Stadt Leipzig

Leipziger Mietspiegel 2018

Methodenbericht

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Vorbemerkungen ... 2

2. Auswahlverfahren, Stichprobenziehung ... 2

2.1 Konzeption ... 2
2.2 Stichprobenziehung und Bereinigungen ... 3

3. Datenerhebung ... 4

3.1 Mietspiegelfragebogen ... 5
3.2 Durchführung der Mieterbefragung ... 6
3.3 Erhebung bei den Großvermietern ... 7

4. Explorative Datenanalyse und Datenaufbereitung ... 9

4.1 Plausibilitätsprüfungen ... 9
4.2 Eliminierung der nicht ortsüblichen Wohnungen und Ausreißer ... 10
4.3 Ausschöpfung der Stichprobe ... 11
4.4 Repräsentativität der Stichprobe ... 11

5. Mietspiegelberechnung ... 14

5.1 Prüfung des Datenumfangs ... 14
5.2 Regressionsmodell ... 14
5.3 Modellbildungsprozess und Merkmalsselektion ... 15
5.4 Berücksichtigung der Wohnlage ... 17
5.5 Regressionsergebnis ... 20
5.6 Analyse der Residuen ... 21
5.7 Berechnung und Bedeutung der Spannen ... 24
5.8 Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale ... 26

6. Schlussbemerkungen ... 26

Literaturverzeichnis ... 28

Tabellenverzeichnis ... 28

Abbildungsverzeichnis ... 28

Anhangverzeichnis ... 28

Impressum

Erstellt: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Redaktion: Dr. Andrea Schultz

Autoren: Johannes Heinemann

Michael Naber

Alle Rechte vorbehalten. Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung des Amtes für Statistik und Wahlen diese Veröffentlichung oder Teile daraus für gewerbliche Zwecke zu vervielfältigen oder in elektronische Systeme einzuspeichern. Die Vervielfältigung dieser Veröffentlichung oder von Teilen daraus ist für nicht gewerbliche Zwecke mit Angabe der Quelle gestattet.

1. Vorbemerkungen

Der vorliegende Methodenbericht beschreibt die Erstellung des Leipziger Mietspiegels 2018 für die Stadt Leipzig.

Grundlage der Datenerhebung ist die Satzung über die Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten in der Stadt Leipzig (Mietwerterhebungssatzung) vom 28. Oktober 2017. Zur Auswertung der erhobenen Daten wurde wie bei den vorhergehenden Mietspiegeln eine Regressionsanalyse durchgeführt, die als wissenschaftlich anerkannte Methode zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel etabliert ist und sich in der Praxis als problemadäquat erwiesen hat.

Der Leipziger Mietspiegel 2018 wurde am 27.06.2019 durch Beschluss des Leipziger Stadtrats als qualifiziert im Sinne von § 558d BGB anerkannt (siehe Anhang).

2. Auswahlverfahren, Stichprobenziehung

2.1 Konzeption

Der für die Mietspiegelerhebung zugrunde zu legende Wohnungsbestand ist gesetzlich definiert. Zunächst muss ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegen, die erhobene Miete darf sich ausschließlich auf die Wohnung beziehen und es müssen § 549 Abs. 2 und 3 sowie § 558 Abs. 2 BGB berücksichtigt werden. Demzufolge sind bei der Erhebung auszuschließen:

- vom Eigentümer selbst genutzter Wohnraum;
- Räume, die für Gewerbe genutzt werden;
- Wohnungen mit mehreren Mietparteien (Wohngemeinschaften mit mehreren Mietverträgen);
- Räume mit einem Untermietverhältnis;
- Wohnungen, in deren Miete auch noch andere nicht gesondert ausgewiesene Leistungen enthalten sind (z. B. Garagenmiete, Serviceleistungen);
- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen (außer Einbauküche);
- mietpreisgebundene Wohnungen;
- Wohnungen, deren Miete aus besonderen Gründen niedriger festgelegt wurde (Gefälligkeitsmieten);
- Gemeinschaftsunterkünfte, Wohnheime.

Außerdem dürfen gemäß § 558 Abs. 2 BGB ausschließlich diejenigen Mietverhältnisse berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den vergangenen vier Jahren neu vereinbart oder geändert wurde. Wohnungen, deren Miethöhe seit mindestens vier Jahren unverändert ist, sind demzufolge auszuschließen.

Die Restmenge bildet die Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen in Leipzig. Da aus Kapazitäts- und Kostengründen keine Totalerhebung dieses Wohnungsbestandes erfolgen kann, muss auf eine Stichprobe zurückgegriffen werden. Diese soll repräsentativ sein, also die wahren Verhältnisse in der Grundgesamtheit, die zudem im Voraus nicht exakt abgegrenzt werden kann, hinsichtlich Miete und weiterer damit zusammenhängender Parameter adäquat widerspiegeln.

Da keine vollständige und aktuelle Wohnungsdatei mit dem mietspiegelrelevanten Bestand in Leipzig verfügbar ist, wurde für die Stichprobenziehung eine andere Datenquelle genutzt. Im städtischen Einwohnermelderegister sind alle Leipziger Einwohner/-innen mit Wohnanschrift registriert. Für die Stichprobenziehung wurden zunächst alle Personenhaushalte, bei denen entweder der Haushaltsvorstand oder dessen Partner/-in im Alter zwischen 18 und 85 Jahren war, berücksichtigt. Diese Vorgehensweise führt gleichwohl zu einer repräsentativen Wohnungsstichprobe, wie im Folgenden kurz erläutert ist:

> Jedem Element aus der Grundgesamtheit „Personenhaushalte der Stadt Leipzig“ lässt sich über die Anschrift ein Element aus der Menge „Wohnungen in der Stadt Leipzig“ zuordnen. Gleichzeitig muss es zu jedem Element aus der Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen mindestens ein Element aus der Grundgesamtheit „Personenhaushalte der Stadt Leipzig“ geben. Anders ausgedrückt: Es gibt keine Wohnung aus der Grundgesamtheit „Mietspiegelrelevante Wohnungen der Stadt Leipzig“, die nicht durch mindestens eine Person aus der Grundgesamtheit „Personenhaushalte der Stadt Leipzig“ vertreten ist. Somit hat jede bewohnte Wohnung eine Chance, bei einer Haushaltsstichprobe aus der Einwohnerdatei ausgewählt zu werden.

Die notwendige weitere Einschränkung auf die Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen erfolgte anschließend schrittweise über die nachfolgend noch beschriebenen Filterungen (z. B. Ausschluss von Gemeinschaftsunterkünften, Wohnheimen, gefördertem Wohnraum) sowie die Filterfragen im Fragebogen.

Darüber hinaus ist jede gleichverteilte Stichprobe aus der Einwohnerdatei auch hinsichtlich der territorialen Verteilung repräsentativ, sodass kein Ortsteil benachteiligt oder bevorzugt wird (vgl. Abbildung 4-2). Bei Wohnungen, in denen verschiedene Haushalte (im melde- bzw. steuerrechtlichen Sinn) ansässig sind, war eine Doppelerfassung ausgeschlossen, da sich im Falle der Mieterbefragung die Betroffenen entweder vorher gemeldet oder die Interviewer/-innen dies vor Ort festgestellt hätten und im Falle der Vermieterbefragung dem Vermieter nur ein Mietvertrag zur Wohnung vorliegt.

Zur Anschrift aus der Einwohnerdatei wurden auf Grundlage von § 31 Abs. 3 Abgabenordnung von der Stadtkämmerei (Sachgebiet Grundsteuer) anschließend der bzw. die Eigentümer/Verwalter der zugehörigen Wohnung(en) ermittelt. Durch Vergleich von Wohnungsnutzer und -eigentümer konnten Schlussfolgerungen hinsichtlich des Eigentums- bzw. Mietverhältnisses gezogen werden. Datensätze mit vermutetem (selbstgenutzten) Wohneigentum schieden für die Erhebung des Mietspiegels aus. Andernfalls lagen offensichtlich ein Mietverhältnis und damit eine in die Erhebung einzubeziehende Wohnung vor.

Ein hoher Anteil der Mietwohnungen in Leipzig befindet sich im Eigentum der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH und weiterer größerer Wohnungsgenossenschaften, die auch im Leipziger Arbeitskreis Mietspiegel vertreten sind. Da diese Großvermieter die für die Mietspiegelerhebung relevanten Angaben zu ihren Wohnungen in Dateiform zur Verfügung stellen konnten, wurde für diesen Teilbestand von einer Befragung der Mieter/-innen abgesehen. Hierdurch konnten außerdem die Kosten für Interviewer/-innen reduziert werden.

Da bei der Mieterbefragung, die aus rechtlichen Gründen nur auf freiwilliger Basis erfolgen kann, die Ausfallquoten aufgrund von Teilnahmeverweigerungen höher sind als bei der Großvermieterbefragung, wurde der Bruttostichprobenansatz der Mieterbefragung entsprechend den Erfahrungen zurückliegender Erhebungen proportional höher angesetzt.

2.2 Stichprobenziehung und Bereinigungen

Die Stichproben für die Befragung von Mietern/-innen und Großvermietern wurden in einem mehrstufigen Verfahren generiert, das in Abbildung 3-1 dargestellt ist. Grundlage bildete die anonymisierte Einwohnerbestandsdatei der Stadt Leipzig zum Stichtag 31.12.2017, die vom Ordnungsamt zur Verfügung gestellt wurde. Dieser Datenbestand durfte aus Datenschutzgründen an Stelle von Namen nur Registriernummern enthalten.

In einem ersten Schritt wurde eine gleichverteilte Haushaltsstichprobe (repräsentiert durch die Registriernummern des Haushaltsvorstandes oder dessen Partner/-in) im Umfang von 25 000 Datensätzen unter Ausschluss von Sonderadressen gezogen, an denen sich Alten- und Pflegeheime, Internate, Betriebswohnheime, Asylbewerberunterkünfte, Übergangswohnheime für Spätaussiedler oder jüdische Kontingentflüchtlinge, Objekte der betreuten Wohnformen in der Jugendhilfe, Objekte für betreutes Wohnen (teilweise), Krankenhäuser befinden.

Weiterhin wurden zu jedem Haushalt aus dieser primären Stichprobe – soweit möglich – bis zu zwei weitere Reservehaushalte an der jeweiligen selben Adresse per Zufallsverfahren ermittelt. Da nicht an jeder Leipziger Adresse drei Haushalte gemeldet sind, umfasste die Gesamtstichprobe insgesamt nicht die dreifache Anzahl von 25 000, sondern 68 971 Registriernummern von Haushaltsvorständen oder deren Partner/-innen.

Diese Gesamtstichprobe verteilte sich auf 17 352 unterschiedliche Adressen, die von der Stadtkämmerei, Sachgebiet Grundsteuer, mit Angaben zu den Wohnungseigentümern (Namen und Anschriften) ergänzt wurden. Dabei konnten 89 300 Eigentümer zu 16 329 der übergebenen Adressen zugeordnet werden. Darunter waren 5 582 Adressen mit jeweils eindeutigen Eigentümern. Bei den übrigen Adressen waren mehrere Eigentümer eingetragen (z. B. bei Eigentumswohnungen).

Parallel ermittelte das Ordnungsamt zu den übergebenen Registriernummern der Gesamtstichprobe Namen und Anschriften der zugehörigen Einwohner/-innen, wobei 72 Personen fehlten, die offenbar zwischenzeitlich aus Leipzig weggezogen waren. Weitere 278 Personen wohnten nicht (mehr) an einer

der an die Stadtkämmerei übergebenen Adressen, weil sie inzwischen innerhalb Leipzigs umgezogen waren. Da aus Datenschutzgründen die Registriernummern nicht zurückübermittelt werden durften, konnte auch nicht mehr verfolgt werden, wer zur primären Stichprobe und wer zu den Reservehaushalten gehörte, was aber für das weitere Verfahren ohne Belang war.

Über das gemeinsame Merkmal Adresse wurde die nun mit Einwohnernamen versehene Gesamtstichprobe mit der Eigentümerdatei verknüpft. In 4 345 Datensätzen stimmten sowohl Nachname als auch Adresse von Einwohner/-in und Eigentümer/-in überein. In weiteren 160 Datensätzen betraf die Übereinstimmung bloß die Adresse, an der aber jeweils nur zwei erwachsene Personen, darunter der/die Eigentümer/-in, gemeldet waren. Da es sich in beiden Konstellationen höchstwahrscheinlich um Wohneigentum handelte, wurden sie aus der Gesamtstichprobe eliminiert.

Die Adressen mit genau einem Wohneigentümer wurden nach der Anzahl der an diesen Adressen in der Gesamtstichprobe wohnenden Personen absteigend sortiert und die sogenannten Großvermieter (vgl. Tabelle 2-1) anhand der folgenden Kriterien definiert:

- mindestens 600 zugeordnete Personen und
- Bereitschaft zur Übermittlung von Mietspiegeldaten an vorgegebenen Adressen ist gegeben.

Dabei handelt es sich um die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH und die sechs Leipziger Wohnungsgenossenschaften Wohnungsgenossenschaft Transport eG, Wohnungsbau-Genossenschaft Kontakt eG, Vereinigte Leipziger Wohnungsgenossenschaft eG, Baugenossenschaft Leipzig eG, Lipsia Bau und Sanierung GmbH, Wohnungsgenossenschaft „Elsteraue“ eG und Wohnungsgenossenschaft UNITAS eG. Insgesamt wurden 14 172 Personen aus der Gesamtstichprobe den Großvermietern zugeordnet und aus der Gesamtstichprobe entfernt.

Tabelle 2-1: Wohnungsbestand und Zusammensetzung der Bruttostichprobe

	Wohnungsbestand	Bruttostichprobe	
Eigentümer	Anzahl	Anzahl	Anteil (Prozent)
LWB	36 217	797	2,2
Kontakt	14 198	312	2,2
Lipsia/Elsteraue	9 758	215	2,2
Baugenossenschaft	8 341	184	2,2
Transport	8 171	180	2,2
VLW	7 037	155	2,2
Unitas	5 359	118	2,2
andere	247 577	8 000	3,2
Gesamt:	336 658	9 960	3,0

Für jedes Element der verbleibenden Reststichprobe mit einem Umfang von 49 940 Datensätzen traf demzufolge mindestens eines der folgenden Merkmale zu:

- Adresse konnte keinem Eigentümer zugeordnet werden;
- Person wohnt (höchstwahrscheinlich) nicht in selbst genutztem Wohneigentum;
- Adresse gehört nicht zum Bestand der festgelegten Großvermieter.

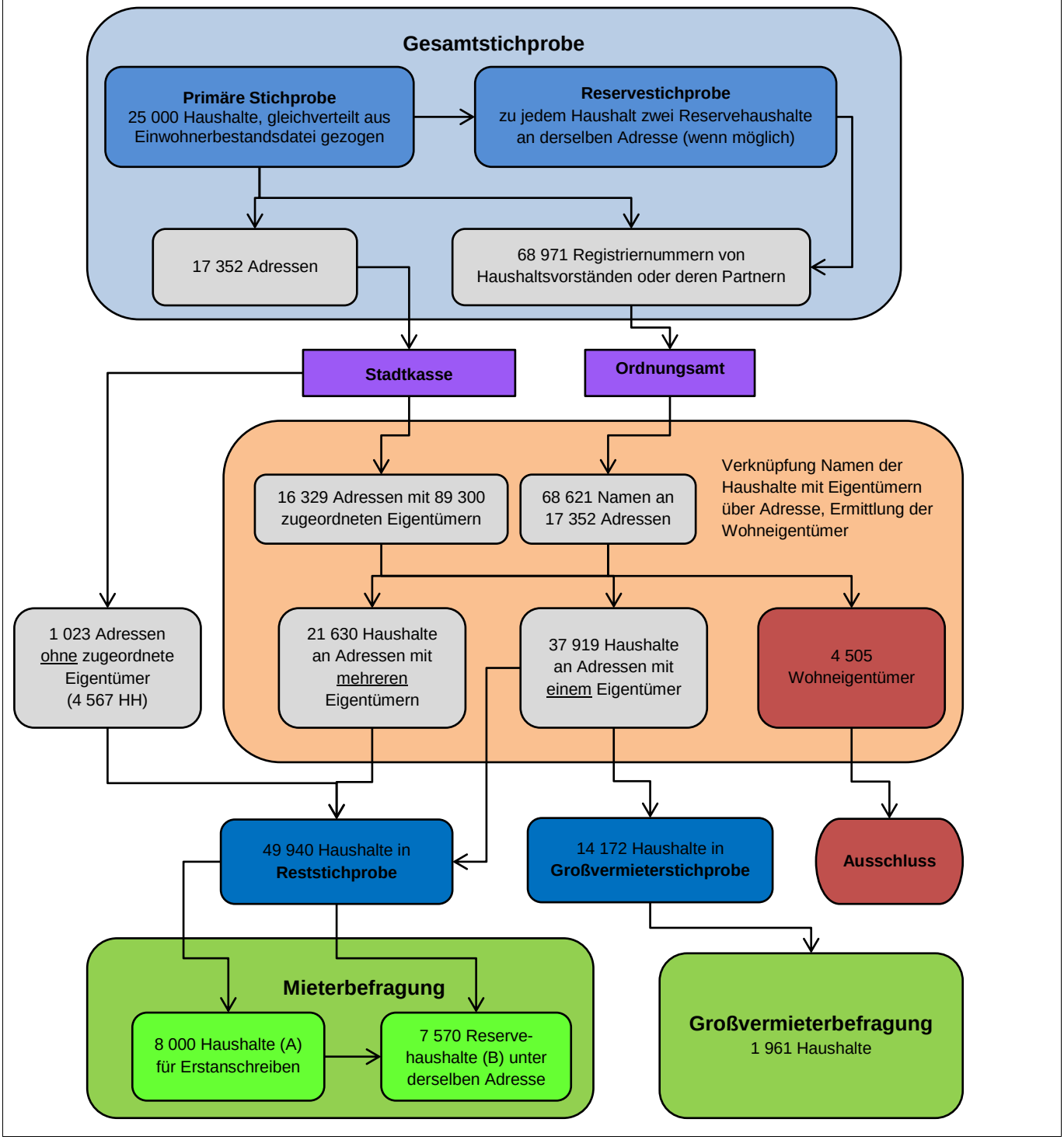
Damit waren die Voraussetzungen geschaffen, um die endgültigen Stichproben für die Befragung von Mieter/-innen und Großvermietern zu ziehen. Für die Feinkalkulation wurden Angaben zum Wohnungsbestand der Stadt Leipzig, aufgeschlüsselt auf die Großvermieter, benötigt. Weiterhin wurden Erfahrungen zurückliegender Mietspiegelbefragungen berücksichtigt, wonach von sinkenden Rücklaufquoten insbesondere bei der Mieterbefragung ausgegangen werden musste, die 2014 und 2016 aufwendige Nacherhebungen erforderlich machten.

