. Hierbei handelt es sich um rd. 50 Wohnungen solcher Vermietenden. Löst man sich von dieser vermieterspezifischen Betrachtung, so stellt man fest, dass sich oberhalb des 75. Perzentils auch Wohnungen anderer Vermietender befinden.

Die kursorische Betrachtung dieser Wohnungen insgesamt ließ keine Auffälligkeiten erkennen, sondern die Heterogenität dieser Wohnungen und die vorliegende Kombination der Wohnwertmerkmale deuteten darauf hin, dass es sich hierbei zu einem großen Teil um Mietabweichungen handelt, die auf als höherwertig einzustufende Segmente hindeuten, sodass von keiner überhöhten Miete, sondern in einer auf einzelne Wohnungsmarktsegmente bezogenen Betrachtung von als üblich einzustufenden, aber höheren Entgelten auszugehen ist.

Auf der Grundlage dieser Prüfungen haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass in die Auswertung des Mietspiegels in großer Zahl Wohnungen eingeflossen sind, bei denen die Tatbestände „Mietpreisüberhöhung“ oder „Mietwucher“ als möglich anzusehen sind. Es kann sich allenfalls um wenige Einzelfälle handeln, die einen anfänglichen Verdacht begründen könnten, ohne dass die oben skizzierten Vorschriften tatsächlich angewendet werden könnten und die damit verbundenen Rechtsfolgen im Mietspiegel zu berücksichtigen wären.

Streng genommen müsste auch bei reiner Prüfung der Miethöhe jede einzelne dieser Wohnung hinsichtlich der individuellen Merkmale und der Zuordnung zu eher teureren oder eher günstigen Wohnungsmarktsegmenten geprüft und eine Abweichung ermittelt werden, die wiederum auf Zulässigkeit zu prüfen wäre. Doch auch dann wären es lediglich Verdachtsfälle, weil die weiteren Tatbestandsmerkmale der Vorschriften nicht geprüft, sondern lediglich Vermutungen darüber angestellt werden können. Angesichts der Maßstäbe, die an die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegel anzulegen sind, können aufgrund von Vermutungen keine Korrekturen vorgenommen werden.

Modellrechnungen haben ergeben, dass die durchschnittliche Miete des Datensatzes bei einer Korrektur bzw. selbst bei einer Eliminierung der Wohnungen, die unter Umständen als Verdachtsfälle einzustufen wären, dadurch kaum beeinflusst wird. Es geht davon praktisch kein Einfluss auf die Höhe der Miete aus.

5. Grundtabelle des Wittener Mietspiegels

5.1. Aufbau der Grundtabelle

Die folgende Grundtabelle enthält die anhand des Regressionsmodells ermittelten Basismieten für die ausgewiesenen Baualtersklassen als Referenz- und Ausgangswerte für die Wohnungen, die eine Grundausstattung besitzen. In einem ersten Schritt wurde der anhand des Regressionsmodells errechnete Schätzwert (Konstante zzgl. baualtersspezifischer Zu- und Abschlag) als Basismiete ausgewiesen.

Daraufhin wurde für jedes Feld der Grundtabelle die Abweichung der errechneten Schätzwerte von der tatsächlichen Miete (Residuen) betrachtet. Für jedes Feld wurden die Residuen der Größe nach gereiht und am oberen und unteren Rand der sich ergebenden Verteilung jeweils ein Sechstel der Mietwerte entfernt. Daraus ergab sich für jedes Tabellenfeld eine negative bzw. positive absolute Residuenabweichung, die als relative Abweichung ausgewiesen und bezogen auf die Basismiete der Grundtabelle als Ober- und Untergrenze einer Zwei-Drittel-Spanne der Residuenabweichung dargestellt wurde.