Für die Mieterbefragung wurden aus der Reststichprobe 8 000 primär zu befragende Haushalte zufällig gezogen (im Folgenden bezeichnet mit A), die sich auf 6 614 Adressen verteilten. Zu 7 570 dieser Haushalte konnte noch jeweils ein weiterer (Reserve-)Haushalt (bezeichnet mit B) unter derselben Adresse per Zufallsverfahren ermittelt werden.

3. Datenerhebung

Die Feldarbeit teilte sich in die Mieter- und Großvermieterbefragungen auf und erfolgte in der Zeit von Februar bis Ende Mai 2018. Die Datenerhebung bei den Mieter/-innen erfolgte entweder durch selbständige Beantwortung eines Online-Fragebogens oder durch persönlich vor Ort durchgeführte Interviews. Die Großvermieter übergaben ihre Angaben als Dateien im Excel-Format.

Abbildung 3-1: Mehrstufiges Stichprobenverfahren



3.1 Mietspiegelfragebogen

Grundlage für die Erstellung des Fragebogens zur Mietspiegelerhebung 2018 waren die in den vorherigen Mietspiegelerhebungen in Leipzig eingesetzten Fragebögen.

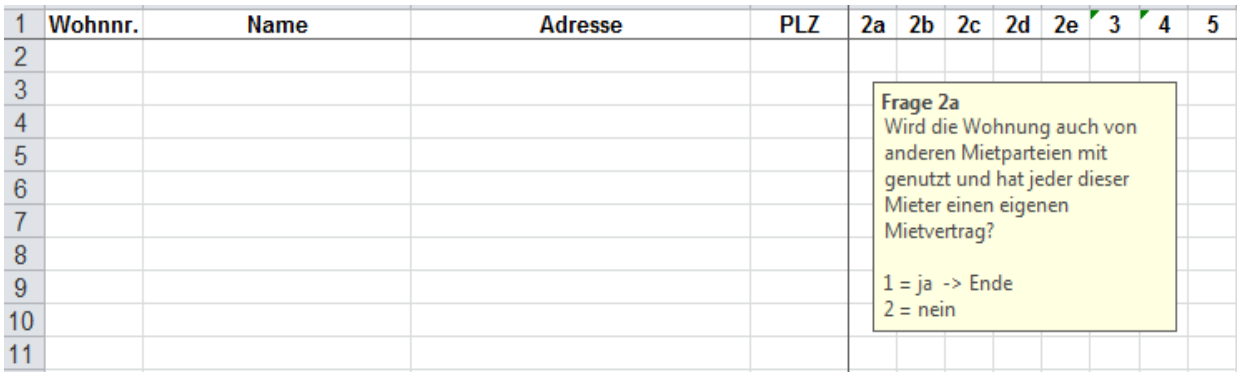
Die damaligen Fragemodelle wurden überarbeitet und den aktuellen Erfordernissen des Wohnungsmarktes angepasst. So wurde erstmals erhoben, ob es sich bei der betreffenden Wohnung um einen Erstbezug nach Neubau bzw. nach grundlegender Sanierung handelte. Auf eine erneute Erhebung der fußläufigen Erreichbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs, allgemeinbildender Schulen und Kindertagesstätten wurde verzichtet, da die Geokoordinaten der entsprechenden Einrichtungen in externen Datenbeständen vorlagen und dem Datensatz hinzugefügt werden konnten. Im Ergebnis entstand ein

fünfseitiger Fragebogen mit vier vorgeschalteten Filterfragen, um die nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen aus der Erhebung zu eliminieren. 20 Fragenkomplexe lieferten neben den Auskünften zur Höhe der Grundmiete Informationen zu Haus und Wohnung, deren Ausstattung und Zustand sowie zur Wohnlage. Damit wurde abgesichert, dass die nach § 558 Abs. 2 BGB geforderten Aspekte der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung erfasst wurden (siehe Anhang).

Für die Entwicklung des Mietspiegelfragebogens wurde das Programm QuestorPro genutzt, das neben der parallelen Erstellung einer Papier- und einer Online-Variante des Fragebogens auch die digitale Erfassung der ausgefüllten Papierfragebögen ermöglichte. Damit konnte der manuelle Erfassungsaufwand weitgehend minimiert werden.

Weiterhin wurden für die Großvermieterbefragung Excel-Tabellen (Abbildung 3-2) angelegt, die pro Frage bzw. Teilfrage aus dem Fragebogen eine Spalte enthielten. Zur Reduzierung von Eingabefehlern war der Eingabebereich der Spalten entsprechend den Wertebereichen der überwiegend numerisch kodierten Fragen eingeschränkt. Darüber hinaus erschien über jeder dieser Eingabespalten der zugehörige Fragetext in einem Pop-Up-Fenster. Die Spaltenüberschrift enthielt die Nummer der Frage, wie sie auch im Fragebogen codiert war.

Abbildung 3-2: Leere Excel-Tabelle für Großvermieterbefragung



3.2 Durchführung der Mieterbefragung

Im Februar 2018 wurden die 15 570 Personen aus der Stichprobe für die Mieterbefragung (Abbildung *3-1*) angeschrieben und um Mithilfe bei der Mietspiegelerhebung gebeten. Hierbei wurde keine Unterscheidung mehr zwischen Haupt- und Reservepersonen vorgenommen. In den Anschreiben wurden auch individuelle Pseudonyme für den Zugang zum Online-Fragebogen mitgeteilt. Wer sich nicht online beteiligen wollte, sollte eventuell vorliegende Ausschlussgründe (bei nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen) mitteilen. Dafür sowie für andere Fragen zur Mietspiegelerhebung wurde eine Telefonhotline bei der Stadtverwaltung eingerichtet. Die gemeldeten Ausfallgründe wurden in einer Datenbank erfasst.

Die Möglichkeit zum Ausfüllen des Online-Fragebogens bestand bis zum 28. Februar 2018. Innerhalb dieses Zeitraums beteiligten sich 1 164 Befragte online an der Erhebung, darunter waren 842 mietspiegelrelevante Wohnungen.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung der bis dahin telefonisch eingegangenen Absagen konnte nun bestimmt werden, an welchen Adressen noch weitere Personen aus der Mieterstichprobe ermittelt werden mussten, um den Interviewer/-innen möglichst zu jeder Hauptperson (A) noch eine Reserveperson (B) benennen zu können. (Zuvor wurden noch einige Adressen aus der Mieterstichprobe eliminiert, bei denen erst im Nachhinein bekannt wurde, dass es sich um Wohnheime handelte.) Insgesamt wurden 1 975 zusätzliche Mieter/-innen per Zufallsverfahren ausgewählt, die mit einem weiteren Anschreiben über die geplante Mietspiegelbefragung durch Interviewer/-innen informiert wurden. Eine Online-Teilnahme war für diese Personen nicht mehr möglich, um zeitliche Überschneidungen mit der Befragung durch die Interviewer/-innen zu vermeiden.

Zur Qualitätssicherung der Erhebung begannen Anfang März 2018 ausführliche Schulungen für die Interviewer/-innen, die im Rahmen eines Werkvertrags mit der Durchführung der Mieterbefragung beauftragt wurden. In den Schulungen wurden die Interviewer/-innen in ihre Aufgaben eingewiesen, insbesondere wurden alle Fragen des Fragebogens anhand von praktischen Beispielen umfänglich erläutert. Die Interviewer/-innen wurden zur Einhaltung der Datenschutzbestimmungen verpflichtet und

erhielten die folgenden Erhebungsunterlagen ausgehändigt:

- eine oder mehrere Adresslisten,
- Übersichtskarte der zugeteilten Adressen,
- Interviewer*anleitung (siehe Anhang),
- Ausweis zur Identifizierung gegenüber den Mieter/-innen,
- Papierfragebögen,
- Ankündigungsformulare zur Terminvereinbarung bzw. Terminabsage,
- Gutscheine für die teilnehmenden Mieter/-innen zum Erhalt eines kostenlosen Mietspiegelexemplars,
- Abrechnungsblatt (zur Abrechnung der durchgeführten Interviews).

Für die Mieterbefragung durch die Interviewer/-innen wurden insgesamt 7 065 Hauptpersonen (A) sowie 6 453 Ersatzpersonen (B), verteilt auf 5 920 unterschiedliche Adressen, in 237 Adresspaketen zusammengefasst. Die Zusammenstellung erfolgte mittels eines Optimierungsverfahrens so, dass die Distanzen zwischen den anzulaufenden Adressen möglichst minimal waren. Aus organisatorischen Gründen wurden dabei allerdings keine Ortsteilgrenzen überschritten.

Die mehr als 100 geschulten Interviewer/-innen suchten die ihnen zugeteilten Adressen auf, wobei an jeder Adresse neben dem/der zu befragenden Mieter/-in (A, Hauptwohnung) eine Ausweichperson aus einem anderen Haushalt (B, Ausweichwohnung) benannt war. Wurde die zu befragende Person A nicht angetroffen, war sie nicht zur Teilnahme an der Befragung bereit oder die Wohnung nicht mietspiegelrelevant, wurde stattdessen versucht, den/die Mieter/-in B der Ausweichwohnung für ein Interview zu kontaktieren. Die möglichen Besuchsabläufe sind in Abbildung 3-4 dargestellt.

Bei nicht angetroffenen Mieter/-innen hinterließen die Interviewer/-innen mittels Ankündigungsformular Vorschläge für Ausweichtermine. Bereits vereinbarte Termine wurden ebenfalls per Formular abgesagt, falls zwischenzeitlich der/die andere Mieter/-in für ein Interview zur Verfügung stand. Die Interviewer/-innen waren angewiesen, nachweislich drei Kontaktversuche je Adresse zu unternehmen. Während der laufenden Feldphase beim Amt für Statistik und Wahlen eingegangene Ausschlussgründe für Wohnungen oder Absagen von Mieter/-innen, die nicht befragt werden wollten, wurden den Interviewer/innen mitgeteilt und die entsprechenden Zeilen in der Adressliste gestrichen (Abbildung 3-3).

Abbildung 3-3: Auszug aus einer Adressliste

Nr.: **1450**	Pin: **E**	1. Kontakt							2. Kontakt						3. Kontakt				Entgelt (EUR)
Bautzmannstraße 28		vu	na	vl	al	el	Az	Tz	na	vl	al	el	Az	Tz	na	vl	al	el	
a: [redacted]																			
b: [redacted]																			

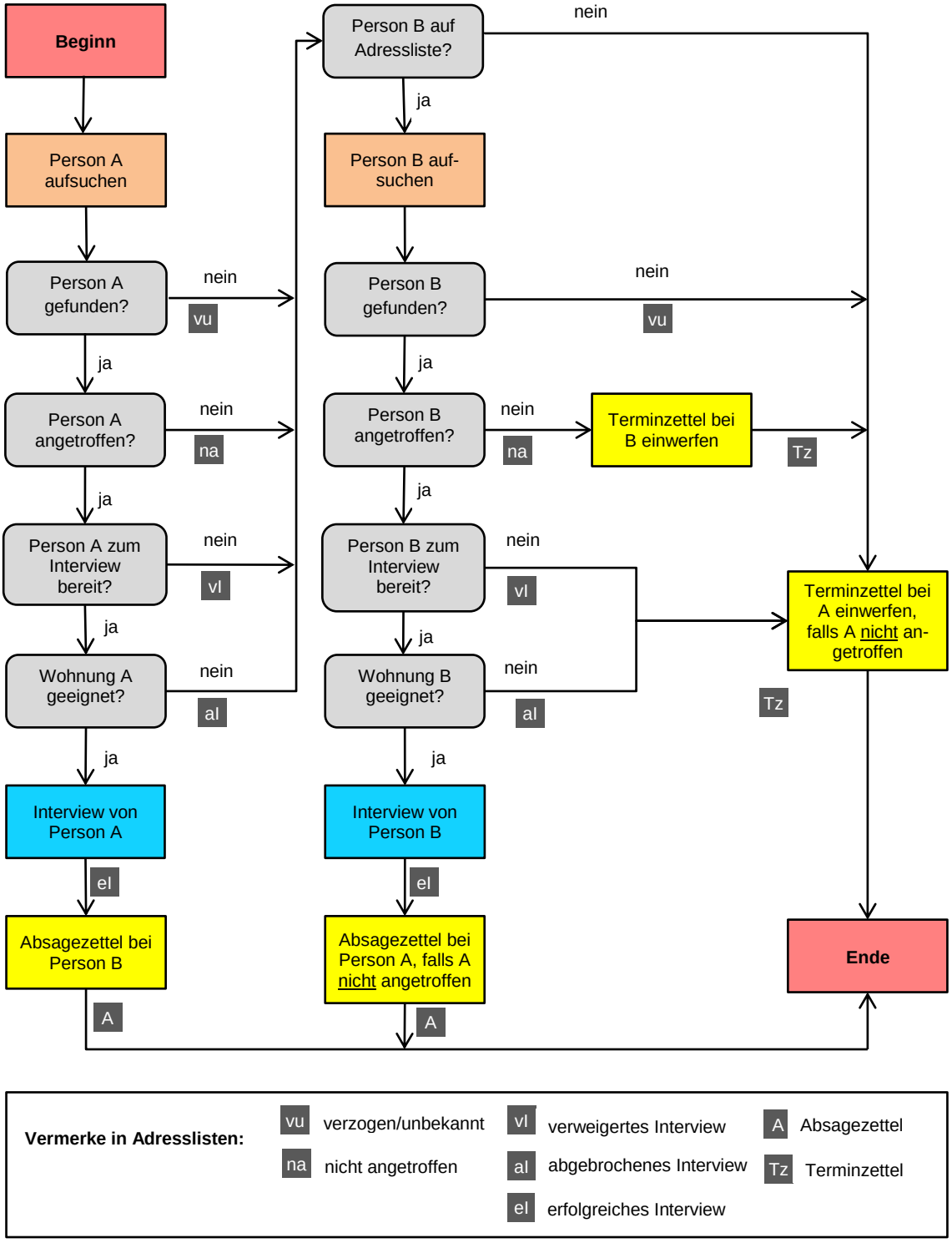
Aufgrund des Ausfalls zweier Interviewer/-innen gegen Ende der Feldphase, für die aus Zeitgründen kein adäquater Ersatz gefunden werden konnte, wurden die 381 Mieter/-innen in den betroffenen Adresspaketen schriftlich befragt. Ihnen wurde am 30. Mai 2018 postalisch ein Papierfragebogen zugesandt, den sie selbst ausfüllen und mithilfe des beigefügten vorfrankierten Rücksendeumschlags an das Amt für Statistik und Wahlen zurücksenden sollten. Berücksichtigt wurden alle Fragebögen, die bis einschließlich 12. Juni 2018 eingingen. Mit diesem Datum war die Mieterbefragung abgeschlossen.

3.3 Erhebung bei den Großvermietern

In die für die Großvermieter vorbereitete Excel-Tabelle (Abbildung 3-2) wurden entsprechend der Aufteilung der Bruttostichprobe (Tabelle 2-1) die mit fortlaufenden Nummern versehenen Namen und Adressen der Mieter/-innen eingetragen. Jeder Großvermieter erhielt Anfang März 2018 die vorbereitete Excel-Tabelle samt Fragebogen und Erfassungshinweisen per E-Mail.

Die Großvermieter füllten die Tabellen so weit wie möglich aus. Namen, die unter einer angegebenen Adresse nicht auffindbar waren, wurden als Ausfall leer belassen. Die Großvermieter waren angewiesen, vor dem Rücksenden der ausgefüllten Tabellen die Namen und Adressen der Mieter/-innen zu löschen.

Abbildung 3-4: Besuchsablauf der Mieterbefragung



4. Explorative Datenanalyse und Datenaufbereitung

Nach Abschluss der Erhebung lagen Daten aus folgenden Quellen vor:

- **Papierfragebögen** aus der Mieterbefragung, erhoben durch Interviewer/-innen im persönlichen Interview;
- Datensätze aus von Mieter/-innen selbstständig ausgefüllten **Online-Fragebögen**;
- Datensätze von Großvermietern **im Excel-Tabellenformat**.

Nach dem Einscannen und Nachbearbeiten der Papierfragebögen lagen diese zusammen mit den ausgefüllten Online-Fragebögen in der verwendeten Befragungssoftware QuestorPro vor und konnten als CSV-Datei exportiert werden. Zusammen mit den Excel-Tabellen der Großvermieterbefragung wurden diese Dateien zusammengefasst und in eine Datenbank eingestellt, die als Ausgangspunkt für die weiteren Schritte diente. Hierfür, wie auch für die vorausgegangenen (Stichprobenziehung und Bereinigungen) und nachfolgenden Schritte (Datenbereinigung und Berechnungen), wurde das Statistik-Softwarepaket R mit Zusatzpaketen genutzt.

4.1 Plausibilitätsprüfungen

Zunächst wurden die nicht mietspiegelrelevanten Datensätze (vgl. Abschnitt 2.1) anhand der Filterfragen 1 bis 4 eliminiert. Während für die Großvermieterbefragung und die Online-Befragung die nicht relevanten Wohnungen aus den Datenbeständen entfernt wurden, wurden die eingegangenen Papierfragebögen zu nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen gar nicht erst eingescannt.

Die vorliegenden Datensätze wurden im ersten Schritt auf Vollständigkeit geprüft. Fehlten nicht nur Einzelmerkmale – etwa bei Abbruch der Online-Befragung –, wurden diese unvollständigen Datensätze gelöscht. Auch beim Fehlen wichtiger Merkmale, insbesondere Miete oder Wohnungsgröße, wurden die Datensätze entfernt. Fehlende Angaben, die aus anderen Quellen anhand der Adresse zweifelsfrei erschlossen werden konnten, wurden dagegen, wann immer möglich, ergänzt.

Ausgenommen von diesem Vorgehen waren die Angaben zu Heiz- und Betriebskosten (Frage 13b/c), da diese von vornherein nicht für die Mietspiegelberechnung vorgesehen waren, sowie die Fragen zur Energieeffizienz (Frage 18), da hier die Mehrzahl der Mieter/-innen keine (plausiblen) Angaben machen konnte und das Merkmal deshalb wegen zu vieler fehlender Werte wie schon beim Leipziger Mietspiegel 2016 nicht in die Berechnung einbezogen werden konnte.

Um inhaltliche und logisch umfassende Plausibilitätsprüfungen durchführen zu können, wurde auf die Berechnung von Häufigkeitsverteilungen über alle Mietspiegelmerkmale sowie von Kreuztabellen über bestimmten Merkmalskombinationen (z. B. Baualtersklasse und Heizungsart) zurückgegriffen. Daraus konnten Prüfkriterien abgeleitet werden, anhand derer eine Liste der unplausiblen Datensätze erstellt wurde. Die so identifizierten Datensätze wurden einer detaillierten Überprüfung und gegebenenfalls Korrektur unterzogen. Bei Lücken oder inneren Widersprüchen in Datensätzen aus der Großvermieterbefragung wurden die Großvermieter im Juni 2018 informiert und um Überprüfung der aus ihrem Bestand stammenden Wohnungen gebeten.