Somit wird der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete Rechnung getragen, dass es sich nicht hierbei nicht um einen Punktwert, sondern um eine Spanne handelt. Die Größe der Spanne kann variiert werden. Als häufig verwendet und damit gebräuchlich hat sich eine Spanne von zwei Dritteln der Beobachtungswerte herauskristallisiert, wobei auch andere Spannen – z.B. eine 4/5-Spanne – zum Einsatz kommen können.

Auch bei dem Regressionsmietspiegel wurde darauf geachtet, dass jede Baualtersklasse (mithin also jedes „Tabellenfeld“ der Grundtabelle) in Bezug auf die Feldbesetzung eine Fallzahl von $n \geq 30$ erreicht wurde. Dies ist jeweils bei Bildung der Baualtersklassen geprüft worden und ist der Fall. Allenfalls bei jüngeren Baujahresklassen wäre diese Grenze womöglich erreicht worden.

Die in den vorangegangenen Kapiteln genannten Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zur Basismiete sowie zu den Ober- und Untergrenzen der jeweiligen Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um Durchschnittswerte („predicted values“, Schätz- bzw. berechnete Werte des Regressionsmodells), mit denen die durchschnittliche Qualität der in der jeweiligen Baualtersklasse zusammengefassten Wohnungen abgebildet wird.

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.

Abb. 2: Mietwerttabelle 2023 für die Stadt Witten

Baualtersklasse							
1		2		3		4	
bis 1907		1908 bis 1929		1930 bis 1949		1950 bis 1964	
Basismiete (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unterbzw. Obergrenze) in €/m ²	Basismiete (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unterbzw. Obergrenze) in €/m ²	Basismiete (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unterbzw. Obergrenze) in €/m ²	Basismiete (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unterbzw. Obergrenze) in €/m ²
5,52	4,60 – 6,52	5,43	4,58 – 6,17	5,55	4,91 – 6,19	5,70	4,93 – 6,43
Baualtersklasse							
5		6		7			
1965 bis 1979		1980 bis 1989		1990 bis 2018			
Basismiete (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unterbzw. Obergrenze) in €/m ²	Basismiete (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unterbzw. Obergrenze) in €/m ²	Basismiete (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unterbzw. Obergrenze) in €/m ²		
5,58	4,87 – 6,40	5,70	4,99 – 6,47	6,37	5,45 – 7,37		

5.2. Anwendung der Mietspannen

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird im Wittener Regressionsmietspiegel durch die Basismiete und eine um Ausreißerwerte korrigierte Zwei-Drittel-Spanne der Residuenabweichung repräsentiert.

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) sowie
- Unterschiede, die sich aus den konkreten Standortmerkmalen (Mikro-Lage) ergeben, die vom Mietspiegel nicht erfasst wurden (vgl. Kapitel 4.4).

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.

Für die Anwendung der Mietenspannen hat sich der Arbeitskreis Mietspiegel dazu entschieden, für die Merkmale, die innerhalb des Mietspiegels geprüft wurden und entweder aufgrund in der Regel zu geringer Fallzahl oder bei unplausiblen Einflussbeitrag (in der folgenden Aufzählung mit einem * gekennzeichnet) eine Richtung anzugeben, d.h. ob aufgrund allgemeiner Erfahrungen eher ein Zuschlag oder eher ein Abschlag infrage kommen würde oder ob je nach den Umständen des Einzelfalles entweder ein Zuschlag oder ein Abschlag in Betracht kommen könnte.

Im Einzelnen sind folgende Sachverhalte zu beachten:

Für Wohnungen,

- die Merkmale von Penthouse-/Studio- bzw. Loft-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses) aufweisen,
- mit Wohnküche*,
- mit Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien*,
- mit technischen Voraussetzungen für schnelles Internet (Glasfaser im Gebäude oder Bandbreite von mind. 100 Mbit/s möglich)*,
- mit Keller oder Abstellraum, der zur Wohnung gehört*

kann aufgrund dieser Merkmale im Rahmen der Mietspanne ein Zuschlag in Betracht kommen.