Besonders aufwändig war die Überprüfung der Angaben zum Baualter des Hauses, zumal hier auch die Antwortoption „weiß ich nicht“ zur Auswahl stand, von der in 700 Fällen Gebrauch gemacht wurde. Zur Ergänzung und Korrektur der Baualtersklasse sowie der Angaben zur Art der Heizung wurde auf die Daten der statistischen Gebäudedatei sowie, wo vorhanden, auf Angaben aus der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege zurückgegriffen.

Weiterhin wurden exemplarisch folgende Merkmale und Merkmalskombinationen überprüft:

- besonderer Wohnungstyp (Maisonette, Loft etc.) und Baualtersklasse;
- Geschossanzahl des Hauses im Vergleich zur Lage der Wohnung im Haus;
- Ausgebautes Dachgeschoss und Baualtersklasse;
- Wohnfläche und Anzahl der Zimmer;
- Art der Heizung und Warmwasserversorgung und Baualter;
- Elektro- und Sanitärleitungen über Putz und Baualter;
- Angabe Wechselsprechanlage und Videosprechanlage vorhanden;
- Angabe kein Bad/Baualtersklasse;
- Angaben zur Küche als offener Bereich bzw. separatem Raum;
- Einstufung Plattenbau/kein Plattenbau in Baualtersklasse 1961 bis 1990;

- Kombination aus plattenbauspezifischen Ausstattungsmerkmalen (Wohnungstür, Bodenbelag, Fliesen und Baualtersklasse).

Darüber hinaus wurde für diejenigen Adressen, an denen Angaben zu zwei Wohnungen vorhanden waren, überprüft, ob die Angaben zu Ausstattungsmerkmalen und Zustand des Gebäudes übereinstimmten. Auch die Angaben zum Wohnumfeld und zur Lage des Hauses etwa in Bezug auf den Anteil von Grünflächen an der Wohnumgebung sowie die Lage an einer Straße mit starkem Durchgangsverkehr, einer Straßenbahn oder einer Bahnanlage wurden verglichen und bei offensichtlichen Fehlangaben korrigiert.

Auch noch während der Mietspiegelberechnung erschienen einzelne Datensätze als unplausibel und mussten nach Überprüfung teilweise korrigiert werden. Insgesamt wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung 110 Datensätze von der weiteren Berechnung ausgeschlossen.

4.2 Eliminierung der nicht ortsüblichen Wohnungen und Ausreißer

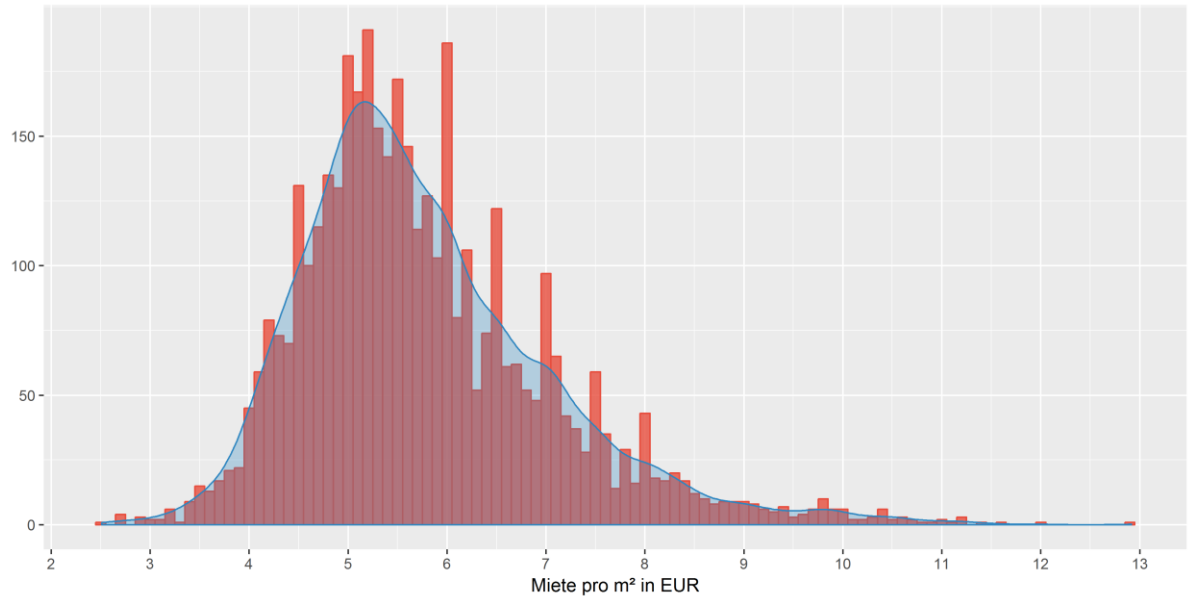
Als nicht ortsüblich wurden folgende Wohnungen definiert:

- ohne Sammelheizung (11 Wohnungen in der Stichprobe);
- ohne Bad (keine Wohnung in der Stichprobe);
- ohne Küche (16 Wohnungen in der Stichprobe);
- ohne Innentoilette (1 Wohnung in der Stichprobe);
- mit einer Wohnfläche unter 20 m² (3 Wohnungen in der Stichprobe);
- ohne vom Vermieter bereitgestellter Warmwasserversorgung (keine Wohnung in der Stichprobe).

Das einzige Wohnhochhaus in Leipzig mit mehr als 16 Geschossen (Wintergartenstraße 2) war nicht in der Stichprobe vertreten, deshalb kann zu diesem Gebäudetyp im Mietspiegel keine Aussage getroffen werden.

Da Wohnungen mit untypischen sehr hohen oder sehr niedrigen Mieten das Ergebnis einer Regressionsanalyse nach der Methode der kleinsten Quadrate stark beeinflussen können, wurde die Verteilung der Mieten pro m² untersucht (Abbildung 4-1Abbildung *4-1*).

Abbildung 4-1: Häufigkeitsverteilung der Mieten pro m²



Als Ausreißer wurden Wohnungen mit einer Miete

- unter 2,50 €/m² (7 Wohnungen in der Stichprobe) und
- über 13,00 €/m² (1 Wohnung in der Stichprobe)

eliminiert. Nach Ausschluss nicht ortsüblicher Wohnungen und Ausreißer blieben in Folge von Überschneidungen 32 Wohnungen bei den weiteren Berechnungen unberücksichtigt.

Zu Beginn der Mietspiegelberechnung waren in der Nettostichprobe 17 plausible Fälle von Ein- oder Zweifamilienhäusern enthalten. Im Verlauf des Modellbildungsprozesses zeigte sich, dass die Modellgüte durch den Ausschluss dieser Fälle erheblich verbessert werden konnte. Da sich das Merkmal „Ein- oder Zweifamilienhaus“ in keiner der überprüften Modellspezifikationen als signifikant erwies, ist diese zusätzliche Beschränkung im Sinne der Aussagekraft des Mietspiegels vertretbar. In der Konsequenz aus dieser Festlegung ist der Leipziger Mietspiegel 2018 nicht auf Ein- und Zweifamilienhäuser anwendbar.

4.3 Ausschöpfung der Stichprobe

Aus der Bruttostichprobe mit Umfang von 17 531 Befragten konnten 4 096 auswertbare Datensätze gewonnen werden. Abzüglich Einfamilienhäusern gingen 4 079 Datensätze in die Auswertung ein, dies entsprach einer Ausschöpfungsquote von 23,3 Prozent, die damit leicht unter dem Wert der Mietspiegelerhebung von 2016 (23,8 Prozent) lag (Tabelle 4-1).

Tabelle 4-1: Rücklauf der Mietspiegelerhebung 2018

	Datenquelle				
	Mieter (Interviewer)	Mieter Online	Groß-vermieter	Gesamt 2018	
Umfang Bruttostichprobe:	15 570		1 961	17 531	100 %
Ausfälle gesamt:	12 203	364	868	13 435	76,6 %
darunter: Mieter unbekannt bzw. verzogen	88	0	395	483	2,8 %
Wohnung nicht mietspiegelrelevant	1 089	333	441	1 863	10,6 %
Datensatz unplausibel/untypisch	79	31	32	142	0,8 %
sonstige Ausfälle *)	10 947	0	0	10 947	62,4 %
ausgeschlossene Einfamilienhäuser	13	4	0	17	0,1 %
auswertbare Datensätze:	2 190	796	1 093	4 079	23,3 %

* Verweigerung durch Mieter, drei erfolglose Kontaktversuche, ...

Aufgrund der veränderten Stichprobenkonzeption wurde mangels Vergleichbarkeit an dieser Stelle auf eine Gegenüberstellung der Häufigkeiten einzelner Ausfallgründe verzichtet. Wie bereits in vergangenen Mietspiegelerhebungen war ein überwiegender Anteil der Ausfälle auf die Verweigerung der Teilnahme bzw. die Nichterreichbarkeit der zu befragenden Personen auch nach drei Kontaktversuchen zurückzuführen. Vor diesem Hintergrund wird die Notwendigkeit der erstmals praktizierten Befragung unter Einschluss von Ersatzadressen für nicht auskunftsbereite oder nicht erreichbare Mieter/-innen deutlich. Nach dem in den Vorjahren praktizierten Verfahren wäre mit großer Wahrscheinlichkeit eine Nacherhebung für ausgefallene Haushalte erforderlich gewesen, um den notwendigen Umfang und die Repräsentativität der Stichprobe sicherzustellen.

Auffällig ist unter den weiteren Ausfallgründen der Rückgang des Anteils nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen. Ohne die vorherige Bereinigung der Stichprobe um vermutliche Wohnungseigentümer würde dieser Ausschlussgrund erheblich höher liegen.

4.4 Repräsentativität der Stichprobe

Die auf Basis der Mietspiegelstichprobe getroffenen Aussagen über die Strukturen der Grundgesamtheit sind grundsätzlich mit einer gewissen Unschärfe behaftet, deren Ausmaß vom Umfang der Stichprobe und deren Repräsentativität abhängt.

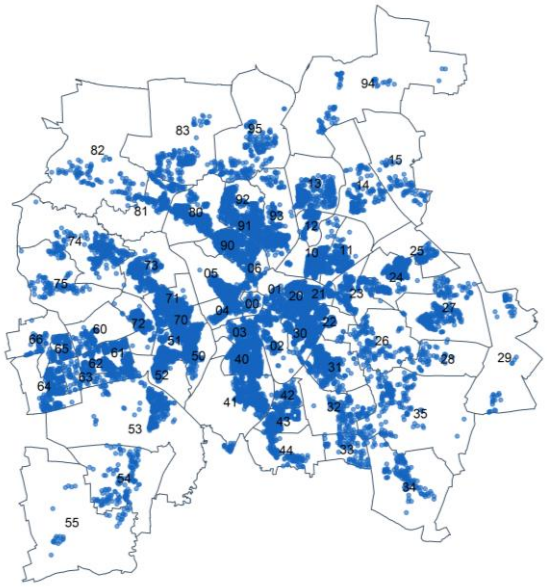
Während der Stichprobenumfang als ausreichend groß angenommen werden kann (vgl. im Folgenden auch Abschnitt 5.1), ist die Frage, ob die vorliegende Nettostichprobe ein repräsentatives Abbild des Wohnungsbestands in der Stadt Leipzig darstellt, aufgrund fehlender struktureller Informationen über die Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen in der Stadt Leipzig nur näherungsweise überprüfbar. Stattdessen wird im Folgenden die Struktur der Stichprobe mit dem gesamten Mietwohnungsbestand in Leipzig verglichen. Da keine konkreten Hinweise auf eine Diskrepanz in der Struktur der Grundgesamtheit gegenüber dem gesamten Mietwohnungsbestand existieren, kann die Frage nach der Repräsentativität auf diese Weise hinreichend genau beantwortet werden.

Zunächst wurde der Frage nachgegangen, ob die räumliche Verteilung der in der Nettostichprobe enthaltenen Wohnungen auf das Stadtgebiet womöglich durch ungleichmäßige Ausfälle verzerrt sein könnte. In Abbildung 4-2 ist die Lage der in der Brutto- bzw. der Nettostichprobe enthaltenen Wohnungen gegenübergestellt. Während die Verteilung der Adressen in der Innenstadt und am Innenstadtrand

gleichmäßig erscheint, sind in den Ortsteilen des Stadtrands nur noch wenige auswertbare Datensätze vorhanden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohneigentumsquote in den Ortsteilen des Stadtrandes deutlich höher liegt als in den zentrumsnahen Ortsteilen. Durch die nur geringe absolute Anzahl an Adressen und die Rücklaufquote lagen in einzelnen Ortsteilen nur wenige auswertbare Wohnungen vor, was jedoch unerheblich ist, da das Instrument des Mietspiegels nicht dafür konzipiert ist, repräsentative Aussagen auf der Ebene kleinräumiger Gliederungen zu treffen. Da in der räumlichen Betrachtung alle Gebiete von Ausfällen gleichermaßen betroffen waren, sind die verbliebenen Adressen der Datensätze entsprechend ihres tatsächlichen Vorkommens über das Stadtgebiet verteilt.

Abbildung 4-2: Vergleich Adressen Bruttostichprobe und auswertbare Datensätze

Adressen der Bruttostichprobe



Adressen der auswertbaren Datensätze

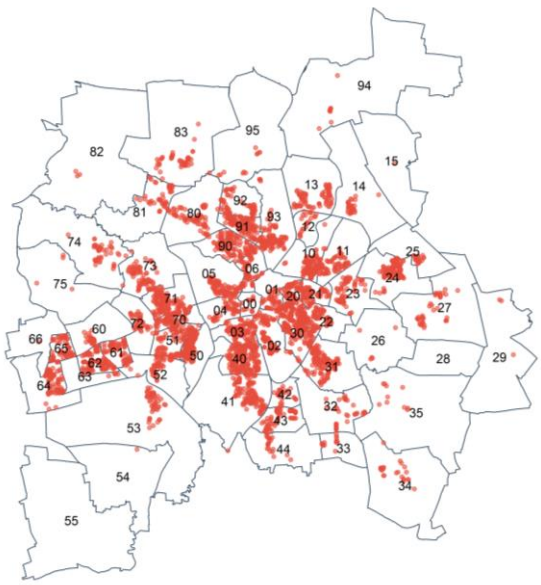
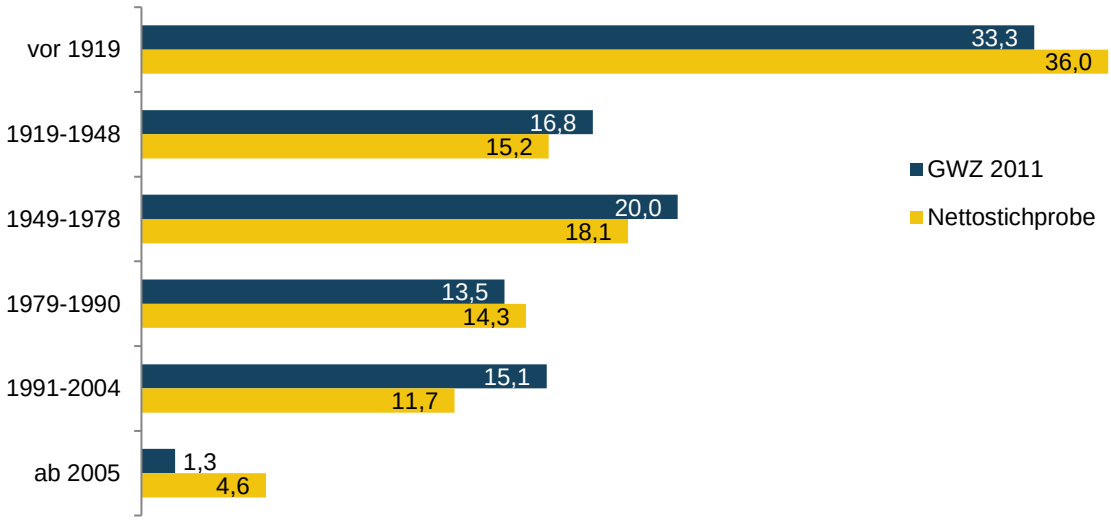


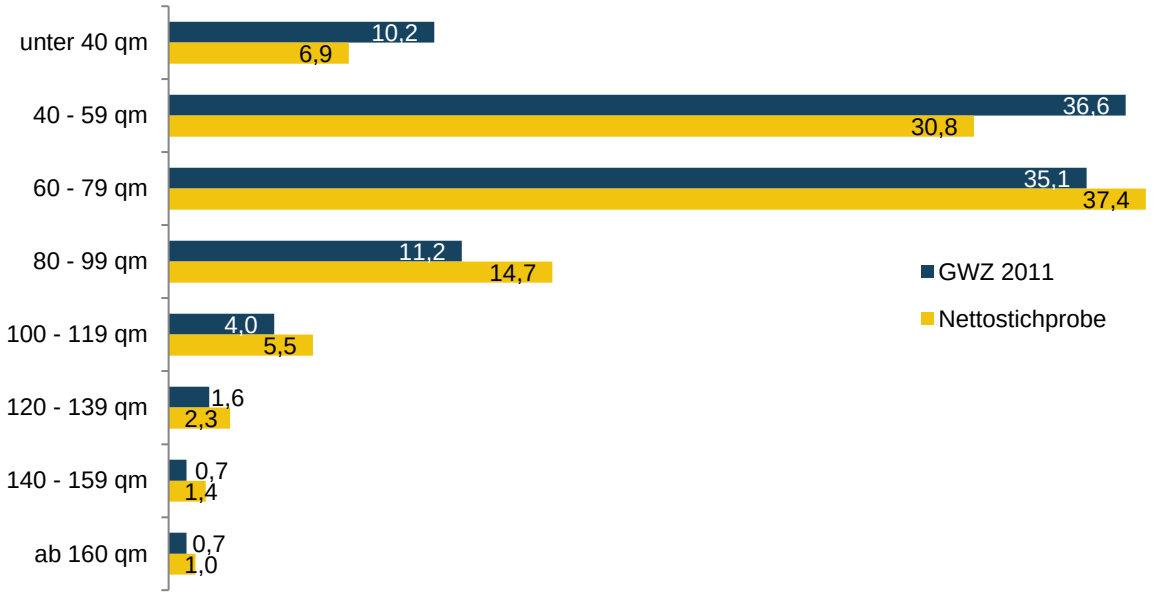
Abbildung 4-3: Zusammensetzung der Mietwohnungen nach dem Baujahr (in Prozent)



Die beiden Merkmale Baujahr sowie Wohnfläche tragen erfahrungsgemäß maßgeblich zur Erklärung des Mietniveaus bei. Aus diesem Grund ist es entscheidend, dass die Stichprobe auch im Hinblick auf diese Merkmale den realen Wohnungsbestand verzerrungsfrei abbildet, was über einen Abgleich mit den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ) geprüft wurde. Als Auswahlmenge wurde dabei die Zahl der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen laut GWZ verwendet, da diese der Definition der Grundgesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen am nächsten kommt.