Für Wohnungen

- bei denen die Warmwasserbereitung im Bad oder in der Küche* nicht vom Vermieter gestellt wird,
- bei denen die Heizung/die Öfen nicht vom Vermieter gestellt wird oder die Wohnung nur teilweise beheizt ist,
- die kein WC in der Wohnung haben*,
- mit Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum, bspw. Lage in einem unbelichteten Flur o.ä.)*,
- mit Verbundfenstern (zweischaliges Flügelement aus zwei separaten Fensterrahmen mit Einscheibenverglasung)*,
- die über Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) beheizt werden*,

kann aufgrund dieser Merkmale im Rahmen der Mietspanne ein Abschlag in Betracht kommen.

Für die Merkmale

- Warmwasseraufbereitung im Bad und/oder Küche durch regenerative Energien unterstützt*,
- Beheizung über Blockheizkraftwerk (mit/ohne Kraft-Wärme-Koppelung) oder Wärmepumpe,
- Wärmecontracting

kann nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Mietspanne entweder ein Zu- oder ein Abschlag in Betracht kommen.

Neben diesen Merkmalen, für die innerhalb der Spanne ein Zu- oder Abschlag angewendet werden kann, wurde weitere Merkmale geprüft und es konnte kein (signifikanter) Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können auch nicht innerhalb der Mietenspanne berücksichtigt werden.

Hierbei handelt es sich um die folgenden Merkmale:

- Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung), oder im Souterrain liegen (teilweise unter der Erde liegend),
- Badewanne und Dusche,
- Zweites Bad mit Badewanne/Dusche vorhanden,
- Mindestens ein Bad verfügt über ein Fenster,
- Warmwasseraufbereitung für das Bad über Durchlauferhitzer (Strom),
- Warmwasseraufbereitung für die Küche über Durchlauferhitzer (Strom),
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei oder allgemeine Grünflächen (z.B. Vorgärten, Abstandsgrün),

- Einfachverglasung, höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,0 und darunter) oder Schallschutzfenster (die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen),
- Beheizung mit Nachstromspeicherheizung, Heizung wird durch regenerative Energie unterstützt,
- Insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 (rollstuhlgerecht) erstellt bzw. modernisiert,
- Satelliten-/Kabel-/Breitbandanschluss in der Wohnung (wenn Anschluss vom Vermieter kostenfrei – ohne Umlage auf die Betriebskosten - bereitgestellt),
- Ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume),
- Wasch- und Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung,
- Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung für die Wasserversorgung,
- Erstmaliger Heizungseinbau, Erneuerung/ Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) oder Erneuerung/ Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen), Dämmung des gesamten Daches oder der obersten Geschossdecke, der gesamten Kellerdecke oder alle Außenwände bis einschl. 8 cm Dicke,
- Lage Zentralität 1 (Lage mit überdurchschnittlicher Zentralität), Lage Grün und Freiflächen 1 und 3 (überdurchschnittliche Lage bzw. überdurchschnittlicher Zugang oder unterdurchschnittliche Lage und unterdurchschnittlicher Zugang zu Grün- und Freiflächen, Lage Umweltbelastung 2 – überdurchschnittliche Belastung

6. Anhang – Fragebogen

1. Allgemeine Angaben zum Gebäude						
1.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? <i>(tatsächliches Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus)</i>					Baujahr	
1.2 Ist das Gebäude nachträglich – einem Rohbau vergleichbar – vollständig saniert und modernisiert worden? <i>(Es muss ein Zustand erreicht werden, der mit einem dem Neubau vergleichbaren Aufwand modernisiert worden ist, dadurch, dass die Fenster, das Bad, die Elektroinstallation, die Wasser- und Heizungsleitungen <u>und</u> die Fußböden zeitgemäß erneuert wurden)</i>					Jahr der Sanierung	
1.3 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?			Ja		Nein (weiter mit 1.5)	
1.4 Um welche Art von Einfamilienhaus handelt es sich? Ist zudem eine Einliegerwohnung vorhanden?						
Reihenhaus		Doppelhaushälfte oder auch einseitig angebautes Einfamilienhaus		Freistehendes Einfamilienhaus		Einliegerwohnung vorhanden
1.5 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude einschließlich Erdgeschoss und Dachgeschoss?					Anzahl	
1.6 Die viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude (postalische Anschrift)? <i>(Bei Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus tragen Sie „1“ ein.)</i>					Anzahl	
2. Ermittlung der relevanten Wohnungen im Gebäude						
Bitte geben Sie in der folgenden Tabelle an, wo genau die jeweiligen Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss („EG“ für Erdgeschoss, „1 OG“ für 1. Obergeschoss usw., „DG“ für Dachgeschoss) eintragen.						
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Geschoss						
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 Sie in dem Gebäude mehr als 6 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.						
2.1 Ausschlusskriterien						
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...				
		1.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
1. Gibt es in dem Gebäude in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen, die am Stichtag 01.10.2022 nicht vermietet waren?						
2. Gibt es Wohnungen in dem Gebäude, bei denen die Nettokaltmiete seit dem 01.10.2016 unverändert geblieben ist? Kreuzen Sie nicht an, sofern der Mietvertrag ab dem 01.10.2016 geschlossen bzw. die Nettokaltmiete ab dem 01.10.2016 geändert wurde.						
3. Gibt es in dem Gebäude in Ihrem Besitz befindliche 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)?						
4. Werden in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?						
5. Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet?						
6. Sind die Wohnungen nicht abgeschlossen, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?						

7. Werden Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch vermietet (i.d.R. weniger als 6 Monate)?							
8. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen, z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern/ Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeisterarbeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?							
9. Werden Wohnungen vollmöbliert vermietet, d.h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle?							
10. Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.)?							
11. Werden einzelne Zimmer der Wohnung separat, bspw. mit einem eigenen Mietvertrag, vermietet (z.B. Monteurzimmer, Zimmer für Studierende)?							
2.2 Ermittlung der relevanten Wohnungen, für die Angaben im Fragebogen vorzunehmen sind.							
<i>Tragen Sie hier nur die Wohnungen ein, für die Sie <u>keine</u> der unter 2.1. genannten Ausschlusskriterien angekreuzt haben. Nur Wohnungen, bei denen keine der unter 2.1 genannten Punkte zutreffen, sind relevant. Sobald für eine Wohnung mindestens ein Ausschlusskriterium zutrifft, ist diese einzelne Wohnung nicht mietspiegelrelevant!</i>							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Relevante Wohnungen							
HINWEIS:	Falls <u>keine</u> Wohnung relevant ist, ist die Befragung an dieser Stelle beendet – bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beigelegten Rückumschlag zurück! Ist <u>mindestens</u> eine Wohnung relevant, setzen Sie bitte die Befragung für die als relevant gekennzeichneten Wohnungen fort. Bitte beachten Sie, dass die Reihenfolge der Wohnungen beibehalten werden muss.						
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.							
	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Jahr der Fertigstellung							
3.2 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? <i>Hinweis: „Halbe“ Zimmer werden abgerundet. Bspw. wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.</i>							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Zahl der Räume							
3.3 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben; ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen)?							
Hinweis: Ohne Angaben zu dieser Frage können Wohnungen nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Angabe in m ² (mit Nachkommastellen)							