Aus Abbildung 4-3 geht hervor, dass sich die prozentuale Zusammensetzung der Wohnungen nach dem Baualter des Wohngebäudes zwischen Nettostichprobe (4 096 Wohnungen) und Bestand laut Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (251 997 Wohnungen) nicht wesentlich unterscheidet. Wie zu erwarten sind Wohnungen, die nach 2005 errichtet wurden, in der Stichprobe überrepräsentiert, was dem großen Abstand zum Erhebungszeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung geschuldet ist. Auch die erst nach 2011 entstandenen Wohnungen sind in der Stichprobe ausreichend repräsentiert. Die größte Diskrepanz zwischen den beiden Datenbeständen ist für die Baujahre 1991 bis 2004 zu beobachten. Vor dem Hintergrund, dass die GWZ nicht nur den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand, sondern beispielsweise auch länger bestehende Mietverhältnisse abbildet, erscheint eine Abweichung dieser Größenordnung als plausibel. Da, wie bereits erwähnt, keine exakte Abgrenzung der zu betrachtenden Grundgesamtheit möglich ist, lässt sich jedoch auch keine methodisch fundierte Aussage treffen, ab welcher Schwelle eine Abweichung im Sinne der Repräsentativität nicht mehr zu vertreten wäre.

Abbildung 4-4: Zusammensetzung der Mietwohnungen nach der Wohnfläche (in Prozent)



Wie in Abbildung 4-4 dargestellt, folgen die in der Nettostichprobe enthaltenen Wohnungen auch in Bezug auf die Größeneinteilung weitgehend der Verteilung des gesamten Wohnungsbestandes. Auffällig ist hier die relative Unterrepräsentierung kleiner Wohnungen in der Nettostichprobe. Auch hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Bautätigkeit in Leipzig seit 2011 in den Zahlen der GWZ noch keine Berücksichtigung findet. Der geringere Anteil kleiner Wohnungen in der Stichprobe dürfte zudem der höheren Fluktuation der Mietverhältnisse geschuldet sein: So dürfte zwar der Ausschlussgrund der Vierjahresklausel für dieses Segment eine geringe Rolle spielen, die Bereitschaft zur Teilnahme an der Mietspiegelerhebung könnte durch die geringere Bindung an die Wohnung jedoch negativ beeinflusst werden. Zudem ist davon auszugehen, dass kleinere Wohnungen überproportional oft möbliert vermietet werden, womit sie nicht für den Mietspiegel herangezogen werden können.

Durch die Abtrennung der Großvermieter von der Mieterbefragung entsteht eine weitere Quelle möglicher Verzerrungen der Stichprobe, die zu untersuchen ist: Da ein Großteil der im Rahmen der Mietspiegelerhebung erfragten Angaben zu den Wohnungen bei den Großvermietern als eigener Datenbestand vorrätig ist, kann für diese Teilbefragung mit einer erheblich höheren Rücklaufquote gerechnet werden als bei der direkten Befragung der Mieter/-innen. Eine daraus entstehende Verzerrung des Anteils der Wohnungen von Großvermietern in der Stichprobe gegenüber ihrem Anteil am tatsächlichen Mietwohnungsbestand in Leipzig kann durchaus ergebnisrelevant sein, wenn sich die Zusammensetzung der beiden Teilmengen deutlich unterscheidet. Im vorliegenden Fall konzentriert sich der Wohnungsbestand der Großvermieter überwiegend auf Plattenbauten der Baualtersklasse 1961 bis 1990 mit vergleichsweise geringen Mieten. Eine Überrepräsentation der Großvermieter in der Nettostichprobe könnte somit zu einer Unterschätzung des tatsächlichen Mietniveaus führen.

Tabelle 4-2: Zusammensetzung der Brutto- und Nettostichprobe nach Vermietertypen						
	Wohnungsbestand		Bruttostichprobe		Nettostichprobe	
Großvermieter	89 081	26,5 %	1 961	19,7 %	1 093	26,7 %
andere Vermieter	247 577	73,5 %	8 000	80,3 %	3 003	73,3 %
Gesamt:	336 658	100 %	9 961	100 %	4 096	100 %

Um diesen Effekt bereits im Voraus möglichst auszuschließen, wurde der Umfang der Großvermieterstichprobe (knapp 20 Prozent der Bruttostichprobe, vgl. Tabelle 4-2) kleiner gewählt, als durch den Anteil der Großvermieter am gesamten Mietwohnungsbestand von 26,5 Prozent gerechtfertigt wäre. In der resultierenden Nettostichprobe wich die Proportion der Wohnungen aus der Großvermieterbefragung mit 26,7 Prozent nur unerheblich vom tatsächlichen Anteil ab, die Notwendigkeit einer ausgleichenden Gewichtung der Stichprobe war somit nicht gegeben (vgl. Kauermann, Küchenhoff 2011, S. 244 f).

5. Mietspiegelberechnung

5.1 Prüfung des Datenumfangs

Nach Ausschluss aller unplausiblen Fälle, der Ausreißer sowie der Ein- und Zweifamilienhäuser standen für die Berechnung des Regressionsmodells 4 079 auswertbare mietspiegelrelevante Datensätze zur Verfügung.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmieten sollte wie in den Vorjahren mittels eines Regressionsmodells erfolgen. Dafür werden bei größeren Kommunen mindestens ein Prozent des relevanten Wohnungsbestandes empfohlen (vgl. BBSR 2014, S. 26). Laut Kommunaler Bürgerumfrage der Stadt Leipzig liegt der Anteil der im Wohneigentum lebenden Leipziger Haushalte bei 13 Prozent. Bei einem Bestand von 336 658 Wohnungen entspricht die Zahl der auswertbaren mietspiegelrelevanten Datensätze einem Anteil von rund 1,4 Prozent. Damit liegen genügend Datensätze für die Regressionsrechnung vor.

Alle Datensätze waren (abgesehen von den Angaben zur Energieeffizienz) vollständig. Sie wurden anhand der Adresse um die Geokoordinaten und die zugehörigen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017, differenziert nach Geschossbebauung und sonstiger Bebauung, ergänzt.

5.2 Regressionsmodell

Die Gegenüberstellung von Wohnungsgröße und Miete (Abbildung 5-1) zeigt, dass auch für den Leipziger Mietspiegel 2018 ein lineares Modell gerechtfertigt ist, bei dem die Wohnungsgröße den entscheidenden Einfluss auf die Miethöhe ausübt. Da nach § 558 Abs. 2 BGB noch weitere Merkmale (nämlich Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) zu berücksichtigen sind, ergibt sich ein multipler linearer Regressionsansatz, der diese zusätzlichen Merkmale berücksichtigt:

$$m_i = \beta_0 + \beta_1 x_{i1} + \ldots + f_i \cdot (\gamma_0 + \gamma_1 \cdot y_{i1} + \gamma_2 \cdot y_{i2} + \ldots) + \varepsilon_i$$

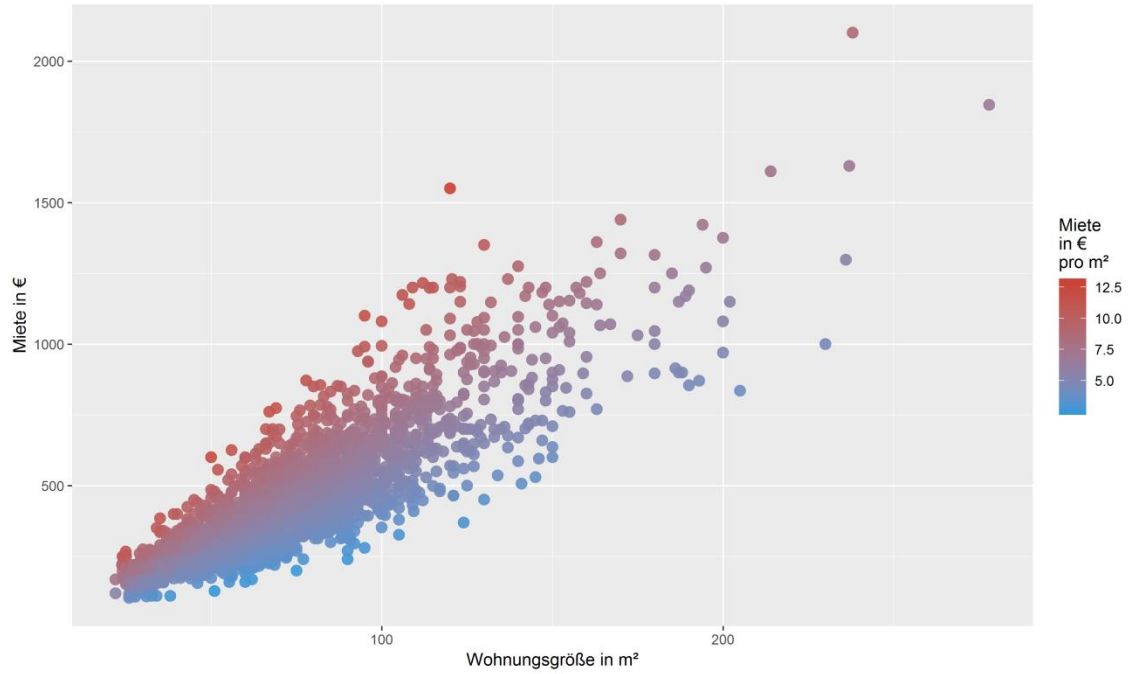
Dabei bezeichnen

i	Nummer des Datensatzes
m_i	Grundmiete (in €)
f_i	Wohnungsgröße (in m²)
$\beta_0, \beta_1, \ldots$	Koeffizienten (in €), die nicht mit der Wohnungsgröße multipliziert werden
$\gamma_0, \gamma_1, \ldots$	Koeffizienten (in €/m²), die mit der Wohnungsgröße multipliziert werden
$x_{i1}, \ldots, y_{i1}, y_{i2}, \ldots$	dichotome Wohnwertmerkmale
ε_i	Residuum

Zur Berücksichtigung von Wohnwertmerkmalen mit mehr als zwei Ausprägungen wurde entsprechend dem üblichen Vorgehen ein Set von dichotomen Dummy-Variablen gebildet, wobei eine Kategorie als Referenz entfällt (vgl. Fahrmeir, Kneib, Lang 2009, S. 81 ff).

Durch die Einbeziehung einer Konstanten β_0 wird im Modell berücksichtigt, dass in die Kalkulation der Mieten auch Faktoren einfließen, die in ihrer Höhe unabhängig von der Wohnfläche sind.

Abbildung 5-1: Wohnungsgröße und Miete



5.3 Modellbildungsprozess und Merkmalsselektion

Für die Berechnung des Regressionsmodells mittels des Statistik-Softwarepakets R wurde die Funktion lm() aus dem Paket base verwendet. Dieser Funktion wurden zunächst alle aus der Erhebung verfügbaren, potenziell die Miete beeinflussenden Merkmale übergeben. Zusätzlich gingen die den Datensätzen zugespielten Bodenrichtwerte in klassierter Form als lagebestimmendes Merkmal in die Modellspezifikation ein.

Ausgehend von diesem Modell, das noch eine Vielzahl nicht oder nur schwach signifikanter Merkmale beinhaltete, wurden schrittweise weitere Modelle entwickelt, in denen Merkmale ohne Signifikanz oder mit unplausiblen Regressionskoeffizienten sukzessive eliminiert wurden. Das in diesem Prozess der Modellbildung zu optimierende Gütemaß war das adjustierte R^2. Dieses Bestimmtheitsmaß beschreibt den Anteil der durch das Regressionsmodell erklärten Streuung der Daten, korrigiert um einen Strafterm für zunehmende Komplexität des Modells in Form weiterer aufgenommener erklärender Variablen.

Die Beschränkung des Modells auf signifikante Merkmale wurde mit der R-Funktion step() umgesetzt. Mit dieser wurden schrittweise mögliche Einflussfaktoren zum Modell hinzugefügt bzw. aus diesem entfernt, bis das Minimum des Akaike-Informationskriteriums (AIC) für das Modell gefunden war. Das resultierende Modell enthielt dann nur noch signifikante Einflussfaktoren mit einem absoluten t-Wert > 2 beziehungsweise einem p-Wert $\leq 0{,}05$. Die einzelnen Einflussfaktoren im Modell üben somit mindestens zu einem Signifikanzniveau von 95 % einen Einfluss auf die Mieten aus.

Mehrere Merkmale gingen aus praktischen Gründen nicht in der im Fragebogen erfragten Form in das Modell ein, sondern wurden in neue Variablen codiert. So wurde etwa die Annahme getroffen, dass das Vorhandensein einer Videosprechanlage das gleichzeitige Vorhandensein einer normalen Wechselsprechanlage ausschließt. Da das Vorhandensein einer elektrischen Bedienung von Rollläden oder Jalousien deren Vorhandensein voraussetzt, gingen auch hierfür Merkmalskombinationen in das Regressionsmodell ein. Ein ähnliches Vorgehen wurde gewählt, wenn mehrere Ausprägungen eines Merkmals wegen geringer Fallzahlen keinen signifikanten Eingang in das Modell fanden, obwohl ein Einfluss zu erwarten gewesen wäre. In der Folge wurden beispielsweise mehrere hochwertige Bodenbeläge beziehungsweise das Vorhandensein von Deckenspots in verschiedenen Räumen zu einer Kategorie zusammengefasst, womit die Anpassungsgüte des Modells verbessert werden konnte.

Weiterhin mussten, um die Anwendbarkeit und innere Schlüssigkeit des Mietspiegelmodells sicherzustellen, einzelne Merkmale mit zwar signifikantem Einfluss auf die Mieten, aber unplausibler Wirkrichtung gesondert behandelt werden. Für diese Merkmale wurden im ersten Schritt gemeinsame

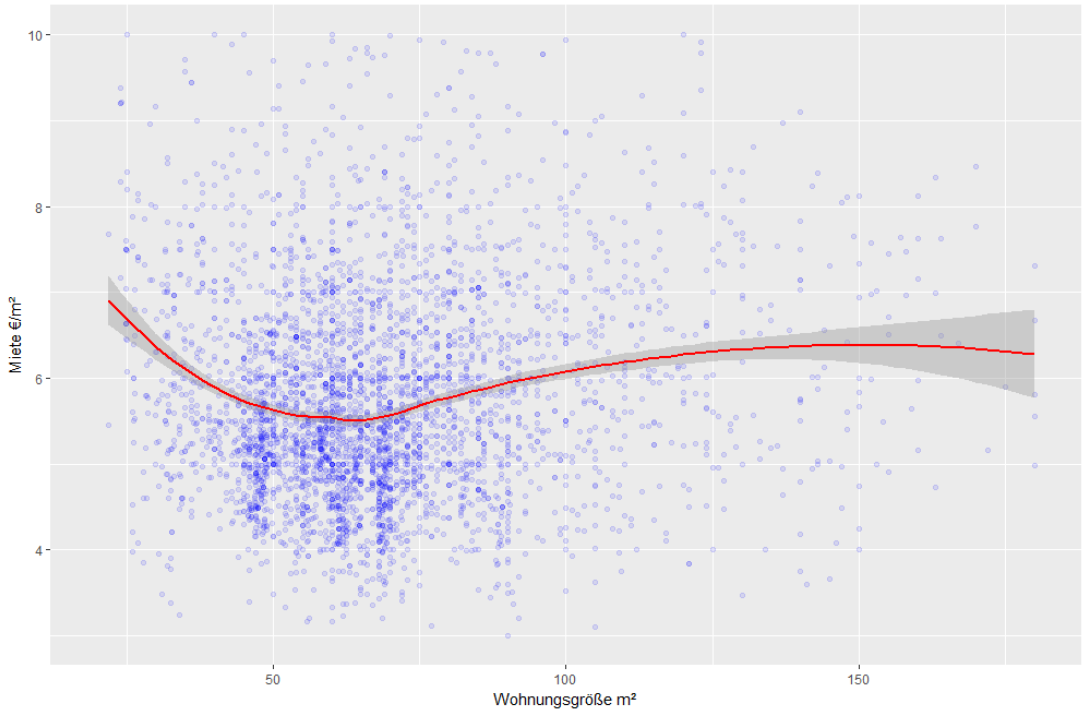
Häufigkeitsverteilungen mit anderen Merkmalen berechnet, um mögliche Korrelationen und Zusammenhänge zu identifizieren. Für plausibel erscheinende Zusammenhänge wurden daraufhin Kombinationen aus verschiedenen Merkmalen beziehungsweise Merkmalsausprägungen in das Modell aufgenommen. Im Verlauf des Modellbildungsprozesses wurden diese gesetzten Restriktionen kritisch überprüft und, wo für die Qualität des Modells förderlich, wieder gelockert.

Beispielhaft ist hier das Vorhandensein von Fliesen im Arbeitsbereich der Küche zu nennen, das in Wohnungen älterer Baujahre als wohnwertsteigernd zu werten ist, während es in Wohnungen der beiden neuesten Baualtersklassen sowie in hochwertig sanierten Wohnungen gegenüber modernen Formen der Wandverkleidung sogar tendenziell wohnwertmindernd wirkt. Das Merkmal wurde daher mit dem Baualter verknüpft, fand im finalen Modell jedoch keinen Niederschlag. Bereits im Leipziger Mietspiegel 2016 manifestierte sich ein unplausibler, negativer Einfluss des Merkmals „Trockenplatz“. Dieser geht vermutlich darauf zurück, dass besonders in zentralen Wohnlagen zunehmend Innenhöfe, die früher als Trockenplätze dienten, als PKW-Stellplätze genutzt werden. Der Koeffizient des Merkmals steht damit stellvertretend für einen nicht im Modell enthaltenen Einflussfaktor (Omitted Variable). Das Merkmal „Trockenplatz“ ging für eine adäquate Berechnung der Zu- und Abschläge stattdessen kombiniert mit dem Merkmal „Trockenraum, Trockenboden“ in den Mietspiegel 2018 ein, war aber im abschließenden Modell nicht mehr signifikant. Vergleichbare Umsetzungen wurden für verschiedene Formen von Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung sowie für veraltete Formen der Elektro-/Sanitärinstallation gewählt.

Aktiv aus dem Modell ausgeschlossen wurde das Merkmal „Erstbezug der Wohnung“, das im aktuellen Fragebogen erstmalig erhoben wurde. Hier zeigte sich, dass die im Fragebogen enthaltene Formulierung „nach grundlegender Sanierung“ nicht hinreichend konkret ist, um eine einheitliche Anwendung des Mietspiegels zu gewährleisten.

Zur Berücksichtigung der Größe der Wohnung im Modell musste eine Einteilung der Wohnungsgröße bzw. der Zimmeranzahl gefunden werden, die den Zusammenhang mit der Miete möglichst akkurat wiederspiegelt. Aufgrund der starken Korrelation zwischen Wohnungsgröße und Zimmerzahl blieb die Zahl der Wohnräume im Modell unberücksichtigt, um ein Multikollinearitätsproblem zu vermeiden.