3.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)							
2. Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)							
3. Penthouse- (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) oder Studio- bzw. Loft-Wohnung							
4. Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend)							
HINWEIS:	Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte Einbauten, eine gesamt Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme durch den Mieter nicht berücksichtigen.						
4. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume							
4.1 Wie ist das Badezimmer der Wohnungen ausgestattet?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Es gibt mindestens ein WC innerhalb der Wohnung (auch im Badezimmer)							
2. Es gibt ein zusätzliches Gäste-WC							
3. Badewanne vorhanden							
4. Dusche vorhanden							
5. Badewanne/Dusche in zweitem Badezimmer vorhanden							
6. Hat mindestens ein Badezimmer ein Fenster ?							
4.2 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für das Bad?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Über die Heizung (Zentralheizung/Kombitherme)							
2. Über Durchlauferhitzer (Strom)							
3. Über einen Boiler oder Warmwasserspeicher							
4. Unterstützung durch regenerative Energien							
5. Gerät(e) für die Warmwasseraufbereitung nicht vom Vermieter gestellt							
5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche							
5.1 Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Kochnische oder Kochgelegenheit (kein eigener Raum, bspw. Lage in einem unbelichteten Flur o.ä.)							
2. Küche als separater Raum (eher kleiner Raum ohne Aufenthaltsqualität)							
3. Wohnküche (eher großer Raum mit Aufenthaltsqualität, auch offene Küche)							

5.2 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung für die Küche?						
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...				
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
1. Über die Heizung (Zentralheizung/Kombitherme)						
2. Über Durchlauferhitzer (Strom)						
3. Über Boiler oder Warmwasserspeicher						
4. Unterstützung durch regenerative Energien						
5. Gerät(e) für die Warmwasseraufbereitung nicht vom Vermieter gestellt.						
6. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen						
Welche Verglasung liegt bei sämtlichen Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) der Wohnungen vor?						
Die Einstufung der Fenster und Außentüren des Gebäudes in die vorgegebenen Antwort-Kategorien wird Ihnen erleichtert, falls Ihnen der U-Wert (jeweils einschl. Rahmen) vorliegt. Bei Neubauten oder nachträglichen Einbauten in den letzten Jahren können Sie diesen Wert i. d. R. der Handwerker-Rechnung entnehmen. Die herkömmliche (Zweischeiben-)Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum (U-Wert von 1,9 bis 3,0) wird überwiegend seit den 70er Jahren eingebaut. Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9) wird von der Wärmeschutzverordnung 1995 vorgeschrieben und hat daher erst danach eine größere Bedeutung erlangt. Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) bestehen aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-) gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum, häufig kombiniert mit einer reflektierenden Wärmeschutzschicht. Schallschutzfenster beschreiben Fenster, die speziell für den Lärmschutz von Wohnräumen vor Verkehrslärm von außen konstruiert sind. Zu den konstruktiven Merkmalen zählen z. B. umlaufende elastische Dichtungen zwischen Flügel und Blendrahmen, Mehrfachverglasung aus Isolierglas, evtl. mit Gasfüllung und/oder Einfachgläsern unterschiedlicher Dicke bei möglichst großem Scheibenabstand.						
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...				
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
1. Natürliche Belichtung und Belüftung in sämtlichen Räumen der Wohnung vorhanden (außer Badezimmer)						
2. Einfachverglasung						
3. Verbundfenster (zweischaliges Flügelement) aus zwei separaten Fensterrahmen mit Einscheibenverglasung						
4. Isolierverglasung						
5. Wärmeschutzverglasung (vorgeschrieben seit Einbau 1995)						
6. höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Wert 1,0 und darunter)						
7. Schallschutzfenster (die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)						
7. Angaben zur Beheizung der Wohnungen						
Wie werden die Wohnungen überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) beheizt?						
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...				
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
1. Zentralheizung für das Gebäude						
2. Etagenheizung						
3. Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Koppelung						
4. Blockheizkraftwerk ohne Kraft-Wärme-Koppelung						