Abbildung 5-2: Wohnungsgröße und Miete pro m²



Nachdem in früheren Mietspiegeln noch eine Aufteilung in zwei Größenkategorien ausreichend war, zeigte sich in den Daten der Mietspiegelerhebung 2018 ein nichtlinearer Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Mieten pro m², der in Abbildung 5-2 durch ein Generalisiertes Additives Regressionsmodell (GAM) schematisch dargestellt ist. In einem iterativen Verfahren wurden daraufhin die

Anzahl sowie die Grenzen der Größenkategorien so gewählt, dass die Schätzfehler bezogen auf die Wohnungsgröße minimiert und die Anpassungsgüte des Modells insgesamt verbessert wurden. Im Ergebnis ergab sich die Einteilung in die folgenden fünf Größenklassen:

- bis 70 m^2
- über 70 bis 95 m^2
- über 95 bis 120 m^2
- über 120 bis 135 m^2
- über 135 m^2

5.4 Berücksichtigung der Wohnlage

Die Bestimmung des Wohnwertmerkmals Lage erfolgte im Leipziger Mietspiegel 2018 über die im Fragebogen erhobenen Lagemerkmale sowie die Berücksichtigung der stadträumlichen Lage über eine stadtweite Lageeinteilung.

Die Berücksichtigung der erhobenen Lagemerkmale im Regressionsmodell erfolgte grundsätzlich in derselben Art und Weise wie die der sonstigen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale. Da die Einschätzungen der befragten Mieter/-innen auch innerhalb eng umgrenzter Nachbarschaften sehr heterogen ausfielen, wurden mehrere Merkmale nicht in das Modell einbezogen:

- „Anteil der Brachflächen an der Wohnumgebung“: Für dieses Merkmal ergaben sich sowohl für sehr hohe als auch sehr niedrige Anteile negative Regressionskoeffizienten. Während ein völliges Fehlen von Brachflächen auf ein sehr dicht bebautes Wohngebiet schließen lässt, lassen hohe Brachflächenanteile den Rückschluss auf wenig attraktive, ungepflegte Wohnlagen zu. Die Abgrenzung zwischen niedrigen, mittleren und hohen Anteilen stellt deshalb für die Anwendbarkeit ein Problem dar.
- „Fußläufige Erreichbarkeit der nächstgelegenen medizinischen Versorgungseinrichtung“: Eine Entfernung unter 500 m ergab einen negativen Regressionskoeffizienten, was als unplausibel bewertet wurde. Vermutlich ist dieser Effekt der Heterogenität der durch das Merkmal umfassten Einrichtungen und der von ihnen ausgehenden möglichen Belastung der Anwohner/-innen geschuldet.
- „Zustand der unmittelbaren Wohnumgebung“: Für dieses Merkmal ergab sich ein nicht plausibler, da positiver Regressionskoeffizient für sehr ungepflegte Wohnumgebungen, allerdings bei sehr geringer Fallzahl.
- „Geschosshöhe der Nachbargebäude“: Für Wohnungen in einer überwiegend mit 5- bis 6-geschossigen Gebäuden bebauten Nachbarschaft ergab sich gegenüber niedriger bebauten Gebieten ein positiver Regressionskoeffizient, was als unplausibel bewertet wurde. Hier schlägt sich nieder, dass Wohngebäude in den großbürgerlich und durch gründerzeitliche Bebauung geprägten zentrumsnahen Ortsteilen in der Regel 5 bis 6 Geschosse aufweisen, während in weniger zentral gelegenen Wohnlagen zumindest die älteren Wohngebäude in der Regel weniger Geschosse aufweisen. Das Merkmal zeichnet somit vor allem das Gefälle der Mieten zwischen Zentrum und weniger zentralen Wohnlagen nach.

Nicht berücksichtigt wurde außerdem das Lagemerkmal „Bebauung der Wohnumgebung“, da entsprechende Daten stattdessen aus externen Datenbeständen in die stadträumliche Lageeinteilung einflossen (siehe unten). Eine Begutachtung der Modellresiduen in Bezug auf die einzelnen Lagemerkmale zeigt auch nach Ausschluss der genannten Merkmale keine auffällig hohen Schätzfehler, so dass die im Regressionsmodell verbliebenen signifikanten Einflussmerkmale ausreichend sind, die spezifische Mikrolage der Wohnungen adäquat zu beschreiben.

Zur Festlegung der stadträumlichen Lageeinteilung bedient sich der Leipziger Mietspiegel 2018 erneut der vom Gutachterausschuss in der Stadt Leipzig festgelegten Bodenrichtwerte. Verwendet wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017. Zum Zweck der Vergleichbarkeit wurde in ausgewiesenen Sanierungsgebieten auf die nicht sanierungsbeeinflussten Bodenrichtwerte zurückgegriffen. Wie bereits im Leipziger Mietspiegel 2016 wurden mittels eines die Anpassungsgüte des Regressionsmodells optimierenden Verfahrens aus den absoluten Bodenrichtwerten vier Kategorien gebildet, die als einfache, mittlere, gute beziehungsweise sehr gute Lage in das Modell einflossen.

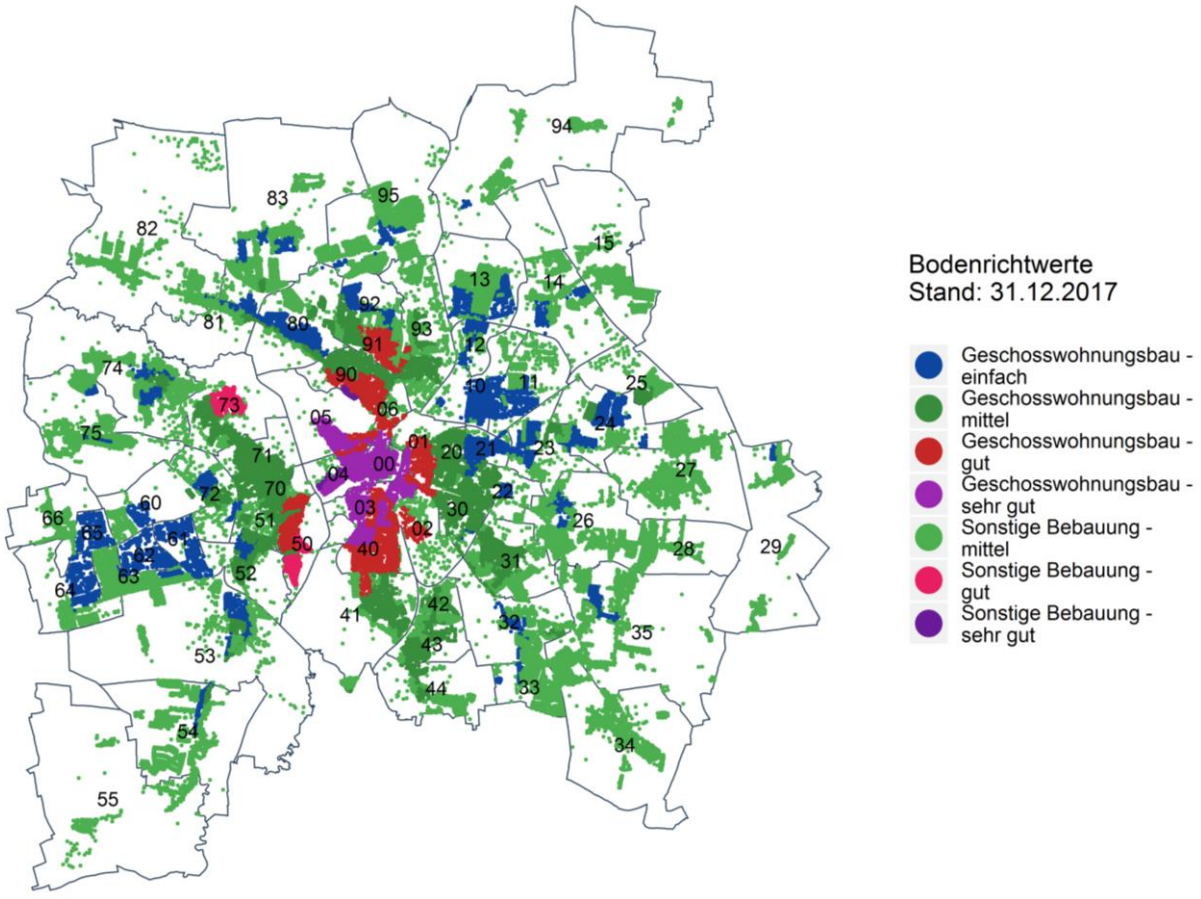
Mittels dieser Lageeinteilung konnte zwar bereits eine sehr gute Modellqualität erreicht werden, allerdings

erschien die Zuordnung mehrerer Wohngebiete zu den Lagekategorien nicht adäquat. Der Vergleich der Entwicklung der Bodenrichtwerte von 2015 bis 2017 zeigte, dass in Bodenrichtwertzonen des vorwiegenden Geschosswohnungsbaus ein deutlich stärkerer Anstieg zu verzeichnen war als in Gebieten mit sonstiger Bebauung. Unter dem gegebenen Lagemodell hätte dies zur Folge, dass eine Vielzahl von Wohnlagen in randstädtischen Ortsteilen, alten Orts- und Dorflagen sowie Gebieten mit lockerer Bebauung unangemessen niedrig eingestuft würden. Aus diesem Grund wurde die Lageeinteilung im Leipziger Mietspiegel 2018 um das Merkmal der Bebauungsform auf Basis der Bodenrichtwertzonen ergänzt und für die Kategorien „Geschosswohnungsbau“ und „sonstige Bebauung“ jeweils eigene Grenzen für die Lagekategorien definiert. Aufgrund der geringeren Varianz der Bodenrichtwerte in Zonen mit sonstiger Bebauung wurden hier lediglich drei Lagekategorien gebildet, die Kategorie „einfache Lage“ entfiel. Im Ergebnis ergab sich die optimierte stadträumliche Lageeinteilung im Leipziger Mietspiegel 2018 wie in Tabelle 5-1 und Abbildung 5-3 dargestellt.

Tabelle 5-1: Abgrenzung der Lagekategorien unter Berücksichtigung der Bebauungsform

Geschosswohnungsbau			Sonstige Bebauung		
Bodenrichtwerte	Lage	Anzahl Adressen	Bodenrichtwerte	Lage	Anzahl Adressen
unter 280 EUR/m²	einfach	10 652	-	-	-
280 bis unter 610 EUR/m²	mittel	13 217	unter 350 EUR/m²	mittel	38 282
610 bis unter 920 EUR/m²	gut	4 616	350 bis unter 700 EUR/m²	gut	806
ab 920 EUR/m²	sehr gut	2 747	ab 700 EUR/m²	sehr gut	78

Abbildung 5-3: Stadträumliche Lageeinteilung unter Berücksichtigung der Bebauungsform



Als mögliche Alternativen zur Abbildung der stadträumlichen Lage im Mietspiegel wurden neben den Bodenrichtwerten erneut mehrere Alternativen untersucht:

- Zentralität (Distanz der Wohnung zum Stadtzentrum)
- Bevölkerungsdichte/Dichte der Bebauung
- Administrative Gliederung (Zuordnung zu Stadtbezirken, Ortsteilen)
- Zuordnung der Wohnung zu den Bereichen Innenstadt, Innenstadtrand, Stadtrand

Diese Merkmale wurden im Rahmen der Modellbildung sowohl als alleiniges Merkmal zur Lageeinteilung

wie auch als Ergänzung zur Lageeinteilung über Bodenrichtwerte untersucht. Sie führten jedoch entweder zu keiner Verbesserung der Modellgüte oder resultierten in einer gesamtstädtisch nicht konsistenten und plausiblen Lagezuordnung. Ebenfalls zu berücksichtigen war die hohe Korrelation mehrerer potentieller lagebeschreibender Merkmale, die eine gleichzeitige Berücksichtigung im Modell als nicht ratsam erscheinen ließ.

In Abbildung 5-4 ist die Verteilung der Mieten pro m^2 differenziert nach den aus Bodenrichtwerten und Bebauungsform hergeleiteten Lageeinstufungen dargestellt. Abbildung 5-5 stellt die Mieten differenziert nach der Zentralität der Wohnlage, gemessen durch die Entfernung zum Stadtzentrum, dar. Hierzu wurden die Wohnungen der Stichprobe in vier etwa gleich große Kategorien eingeteilt. Der Vergleich der Box Plots zeigt deutlichere Unterschiede der Mieten zwischen den Lageeinstufungen nach Bodenrichtwerten als zwischen den Zentralitätskategorien. Dies schlägt sich im Regressionsmodell in Form einer besseren Anpassungsgüte nieder.

Abbildung 5-4: Lagekategorien und Miete pro m^2

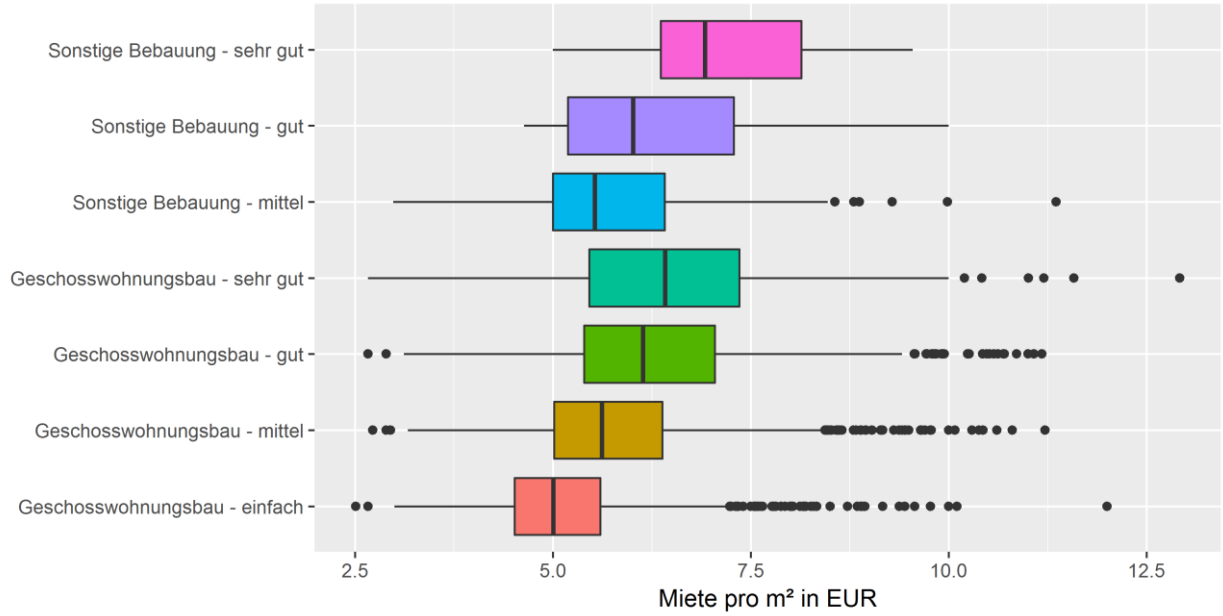
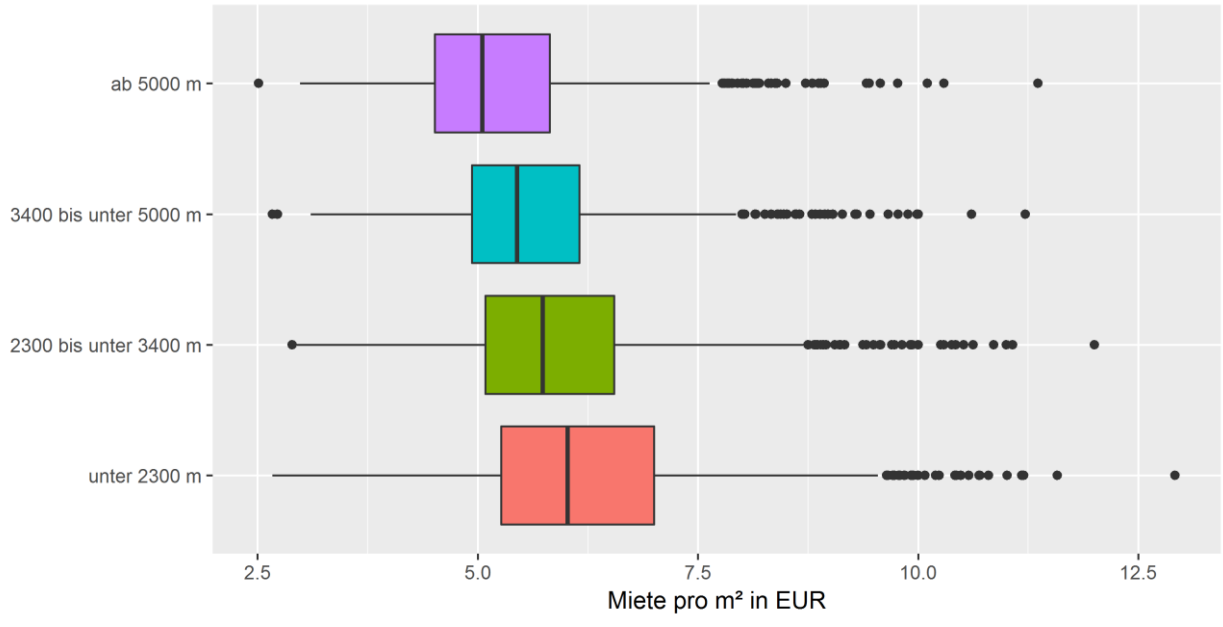


Abbildung 5-5: Zentralität und Miete pro m^2



5.5 Regressionsergebnis

In Tabelle 5-2 ist das Ergebnis des optimierten Regressionsmodells zusammengefasst. Während die grau hinterlegten Koeffizienten (Konstante β_0 sowie die Koeffizienten $\beta_1, \dots, \beta_3$ der Wohnungsgrößenklassen) Euro-Beträge darstellen, sind die anschließenden Koeffizienten ($\gamma_0, \dots, \gamma_j$) in Euro je m² zu verstehen, also laut Regressionsansatz zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit der Wohnfläche (in m²) zu multiplizieren.

Da bei kategorialen Merkmalen (z.B. Baualtersklassen, Lagekategorien) immer eine Ausprägung als Referenzwert festzulegen ist (z.B. mittlere Wohnlage), erscheint für diese Ausprägung kein Regressionskoeffizient im Modell. Im Mietspiegel ergibt sich als Konsequenz daraus, dass für die Referenzausprägung weder ein Zu- noch ein Abschlag angesetzt werden kann. Weiterhin gehen diejenigen Ausprägungen kategorialer Variablen nicht in das finale Modell ein, die sich als nicht signifikant erwiesen haben. Die somit fehlenden Ausprägungen (z.B. vor 1919) sind dann mit der Referenzkategorie gleichzusetzen, es ergibt sich im Mietspiegel also weder ein Zu- noch ein Abschlag auf die Miete.

Bei allen im finalen Modell berücksichtigten Regressoren liegt das Signifikanzniveau bei mindestens 95 Prozent (p-Wert unter 0,05 und t-Wert im Absolutbetrag größer als zwei).

Das korrigierte R^2 als Maß der Anpassungsgüte des Modells an die zugrunde gelegten Daten beträgt 0,8761. Dieser Wert lässt sich so interpretieren, dass 87,61 Prozent der in den Daten vorhandenen Variation durch die berechnete Regressionsfunktion erklärt werden können, was einen sehr guten Wert darstellt.

Zur Abschätzung möglicher Multikollinearität, also möglicher Korrelation von Regressoren untereinander, ist in Tabelle 5-2 zu jedem einbezogenen Merkmal der Varianzinflationsfaktor (VIF) aufgeführt. Er liegt durchgängig unter dem eng gefassten kritischen Wert von 5,00. Demzufolge kann ein ernsthaftes Multikollinearitätsproblem ausgeschlossen werden (vgl. Fahrmeir, Kneib, Lang 2009, S. 171).

Tabelle 5-2: Ergebnis des optimierten Regressionsmodells

Merkmal	Koeffizient	Standard-fehler	t-Wert	p-Wert		VIF
Konstante	65,59	5,175	12,67	0,000	***	-
Wohnfläche über 70 bis unter 95 m²	12,46	3,171	3,92	0,000	***	1,71
Wohnfläche über 95 bis unter 120 m²	24,74	5,710	4,33	0,000	***	1,87
Wohnfläche über 135 m²	-41,95	11,036	-3,80	0,000	***	2,69
Grundbetrag	4,14	0,104	39,90	0,000	***	-
Baujahr 1961 bis 1990 (Plattenbau)	-0,27	0,068	-3,92	0,000	***	2,94
Baujahr 1991 bis 2004	0,23	0,059	3,80	0,000	***	1,51
Baujahr ab 2005	0,55	0,096	5,75	0,000	***	1,45
Geschosszahl des Hauses > 5	-0,09	0,046	-1,98	0,048	*	1,66
Wohnung im Erdgeschoss oder Souterrain	-0,12	0,040	-2,93	0,003	**	1,09
Gebäude außen durchgehend gepflegt, gut erhalten	0,12	0,032	3,85	0,000	***	1,36
Gebäude außen ungepflegt, weitgehend erneuerungsbedürftig	-0,25	0,092	-2,71	0,007	**	1,08
zusätzlicher Kamin bzw. Kaminofen	0,20	0,095	2,07	0,038	*	1,27
Fußbodenheizung in mind. einem Wohnraum	0,45	0,078	5,78	0,000	***	2,06
Fußbodenheizung im Bad	0,15	0,068	2,23	0,026	*	2,27
Warmwasserversorgung dezentral über Boiler	-0,11	0,050	-2,14	0,032	*	1,18
„amerikanische“ Küche	0,10	0,051	2,05	0,041	*	1,36
Küche als separater Raum und nur über Wohnraum erreichbar	-0,11	0,049	-2,27	0,023	*	1,14
Einbauküche (vom Vermieter gestellt)	0,21	0,045	4,80	0,000	***	1,11
Mehr als ein Badezimmer vorhanden	0,53	0,052	10,18	0,000	***	2,12
Fußboden im Badezimmer nicht gefliest	-0,31	0,063	-4,93	0,000	***	1,17
Handtuchwandheizkörper	0,34	0,036	9,29	0,000	***	1,84
Wanne und separate Dusche	0,11	0,039	2,84	0,005	**	1,97
bodengleiche/ebenerdige Dusche	0,27	0,063	4,22	0,000	***	1,76
kein verkleideter Spülkasten	-0,11	0,037	-2,87	0,004	**	1,36
zusätzliche Gästetoilette	0,12	0,047	2,59	0,010	**	1,99
kein Fußbodenbelag	-0,61	0,142	-4,32	0,000	***	1,06
Parkett oder Dielen	0,22	0,040	5,49	0,000	***	2,08
PVC-Belag (Standard)	-0,34	0,054	-6,35	0,000	***	2,02
Teppichboden	-0,17	0,080	-2,14	0,032	*	1,08
Natursteinbelag, Kork oder Fliesen	0,51	0,185	2,74	0,006	**	1,06
überwiegend dreifach-Verglasung	0,44	0,090	4,89	0,000	***	1,16
Abschließbare Fenstergriffe	0,30	0,061	4,97	0,000	***	1,07

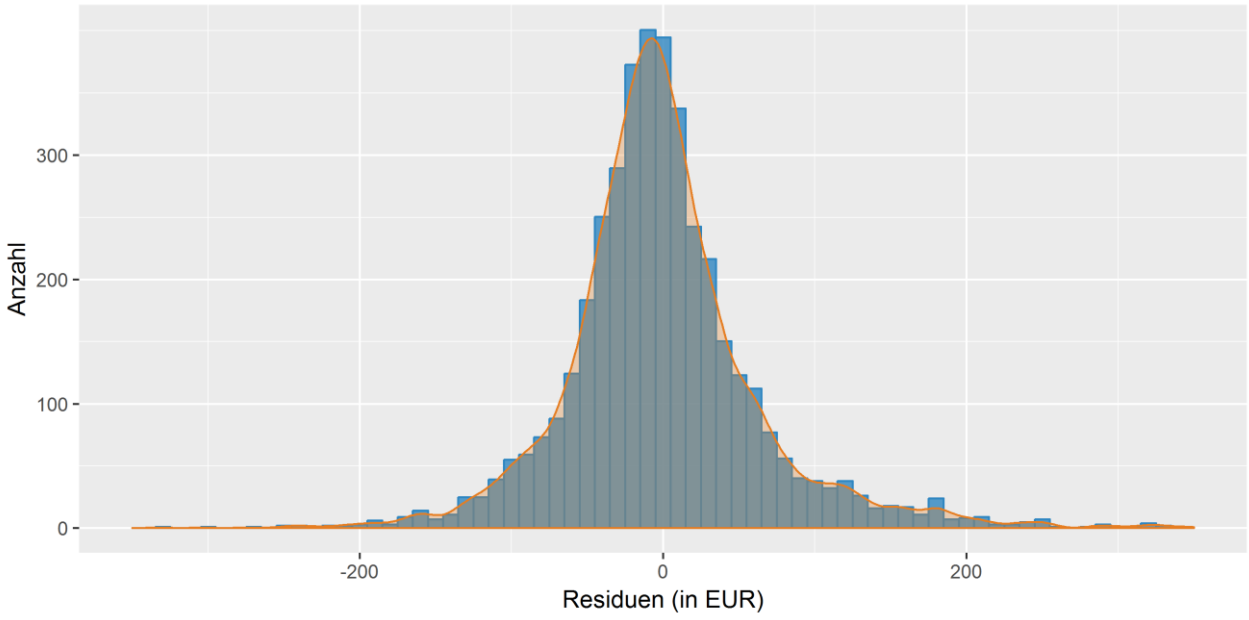
Außen-Rollläden/Jalousien, an allen Fenstern, manuell bedienbar	0,22	0,073	2,93	0,003	**	1,28
Außen-Rollläden/Jalousien, an allen Fenstern, elektrisch bedienbar	0,29	0,124	2,35	0,019	*	1,23
Balkon oder Terrasse > 2 m²	0,22	0,037	5,95	0,000	***	2,00
Videosprechanlage	0,26	0,056	4,65	0,000	***	1,69
barrierefreier Hauseingang	0,14	0,048	2,98	0,003	**	1,27
einbruchhemmende Wohnungstür	0,12	0,040	3,06	0,002	**	1,17
Deckenspots in mindestens einem Raum	0,22	0,041	5,43	0,000	***	1,78
Aufzug	0,11	0,040	2,79	0,005	**	1,78
Fahrradkeller oder abstellbare Unterstellmöglichkeit für Fahrräder	0,07	0,033	2,03	0,043	*	1,44
geringer Anteil von Grünflächen/Gewässern in der Wohnumgebung	-0,08	0,038	-2,16	0,031	*	1,24
hoher Anteil von Grünflächen/Gewässern in der Wohnumgebung	0,08	0,035	2,35	0,019	*	1,28
Nächste Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf fußläufig > 1 km entfernt	-0,27	0,076	-3,49	0,000	***	1,08
Lage an stark befahrener Durchgangsstraße, Straße mit Straßenbahn oder Bahnanlage bzw. in flug-, industrie- oder gewerbelärmbelastetem Bereich	-0,09	0,030	-3,077	0,002	**	1,24
Geschosswohnungsbau, einfache Lage	-0,12	0,045	-2,75	0,006	**	1,62
Geschosswohnungsbau, gute Lage	0,43	0,040	10,68	0,000	***	1,48
Geschosswohnungsbau, sehr gute Lage	0,77	0,055	14,01	0,000	***	1,34
Sonstige Bebauung, gute Lage	0,45	0,138	3,22	0,001	**	1,05
Sonstige Bebauung, sehr gute Lage	1,15	0,167	6,90	0,000	***	1,06

5.6 Analyse der Residuen

Zur Überprüfung der dem Regressionsansatz zugrunde liegenden Modellannahmen sowie zur Berechnung von Spannen für die ortsübliche Vergleichsmiete müssen zusätzlich die Abweichungen (Residuen) ε_i zwischen tatsächlicher und geschätzter Miete einer Analyse unterzogen werden.

Aus Abbildung 5-6 geht die Verteilung der Residuen des in Tabelle 5-2 dargestellten Regressionsmodells, also der Differenzen zwischen tatsächlicher und geschätzter Miete, hervor. Diese sollen gemäß den Modellannahmen normalverteilt und im Mittel gleich Null sein.

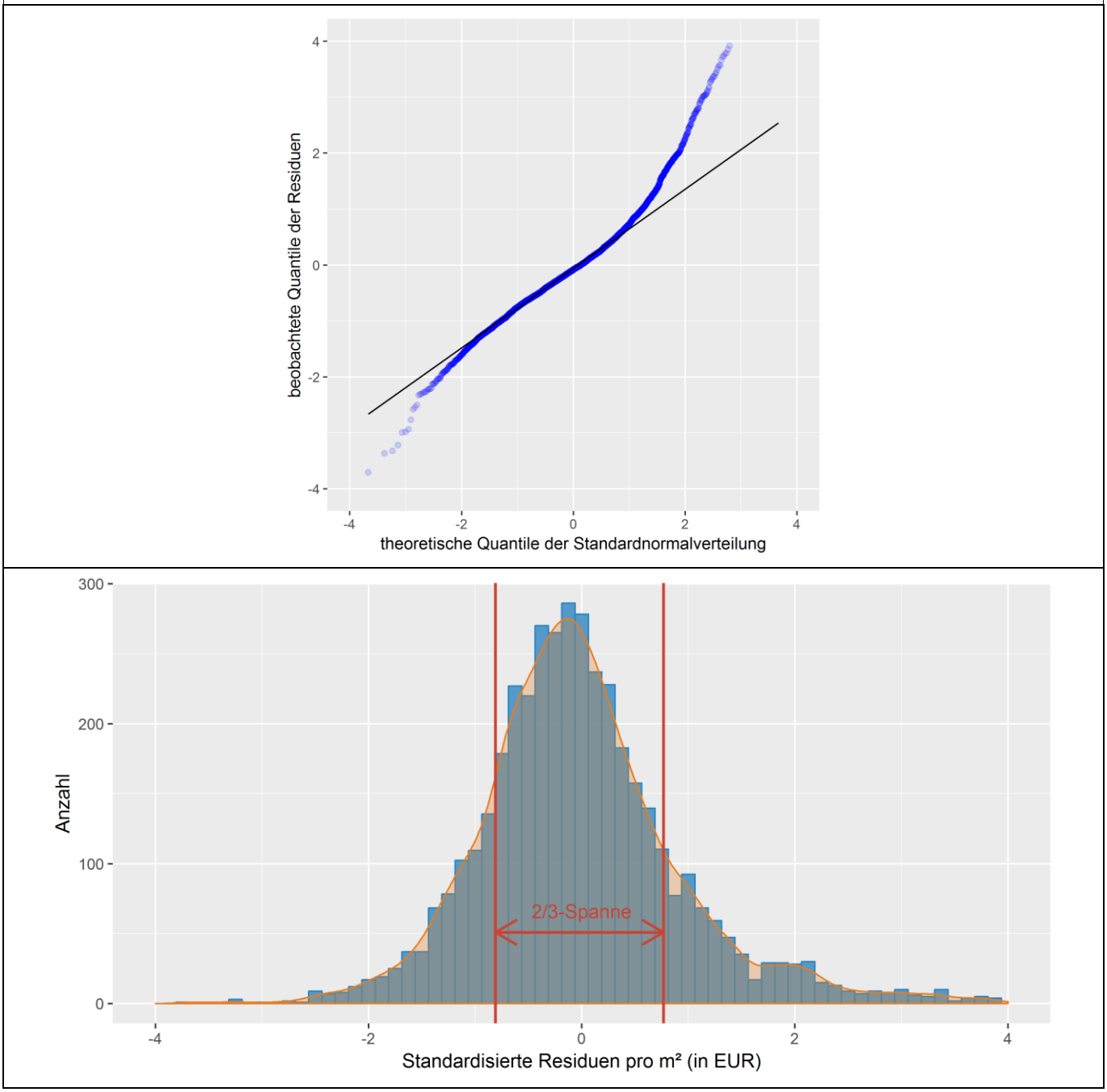
Abbildung 5-6: Verteilung der Residuen



Für die weiteren Analysen hinsichtlich dieser Annahmen wurden die Residuen pro m² berechnet, da diese - z.B. hinsichtlich räumlicher Verteilung - besser vergleichbar sind. In Abbildung 5-7 ist der Normal-QQ-Plot der Residuen pro m² dargestellt, der die Quantile der beobachteten (standardisierten) Residuen den theoretischen Quantilen einer Standardnormalverteilung gegenüberstellt. Für den Fall, dass alle Punkte auf der eingezeichneten Geraden lägen, wären beide Verteilungen identisch. Während die Residuen zwar annähernd symmetrisch um Null verteilt sind, weist ihre Verteilung breitere Flanken als die Normalverteilung auf.

Um die auf Basis des Regressionsmodells zu erwartenden Werte der zu prognostizierenden, abhängigen Variable eingrenzen zu können, werden üblicherweise Prognoseintervalle berechnet. Diese stellen einen Wertekorridor dar, innerhalb dem der zu prognostizierende Wert mit einer vorgegebenen (hohen) Wahrscheinlichkeit zu vermuten ist. Da dieses Vorgehen die Annahme einer Normalverteilung der Residuen voraussetzt, kann im vorliegenden Fall nicht darauf zurückgegriffen werden. Stattdessen werden, der gängigen Praxis der Mietspiegelerstellung entsprechend, Spannen der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis der Quantile der Modellresiduen bestimmt. Die zentralen zwei Drittel der Residuen, aus denen sich im folgenden Schritt die Spannen der Miete ergeben, sind daher im zweiten Teil von Abbildung 5-7 hervorgehoben.

Abbildung 5-7: Normal-QQ-Plot und Verteilung der standardisierten Residuen pro m²



Als weitere mögliche Annahmeverletzung sind die Residuen auf das Vorliegen von Varianzheterogenität (Heteroskedastizität) zu überprüfen. Diese liegt dann vor, wenn die Varianz der Residuen (und damit die Varianz der geschätzten Mieten) nicht für alle Ausprägungen der erklärenden Variablen konstant ist. Zur Diagnose heteroskedastischer Fehler werden die Residuen gegen die geschätzten Werte bzw. geeignete Kovariablen geplottet. *„Dabei sollten auch Kovariablen einbezogen werden, die nicht im Modell enthalten sind.“* (Fahrmeir, Kneib, Lang 2009, S. 129)

Abbildung 5-8 zeigt, dass die Varianz der Residuen pro m² für alle Werte der Miete pro m² weitgehend konstant ist. Daneben wird in Abbildung 5-9 die Verteilung der Residuen gegenüber der Entfernung zum Stadtzentrum dargestellt, also einem eindimensionalen räumlichen Parameter, der im Rahmen des Modellbildungsprozesses untersucht wurde, der aber im finalen Modell nicht enthalten ist. Auch bezüglich dieser Variablen lässt sich kein Hinweis auf Heteroskedastizität erkennen. Es kann demnach gefolgert werden, dass das finale Modell mit seiner auf Bodenrichtwerten basierenden Lageeinteilung die Lage im Stadtgebiet gut widerspiegelt.

Abbildung 5-8: Residuen pro m² vs. Geschätzte Mieten

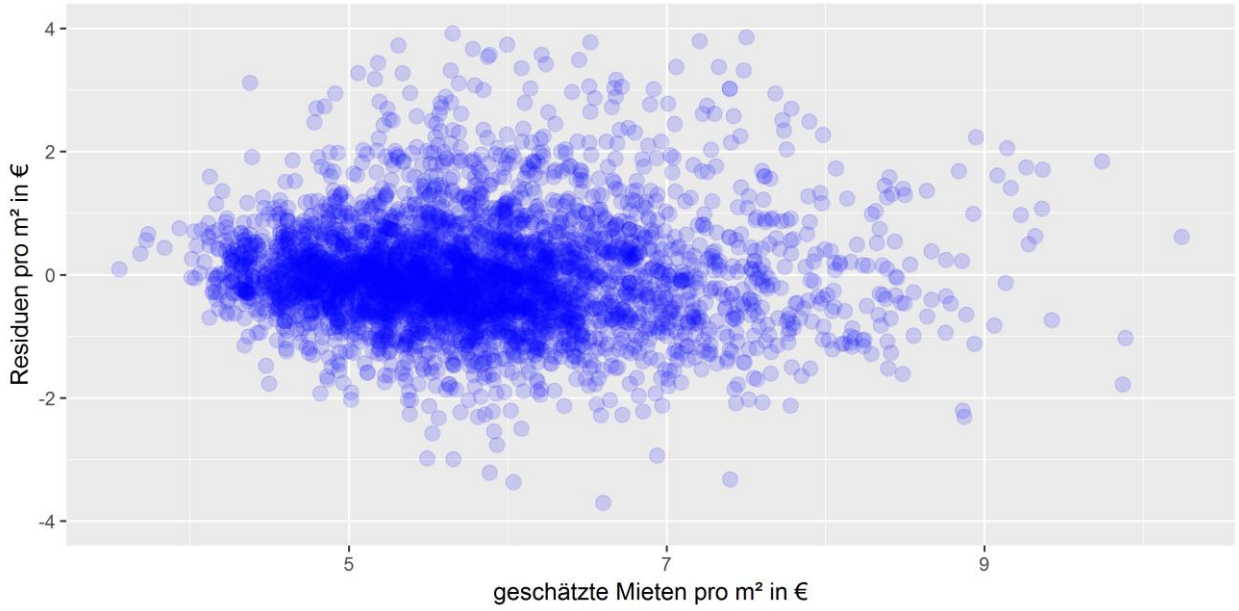
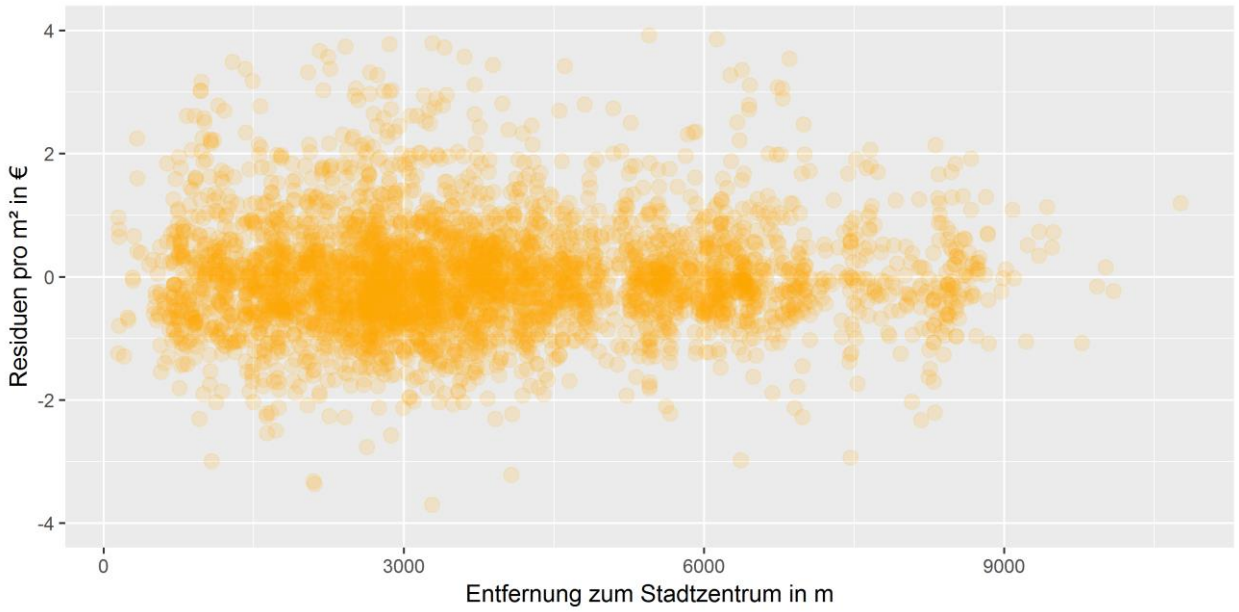