5. Wärmecontracting							
6. Wärmepumpe, d.h. ausschließlich durch Wärmepumpe							
7. Fernwärme (Lieferung durch Stadtwerke)							
8. Nachtstromspeicher/Elektroheizung							
9. Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)							
10. Heizung durch regenerative Energie unterstützt							
11. Wohnung nur teilweise beheizt							
12. Heizung nicht vom Vermieter gestellt							
8. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)							
Welche Beschaffenheit weisen zu den Wohnungen gehörende, tatsächlich nutzbare Außenflächen auf?							
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Kein Balkon/Loggia oder nur Austritt							
2. Standard-Balkon/Loggia : <u>bis zu</u> 8 m ² tatsächliche Fläche oder <u>mind.</u> 1,5 Meter Tiefe							
3. Großer Balkon/Loggia : <u>mind.</u> 8 m ² tatsächliche Fläche oder <u>mind.</u> 2 Meter Tiefe							
4. Terrasse oder Dachterrasse : <u>mind.</u> 8 m ² tatsächliche Fläche							
5. Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei							
6. Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien							
7. Allgemeine Grünfläche (z.B. Vorgarten, Abstandsgrün)							
9. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen							
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
9.1 Sind die Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude barrierefrei, d. h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar?							
9.2 Wurden die Wohnungen barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst? Welche Merkmale treffen zu?							
9.2.1 Bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe)							
9.2.2 Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen							
9.2.3 Schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen							
9.2.4 Rollstuhlgeeignete Türbreiten (mind. 80 cm tatsächliche Breite)							
9.3 Wurden die Wohnungen insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 (rollstuhlgerecht) erstellt bzw.							

10. Weitere Merkmale der Wohnungen (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Satelliten-/Kabel-/Breitbandanschluss in der Wohnung (wenn Anschluss vom Vermieter kostenfrei - ohne Umlage auf die Betriebskosten - bereitgestellt)							
2. Technische Voraussetzung für schnelles Internet (Glasfaser im Gebäude oder Bandbreite von mind. 100 Mbit/s möglich) (wenn vom Vermieter kostenfrei - ohne Umlage auf die Betriebskosten - bereitgestellt)							
3. Ein oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)							
4. Wohnung über einen Aufzug erreichbar							
5. Zugangskontrolle zur Wohnung							
5.1 Gegensprechanlage mit Türöffner							
5.2 Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner							
6. Keller oder Abstellraum, der zur Wohnung gehört							
7. Wasch- und Trockenraum zur gemeinsamen Nutzung							
8. Außen-Rollläden/-Fensterläden an allen Fenstern der Wohnräume							
8.1 manuell							
8.2 elektrisch							
9. Böden in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnungen (Geben Sie den Bodenbelag an, der <u>überwiegend</u> verwendet wurde!)							
9.1 Ohne Oberböden vermietet							
9.2 Mit Oberböden vermietet							
9.3 Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, hochwertige Vinylböden, Naturstein je in gepflegtem Zustand)							
10. Fußbodenheizung							
11. Einbauküche gehobener Qualität (Fest verbundene Kombination aus Spüle, Küchenschränken sowie Elektrogeräten)							
12. Messeinrichtungen zur Verbrauchserfassung für die Wasserversorgung (kein Ansatz von Miete für Messeinrichtung in der Betriebskostenabrechnung)							
11. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden <u>nach</u> Errichtung des Gebäudes vorgenommen? Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die <u>nach 1990</u> durchgeführt wurden. <u>Geben Sie bitte das Jahr an</u> , 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.							
Zutreffendes mit Jahreszahl eintragen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Erstmaliger Heizungseinbau							
2. Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper)							

3. Erneuerung/Austausch des Heizungskessels bzw. des Brenners und/oder Boilers (ohne Rohrleitungen)							
4. Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau							
5. Baderneuerung/-modernisierung (Neuerflesung und Erneuerung von Sanitärteilen)							
6. Erneuerung/Modernisierung aller Fenster							
7. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung an Außenwänden, Dach und Keller (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung)							
7.1 Dämmung des gesamten Daches oder der obersten Geschossdecke							
7.2 Dämmung der gesamten Kellerdecke							
7.3.1 Dämmung aller Außenwände bis einschließlich 8 cm Dicke							
7.3.2 Dämmung aller Außenwände mit mehr als 8 cm Dicke							
8. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)							
9. Komplette Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen							
12. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten							
HINWEIS: Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnungen (Frage 12.2) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden! Dies gilt ebenfalls für die Fragen zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 12.7) und zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 12.8).							
12.1 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, ohne Garagen- oder Stellplatzmiete oder sonstige Entgelte – am 01.10.2022 (Bruttokaltmiete)?							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Angabe in EUR pro Monat							
12.2 Wie hoch war die Miete ohne Betriebskosten (Nettokaltmiete) am 01.10.2022?							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Angabe in EUR pro Monat							
12.3 Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?							
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...				
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
Ja	Stellplatz						
	Garage/ Carport						
	Tiefgarage/ Parkhaus						
Nein – bitte weiter mit Frage 12.5							

12.4 Wurde ein zusätzlicher, monatlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag für einen PKW-Stellplatz oder Garagenplatz vereinbart? Wenn „Ja“ – wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete für den Platz am 01.10.2022?								
Angaben in EUR pro Monat		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	Stellplatz							
	Garage/ Carport							
	Tiefgarage/ Parkhaus							
Nein								
12.5 Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete erhoben?					Ja (weiter mit Frage 12.7)		Nein	
12.6 Für welche anfallenden Betriebskosten werden keine Vorauszahlungen erhoben? D.h. welche Betriebskosten sind in der monatlichen Kaltmiete inbegriffen?								
Zutreffendes bitte ankreuzen		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Wasserversorgung und Entwässerung								
2. Stromkosten (Allgemeinstrom)								
3. Straßenreinigung								
4. Müllbeseitigung								
5. Sach- und Haftpflichtversicherung								
6. Grundsteuer								
7. Schornsteinreinigung								
8. Hauswart								
12.7 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.		
Monat und Jahr des Abschlusses z.B. 01/22	/	/	/	/	/	/		
12.8 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete zuletzt neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)?								
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.		
Monat und Jahr der Neufestlegung z.B. 01/22	/	/	/	/	/	/		
12.9 Was war der Grund für die letzte Neufestlegung der Miete?								
Zutreffendes bitte ankreuzen		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
1. Abschluss eines neuen Mietvertrages								
2. Mietänderung bei einem bestehenden Mietverhältnis								
12.10 Wer trägt die Kosten für Schönheitsreparaturen? Unter Schönheitsreparaturen versteht man das Tapezieren, Anstreichen, oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von innen (Definition gemäß § 28 Abs. 4 Satz 4 der II. BV). Der Sache nach geht es um Instandhaltung im Sinne der Definition des § 28 Abs. 1 II. BV und nicht um Instandsetzung, d. h. eigentliche Reparaturen. Wichtig ist, dass die Arbeiten ihre Ursache in der Abnutzung aufgrund des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) der Mietsache haben.								
Zutreffendes bitte ankreuzen		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Vermieter								
2. Mieter								

12.11 Wer trägt die Kosten für Kleinreparaturen?							
Sofern nicht anders vereinbart, ist der Vermieter für sämtliche Reparaturen zuständig, auch für Kleinreparaturen. Zwischen den Vertragspartnern kann im Mietvertrag vereinbart werden, dass der Mieter die Kosten für die Durchführung von Kleinreparaturen, d. h. die Beseitigung von so genannten Bagatellschäden, selbst trägt. Im Allgemeinen handelt es sich um solche Schäden, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch von Teilen der Mietsache entstehen, auf die der Mieter unmittelbaren Zugriff hat (z. B. Badarmaturen, Fenster- und Türgriffe).							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Vermieter							
2. Mieter							
12.12 Ist die Wohnung vor Übergabe an den Mieter renoviert worden (Tapezieren sämtlicher Wohn-/Schlafräume und Flure, Anstrich der Wände und – falls erforderlich – der Heizkörper)?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja							
Nein							

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 18.11.2022 zurück.