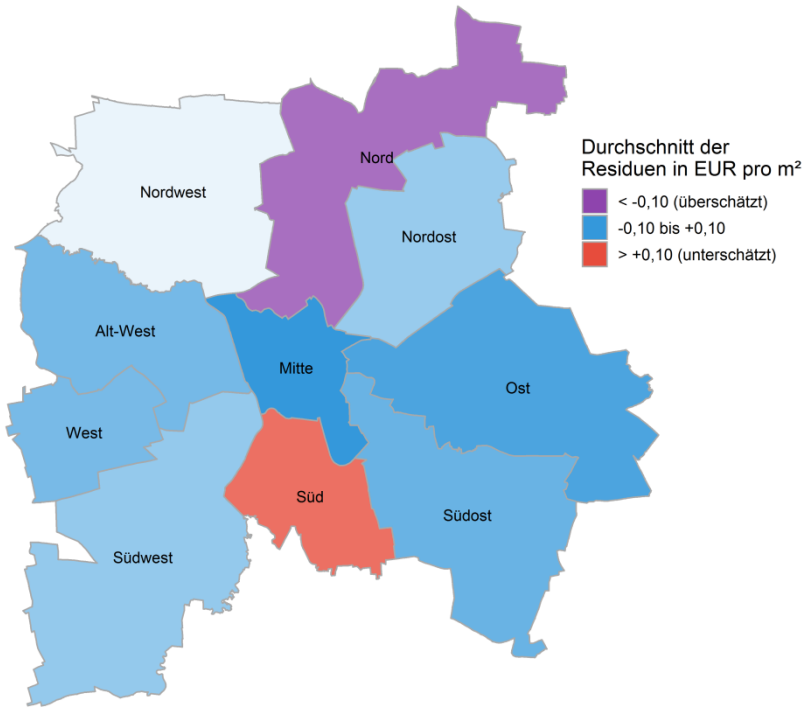
Abbildung 5-9: Residuen pro m² vs. Zentralität



Als weiteres Kriterium zur Beurteilung der Modellgüte wurden die Residuen hinsichtlich ihrer stadträumlichen Verteilung untersucht. Diese wird in Abbildung 5-10 auf Ebene der 10 Stadtbezirke dargestellt. Hierbei ist anzumerken, dass die aus der Mietspiegelerhebung 2018 resultierende Stichprobe nicht dazu konzipiert wurde, auf kleinräumiger Ebene repräsentative Aussagen über die Miete zu treffen. Derartige Aussagen über das Mietniveau auf Ebene der Stadtbezirke und Ortsteile würden auch den Zweck des Mietspiegels unterlaufen. Anstatt der hier aus Gründen der Anschaulichkeit verwendeten administrativen Gliederung könnten zur Analyse der stadträumlichen Verteilung der Residuen auch andere, willkürliche Gebietseinteilungen verwendet werden.

Auf Ebene der Stadtbezirke liegen die durchschnittlichen Residuen pro Quadratmeter nur in den Stadtbezirken Nord (-0,11 EUR pro m²) und Süd (0,11 EUR pro m²) betragsmäßig über 0,10 EUR pro m². Da abgesehen vom Stadtbezirk Mitte alle Stadtbezirke sehr diverse Ortsteile und Wohnlagen umfassen, spricht diese nur geringe Streuung für die Güte des Modells. Eine grundsätzliche, lageabhängige Verzerrung der geschätzten Mieten lässt sich aus der stadträumlichen Verteilung nicht ableiten.

Abbildung 5-10: Mittelwerte der Residuen je Stadtbezirk



5.7 Berechnung und Bedeutung der Spannen

Da über eine Mietspiegelerhebung niemals alle mietspreisbestimmenden Merkmale erhoben werden können, ist es anhand des resultierenden Mietspiegelmodells, ungeachtet dessen Güte, nie möglich, alle Unterschiede in den auf dem Mietmarkt beobachteten Mieten zu erklären. Zusätzlich sind die Mieten in der Einflüssen des Marktes und dem Verhandlungsgeschick der beteiligten Vertragsparteien unterworfen, so dass selbst für vollkommen identische Wohnungen teilweise unterschiedliche Mieten gezahlt werden.

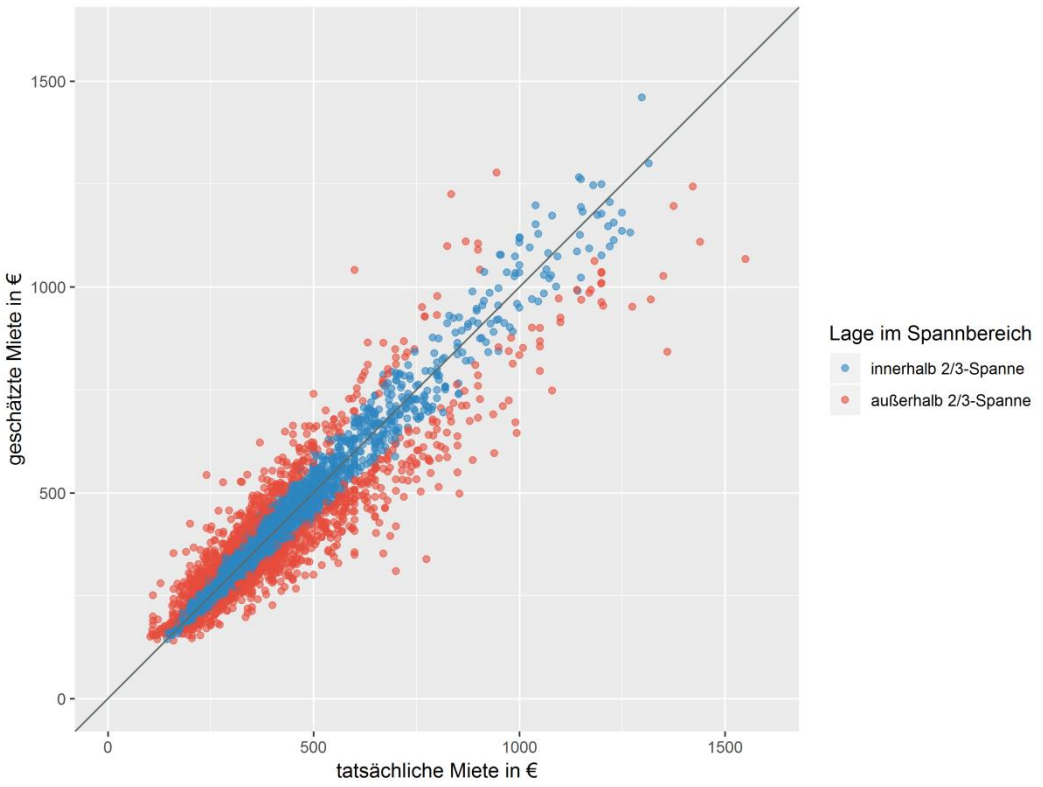
Daraus folgt die Notwendigkeit, neben den berechneten Mieten auch Spannen der ortsüblichen Vergleichsmiete auszuweisen. Üblich sind hier 2/3-Spannen (BBSR 2014, S. 28), nach Aussonderung der als Ausreißer klassifizierten Werte werden also jeweils das untere und obere Sechstel der Mieten abgeschnitten. Ausgangspunkt für die Spannenberechnung beim Regressionsmietspiegel sind die Residuen pro m² (Tabelle 5-3). Für die 2/3-Spannen werden die 1/6- und 5/6-Quantile der Residuen des optimierten Modells nach Baualtersklassen differenziert:

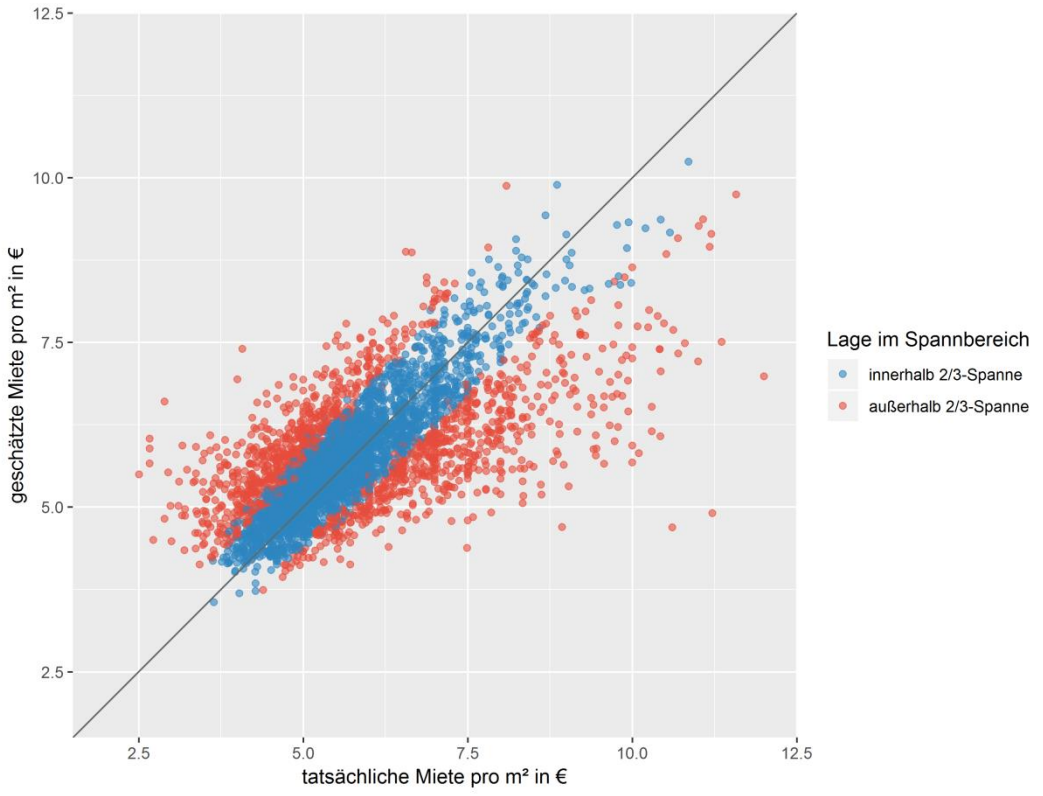
Tabelle 5-3: Quantile der Residuen pro m² des optimierten Modells

	Quantile	
Baualtersklasse	1/6 (untere Spanne)	5/6 (obere Spanne)
vor 1919	-0,85	0,81
1919 bis 1945	-0,69	0,68
1946 bis 1960	-0,77	0,46
1961 bis 1990 (Plattenbau)	-0,56	0,57
1961 bis 1990 (kein Plattenbau)	-0,52	0,38
1991 bis 2004	-0,86	0,80
ab 2005	-1,06	1,61

Abschließend sind die tatsächlichen und geschätzten Mieten – absolut und pro m² – mit Zuordnung zum Spannbereich als Streudiagramm gegenübergestellt (Abbildung 5-11).

Abbildung 5-11: Tatsächliche und geschätzte Mieten, absolut und pro m²





5.8 Wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale

Um den Anwender/-innen des Mietspiegels neben der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend der Regressionstabelle Hinweise zur Einordnung ihrer Wohnung in den Spannenbereich geben zu können, wurde der Einfluss aller vorhandenen Merkmale auf die Residuen pro m² untersucht.

Merkmalsausprägungen, die sich im Regressionsmodell als nicht signifikant erwiesen haben, entsprechend in der Mietspiegeltabelle nicht vorkommen, aber überwiegend positive Residuen aufweisen, wurden als wohnwerterhöhend festgelegt. Analog wurden wohnwertmindernde Merkmalsausprägungen mit überwiegend negativen Residuen bestimmt. Die Merkmale mit den betragsmäßig größten Residuen pro m^2 sind in Tabelle 5-4 aufgeführt.

Tabelle 5-4: Residuen pro m^2 nach Merkmalen

Positive Residuen (wohnwerterhöhend)	**n**	**Residuum pro m² (Euro)**
überwiegender Bodenbelag in den Wohnräumen: hochwertiger Designbelag	30	0,26
Bidet	44	0,14
Penthousewohnung	5	0,13
allein nutzbarer Garten	74	0,12
Multimediaanschluss in der Küche	47	0,09
Rauchwarnmelder in der Wohnung (vom Vermieter gestellt)	467	0,09
Multimediaanschluss in mehreren Wohnräumen	1 331	0,06
Küche: Keine Fliesen im Arbeitsbereich (Herd, Spüle)	702	0,06
Barrierefreiheit innerhalb Haus und Wohnung	356	0,04
feuerhemmende Wohnungstür	505	0,04
Negative Residuen (wohnwertmindernd)	**n**	**Residuum pro m² (Euro)**
abschließbare Bodenkammer vorhanden*	222	-0,19
Wohnumgebung in alter Orts- und Dorflage	25	-0,10
überwiegend keine Isolierverglasung	230	-0,07
kein Multimediaanschluss	659	-0,06
Badezimmer im Nassbereich nicht gefliest	297	-0,06
Trockenmöglichkeit vorhanden (Trockenplatz, -raum oder -boden)*	2 598	-0,03
hoher Anteil von Gewerbe- oder Industrieflächen an der Wohnumgebung	155	-0,02

* Diese Merkmale treten vorrangig in Wohngebäuden einfacher Lagen auf, die überwiegend durch einfache Ausstattung und einen mittleren bis schlechten Sanierungszustand geprägt sind. Ihr Effekt im Modell repräsentiert somit nicht den tatsächlichen Wohnwert.

Daneben wurden diejenigen Merkmale als wohnwerterhöhend bzw. wohnwertmindernd festgelegt, die im Rahmen des Modellbildungsprozesses in mehrere Modellvarianten als signifikant eingingen, in der finalen Modellspezifikation aber keinen signifikanten Einfluss ausübten. Voraussetzung hierfür war, dass die Einflussrichtung des Merkmals über alle Modellvarianten hinweg unverändert blieb. Als zusätzliche wohnwertmindernde Eigenschaften konnten auf diese Weise die Lage der Wohnung im Dachgeschoss, eine Wohnungseingangstür aus Wabenkernmaterial sowie veraltete Elektro- oder Sanitärinstallationen (Verlegung von Leitungen über Putz bzw. keine zentrale Warmwasserversorgung) identifiziert werden.

Bei der Einordnung einer Wohnung in den Spannenbereich ist zusätzlich zu beachten, dass die den Mietwert einer Wohnung bestimmenden Eigenschaften in einer Mietspiegelerhebung nie abschließend und vollständig erfasst werden können. Die hier ermittelten wohnwerterhöhenden bzw. wohnwertmindernden Merkmale sind somit lediglich als Beispiele und keinesfalls als abschließende Aufzählung zu verstehen.

6. Schlussbemerkungen

Der vorliegende Methodenbericht beschreibt die methodischen Hintergründe und das Verfahren der Erstellung des Leipziger Mietspiegels 2018. Der Mietspiegel stützt sich auf repräsentative Erhebungen unter Leipziger Mieter/-innen und Großvermietern, die eigens für diesen Zweck durchgeführt wurden. Durch die Offenlegung der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der verwendeten statistischen Methodik sollen die Wissenschaftlichkeit der Arbeiten, die Adäquanz der verwendeten Verfahren und damit die Zuverlässigkeit der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck des Mietspiegels liegt in der objektiven Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient somit sowohl einzelnen Vermieter/-innen

als auch Mieter/-innen, deren Interessenverbänden, Wohnungsunternehmen, Makler/-innen, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige und differenzierte Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. Die größte Wirkung entfaltet der Mietspiegel aber zweifellos im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

Literaturverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2014): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, BBSR-Sonderpublikation, 2., inhaltlich unveränderte Auflage.

Fahrmeir, Ludwig, Thomas Kneib & Stefan Lang (2009): Regression - Modelle, Methoden und Anwendungen; Springer.

Kauermann, Göran & Helmut Küchenhoff (2011): Stichproben – Methoden und praktische Umsetzung mit R; Springer.

Tabellenverzeichnis

Seite

Tab. 2-1: Wohnungsbestand und Zusammensetzung der Bruttostichprobe 4
Tab. 4-1: Rücklauf der Mietspiegelerhebung 2018 11
Tab. 4-2: Zusammensetzung der Brutto- und Nettostichprobe nach Vermietertypen 14
Tab. 5-1: Abgrenzung der Lagekategorien unter Berücksichtigung der Bebauungsform 18
Tab. 5-2: Ergebnis des optimierten Regressionsmodells 20
Tab. 5-3: Quantile der Residuen pro m² des optimierten Modells 24
Tab. 5-4: Residuen pro m² nach Merkmalen 26

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 3-1: Mehrstufiges Stichprobenverfahren 5
Abb. 3-2: Leere Excel-Tabelle für Großvermieterbefragung 6
Abb. 3-3: Auszug aus einer Adressliste 7
Abb. 3-4: Besuchsablauf der Mieterbefragung 8
Abb. 4-1: Häufigkeitsverteilung der Mieten pro m² 10
Abb. 4-2: Vergleich Adressen Bruttostichprobe und auswertbare Datensätze 12
Abb. 4-3: Zusammensetzung der Mietwohnungen nach dem Baujahr (in Prozent) 12
Abb. 4-4: Zusammensetzung der Mietwohnungen nach der Wohnfläche (in Prozent) 13
Abb. 5-1: Wohnungsgröße und Miete 15
Abb. 5-2: Wohnungsgröße und Miete pro m² 16
Abb. 5-3: Stadträumliche Lageeinteilung unter Berücksichtigung der Bebauungsform 18
Abb. 5-4: Lagekategorien und Miete pro m² 19
Abb. 5-5: Zentralität und Miete pro m² 19
Abb. 5-6: Verteilung der Residuen 21
Abb. 5-7: Normal-QQ-Plot und Verteilung der standardisierten Residuen pro m² 22
Abb. 5-8: Residuen pro m² vs. Geschätzte Mieten 23
Abb. 5-9: Residuen pro m² vs. Zentralität 23
Abb. 5-10: Mittelwerte der Residuen je Stadtbezirk 24
Abb. 5-11: Tatsächliche und geschätzte Mieten, absolut und pro m² 25

Anhangverzeichnis

Seite

Anhang 1: Fragebogen zur Mietspiegelerhebung 2018 29
Anhang 2: Intervieweranleitung 34
Anhang 3: Stadtratsbeschluss zur Qualifizierung des Leipziger Mietspiegels 2018 44

Mietspiegelerhebung 2018

Stadt Leipzig

Wohnungsnummer	

Filter-Fragen

1. Sind Sie - bezogen auf diese Wohnung

○ Eigentümer -> **Ende** ○ Untermieter -> **Ende** ○ Mieter

2. Das Vorliegen eines der folgenden Gründe führt zum Ende der Befragung. Inwieweit trifft einer der Gründe zu?

a) Wird die Wohnung (z.B. Küche, Bad) auch von anderen Mietparteien mit genutzt und hat jeder dieser Mieter einen eigenen Mietvertrag?	○ ja ○ nein
b) Werden Räume der Wohnung gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt?	○ ja ○ nein
c) Wurde die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (Einbauküche oder Einbauschränke gehören nicht dazu.)	○ ja ○ nein
d) Ist die derzeitige Miete aus einem besonderen Grund niedriger festgesetzt worden? (Gefälligkeitsmiete)	○ ja ○ nein
e) Gibt es Beträge, die in der Grundmiete enthalten sind, die jedoch nicht gesondert ausgewiesen werden können? (z.B. Garagenmiete, Stellplatzmiete, Miete für sonstige Räume, Heizkosten, umlagefähige Betriebskosten, sonstige Zahlungen)	○ ja ○ nein

Wenn eine dieser Fragen mit "ja" beantwortet wurde -> **Ende**

3. Bestand das Mietverhältnis für diese Wohnung schon vor dem 1. Januar 2014?

○ ja **-> weiter mit Frage 4**
○ nein **-> weiter mit Frage 5**

4. Falls das Mietverhältnis schon vor dem 1. Januar 2014 bestand: Wurde die Grundmiete seit Abschluss des Mietvertrages geändert?

○ Nein, die Grundmiete wurde nicht geändert. **-> Ende**
○ Ja, die letzte Änderung der Grundmiete lag aber schon vor dem 1. Januar 2014. **-> Ende**
○ Ja, die letzte Änderung der Grundmiete erfolgte nach dem 31. Dezember 2013. **-> weiter mit Frage 5**

5. War diese Wohnung ein Erstbezug?

	ja	nein
nach Neubau (d.h. in einem neuerrichteten Gebäude)	○	○
nach grundlegender Sanierung der Wohnung	○	○

6. Wann wurde das Haus errichtet, in dem sich Ihre Wohnung befindet?

○ vor 1919
○ 1919 bis 1945
○ 1946 bis 1960
○ 1961 bis 1990 (Plattenbau)
○ 1961 bis 1990 (kein Plattenbau)
○ 1991 bis 2004
○ ab 2005
○ weiß ich nicht

7. Befindet sich die Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus? ○ ja ○ nein

8. Handelt es sich bei der Wohnung um eine Maisonette-, Galerie-, Loft- oder Penthauswohnung?

○ nein ○ ja, Maisonette ○ ja, Galerie ○ ja, Loft ○ ja, Penthaus

9. Wie viele Geschosse hat das Haus?
(einschl. Erd- und evtl. ausgebautem Dachgeschoss)

10. In welchem Geschoss befindet sich die Wohnung?
(Erdgeschoss = 0, erstes Obergeschoss = 1 usw., Souterrain = S, Dachgeschoss = D)

11. Wie groß ist die Wohnung in m²?	☐☐☐ m²

12. Wie viele Wohnräume (über 6 m²) hat die Wohnung?	☐☐

13. Wie hoch ist Ihre Miete im Januar 2018 (entsprechend Vorauszahlung)?	
Grundmiete (**ohne** Heiz- und Betriebskosten und **ohne** Abzug einer Mietminderung)	☐☐☐☐ Euro
Heizkostenvorauszahlung	☐☐☐☐ Euro ○ weiß ich nicht
Betriebskostenvorauszahlung	☐☐☐☐ Euro ○ weiß ich nicht

14. Was trifft auf den baulichen Zustand des Gebäudes (außen und innen) zu?			
	durchgehend gepflegt, renoviert, gut erhalten	normaler Erhaltungszustand, zum Teil erneuerungsbedürftig	ungepflegt, weitgehend erneuerungsbedürftig
a) Gebäude außen (Fassade, Fenster, Hauseingang, Balkon)	○	○	○
b) Gebäude innen (Eingangsbereich, Treppenhaus, Fahrstuhlbereich - soweit vorhanden)	○	○	○

15. Verfügt das Haus/die Wohnung über die folgenden vom Vermieter gestellten Ausstattungen?			
a) Heizung			
Sammelheizung (Zentral-, Fern-, Block- bzw. Etagenheizung)	○ ja	○ nein	
Heizung, dezentral (z.B. Kohleofen, Nachtspeicherofen)	○ ja	○ nein	
zusätzlicher Kamin bzw. Kaminofen	○ ja	○ nein	
Fußbodenheizung (Mehrfachantworten möglich)	○ keine	○ in mehreren Wohnräumen	○ im Bad
	○ in einem Wohnraum	○ in der Küche	○ im Flur

b) Wasser- und Elektroanschlüsse		
Warmwasserversorgung - zentral	○ ja	○ nein
Warmwasserversorgung - dezentral (über Boiler oder Durchlauferhitzer)	○ ja	○ nein
Waschmaschinenanschluss **in der Wohnung**	○ ja	○ nein
Elektroleitungen über Putz	○ ja	○ nein
Sanitärleitungen über Putz	○ ja	○ nein

c) Küche		
separater Küchenraum	○ ja	○ nein
"amerikanische" Küche	○ ja	○ nein
Größe von Küche bzw. Küchenbereich in m²	☐☐ m²	

Küche bzw. Küchenbereich mit Fenster	○ ja	○ nein
Fliesen im Arbeitsbereich (Herd, Spüle)	○ ja	○ nein
Küchenfußboden gefliest	○ ja	○ nein
Einbauküche (vom Vermieter gestellt)	○ ja	○ nein

d) Bad	
Wie viele Bäder hat die Wohnung (mit Dusche und/oder Wanne)?	☐

Die folgenden Angaben erfolgen für das "Hauptbad":		
Größe des Badezimmers in m²	☐☐ m²	
Badezimmer mit Fenster	○ ja	○ nein
Badezimmer im Nassbereich gefliest	○ ja	○ nein
Badfußboden gefliest	○ ja	○ nein
Handtuchwandheizkörper	○ ja	○ nein
Wanne **und** separate Duschkabine	○ ja	○ nein
bodengleiche/ebenerdige Dusche	○ ja	○ nein
zusätzliche Haltegriffe	○ ja	○ nein
Doppelwaschbecken oder zwei benachbarte Waschbecken	○ ja	○ nein
verkleideter Spülkasten	○ ja	○ nein
Spülkasten mit Spülstop	○ ja	○ nein
Bidet	○ ja	○ nein

e) Toilette (Mehrfachantworten möglich)

○ im Bad ○ nicht im Bad, separat ○ Gästetoilette, zusätzlich ○ außerhalb der Wohnung

f) überwiegender Belag der Fußböden in den Wohnräumen (vom Vermieter gestellt)

- ○ keiner
- ○ Parkett
- ○ Dielen
- ○ Laminat
- ○ Linoleum
- ○ PVC-Belag (Standard)
- ○ hochwertiger Designbelag
- ○ Teppichboden
- ○ Natursteinfußboden (z.B. Granitplatten)
- ○ Kork
- ○ Fliesen

g) Fenster - trifft Folgendes auf Ihre Fenster zu?

Fenster mit Isolierverglasung

○ überwiegend keine Isolierverglasung ○ überwiegend zweifach-Verglasung ○ überwiegend dreifach-Verglasung

	keine	teilweise	an allen Fenstern
a) abschließbare Fenstergriffe	○	○	○
b) Rollläden/Jalousien, außen	○	○	○
c) elektrische Bedienung dieser Rollläden/Jalousien	○	○	○

15. Verfügt das Haus/die Wohnung über die folgenden vom Vermieter gestellten Ausstattungen?	
h) weitere Ausstattungsmerkmale	
tatsächliche Größe von Balkon, Loggia, Wintergarten in m² (wenn Sie keinen Balkon, Loggia, Wintergarten haben, tragen Sie bitte eine 0 ein, wenn Sie mehrere haben bitte die Summe)	ca. ☐☐ m²
tatsächliche Größe der Terrassen in m² (wenn Sie keine Terrasse haben, tragen Sie bitte eine 0 ein, wenn Sie mehrere haben bitte die Summe)	ca. ☐☐ m²
Wechselsprechanlage	○ ja ○ nein
Videosprechanlage	○ ja ○ nein
Abstellraum in der Wohnung	○ ja ○ nein
barrierefrei innerhalb Haus **und** Wohnung	○ ja ○ nein
barrierefreier Hauseingang	○ ja ○ nein
feuerhemmende Wohnungstür	○ ja ○ nein
einbruchhemmende Wohnungstür (mit Mehrfachverriegelung)	○ ja ○ nein
Wohnungstür mit Wabenkern (klingt beim Draufklopfen hohl)	○ ja ○ nein
Rauchwarnmelder in der Wohnung (vom Vermieter gestellt)	○ ja ○ nein

Deckenspots (Mehrfachantworten möglich)	○ keine	○ in einem Wohnraum	○ in mehreren Wohnräumen	○ in der Küche
	○ im Bad	○ im Flur		
Multimediaanschluss (Mehrfachantworten möglich)	○ keine	○ in einem Wohnraum	○ in mehreren Wohnräumen	○ in der Küche
	○ im Bad	○ im Flur		

16. Sind folgende Räume in der Wohnung über den Flur erreichbar?	
a) Küche	○ ja ○ nein
b) (mindestens ein) Badezimmer	○ ja ○ nein
c) (mindestens ein) Schlafzimmer	○ ja ○ nein

17. Welche Einrichtungen stehen dem Mieter zur Nutzung zur Verfügung?	
a) abschließbarer Kellerraum	○ ja ○ nein
b) abschließbare Bodenkammer	○ ja ○ nein
c) anderweitiger abschließbarer Abstellraum **außerhalb** der Wohnung	○ ja ○ nein
d) allein nutzbarer Garten	○ ja ○ nein
e) Aufzug	○ ja ○ nein
f) zentraler Waschmaschinenraum mit Verbrauchszählern für mietereigene Geräte	○ ja ○ nein
g) zentraler Waschmaschinenraum mit Fremdgeräten	○ ja ○ nein
h) Trockenplatz	○ ja ○ nein
i) Trockenraum, Trockenboden	○ ja ○ nein
j) Fahrradkeller oder abschließbare Unterstellmöglichkeit	○ ja ○ nein

18. Sind für das Wohngebäude folgende Energieeffizienznachweise vorhanden?			
	ja	nein	weiß nicht
a) Energieausweis	○	○	○

b) Energiebedarf bzw. -verbrauch: bitte Wert angeben, in kWh pro m² im Jahr	☐☐☐ kWh pro m² im Jahr ○ nicht bekannt

19. Wie hoch ist der Anteil folgender Flächentypen an Ihrer Wohnumgebung?			
	nicht vorhanden bzw. gering	mittel	hoch
a) Grünflächen, Gewässer	○	○	○
b) Gewerbe-, Industrieflächen (Grundstücke)	○	○	○
c) Brachflächen	○	○	○

20. Erreicht man von zu Hause fußläufig in folgenden Entfernungen die nächstgelegene ...?			
	unter 500 m	500 bis 1000 m	über 1000 m
a) Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf	○	○	○
b) medizinische Versorgungseinrichtung (z.B. Arztpraxis, Ärztehaus, Krankenhaus oder Apotheke)	○	○	○

21. Was trifft am ehesten auf die unmittelbare Wohnumgebung zu?

- ○ durchgehend gepflegt, Nachbargebäude neu gebaut/vollständig saniert
- ○ überwiegend gepflegt, Nachbargebäude neu gebaut/überwiegend saniert
- ○ wenig gepflegt, Nachbargebäude überwiegend unsaniert
- ○ ungepflegt, fast ausschließlich unsanierte bzw. verfallene Gebäude

22. Wie ist die Wohnumgebung überwiegend bebaut?

- ○ geschlossene Blockrandbebauung
- ○ offene Blockrandbebauung
- ○ Zeilen- und Blockbauweise
- ○ villenartige Bebauung
- ○ Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhausbebauung
- ○ alte Orts- und Dorflagen
- ○ Sonstiges (z.B. Mischstrukturen)

23. Welche überwiegende Geschosshöhe besitzen die Nachbargebäude?

○ bis 4 Geschosse ○ 5 bis 6 Geschosse ○ 7 bis 11 Geschosse ○ über 11 Geschosse

24. Was trifft auf die Lage des Hauses zu?		
	trifft zu	trifft nicht zu
a) befindet sich an einer stark befahrenen Durchgangsstraße	○	○
b) befindet sich an einer Straße mit Straßenbahn	○	○
c) befindet sich an einer Bahnanlage	○	○
d) befindet sich in einem fluglärmbelasteten Bereich	○	○
e) befindet sich in einem industrie-/gewerbelärmbelasteten Bereich	○	○

Stadt Leipzig
Amt für Statistik und Wahlen

Mietspiegelerhebung 2018
Interviewerleitfaden

Sie erhalten folgende Unterlagen:

- Interviewerausweis
- Adressenliste mit den Anschriften der zu befragenden Haushalte und Übersichtskarte (eine Hauptwohnung (a) und eine Zweitwohnung (b) pro Adresse)
- Fragebögen entsprechend der Adressenanzahl
- Ankündigungsformulare zur Terminvereinbarung
- Absageformulare
- Interviewerleitfaden (einschl. Anlagen)
- Abrechnungsblatt für die Interviews
- Gutscheine für gedruckte Mietspiegel-Exemplare

Kontaktaufnahme mit den Haushalten

NEU: Ihnen werden für die Befragung **je Adresse 2 Mieterhaushalte** benannt. Sie erhalten also für den Fall der Absage des „Haupt-Mieterhaushaltes" einen „Zweit-Mieterhaushalt" unter der gleichen Adresse. Die genaue Vorgehensweise der Befragung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Besuchsablauf.

Ihre Aufgabe besteht darin, mündliche Befragungen zu den auf Ihrer Adressenliste angeführten Wohnungen durchzuführen. Der zu Befragende kann die Auskunftserteilung auch einer anderen Person seines Vertrauens übertragen. Im Besonderen könnte dies dann passieren, wenn die von uns angeschriebene Person nicht selbst den Mietvertrag abgeschlossen hat. Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Den zu befragenden Personen wurde von der Stadtverwaltung mit dem Ankündigungsschreiben (Anlage 1) ein Merkblatt zur Befragung zugestellt (Anlage 2). Die in Ihrer Adressenliste aufgeführten Haushalte sind also bereits darüber informiert, dass sie für die Mietspiegelbefragung 2018 ausgewählt wurden und welche Unterlagen für das Interview benötigt werden. Sie können die entsprechenden Haushalte, falls diese damit einverstanden sind, deshalb schon bei der ersten Begehung befragen.
- Bei Haushalten, die Sie nicht antreffen, hinterlassen Sie bitte einen Terminvorschlag. **Geben Sie dabei Ihre Telefonnummer an**, damit sich die zu Befragenden mit Ihnen in Verbindung setzen können. Für die Benachrichtigung erhalten Sie Vordrucke. Bei Nichtantreffen bitten wir um **mindestens dreimaligen Kontaktversuch**.
- Auch wenn Sie einen Haushalt beim ersten Besuch antreffen, müssen Sie zunächst klären, ob der Zeitpunkt für eine Befragung gelegen ist. Anderenfalls vereinbaren Sie einen neuen Termin. Seien Sie nicht aufdringlich und gehen Sie auf die Wünsche der zu Befragenden ein.
- Angekündigte oder vereinbarte Termine müssen Sie unbedingt einhalten. Sie sollten deshalb eine zeitliche Planung für Ihre Arbeit erstellen. Kalkulieren Sie eventuelle Verzögerungen ein.
- Zeigen Sie unaufgefordert beim Kontakt Ihren Interviewerausweis vor (bitte sorgfältig aufbewahren). Treten Sie immer freundlich auf. Sichern Sie Ihre eigene telefonische Erreichbarkeit. Außer nach Absprache sollten Sie keine Besuche an Sonn- und Feiertagen sowie nach 20 Uhr durchführen.

Hinweise zur Durchführung des Interviews:

- Machen Sie sich vor der ersten Befragung mit dem Fragebogen vertraut. Befragungen dürfen nur vor Ort, d.h. **nicht telefonisch** durchgeführt werden. Stellen Sie alle Fragen gemäß dieser Intervieweranleitung.
- Besondere Sorgfalt erfordern die Fragen zur Miete. Es werden unbedingt Angaben zur Miete, die im **Januar 2018** gezahlt wurde (Grundmiete, Heiz- und Betriebskosten), benötigt. Diese Angaben sind dem **Mietvertrag** bzw. der letzten **entsprechenden Änderungsmitteilung** zu entnehmen (Grundmiete sowie Heiz- und Betriebskosten**vorauszahlung**).
- Fragen Sie bei ungenauen Angaben nach. Kommentieren Sie Angaben/Aussagen des Befragten nicht.
- Füllen Sie den Fragebogen sorgfältig und gut lesbar mit einem Kugelschreiber aus und bewahren Sie alle Unterlagen sicher auf.
- Zweifelsfälle sowie Schwierigkeiten, besondere Vorkommnisse bzw. Erkrankungen sind den Mitarbeitern des Amtes für Statistik und Wahlen sowie des Sozialamtes unverzüglich mitzuteilen bzw. mit ihnen zu klären.

☎ (0341) 123-2880

Das Interview

Vor Befragungsbeginn: Eintragen der Wohnungsnummer

Übernehmen Sie bitte aus der Adressenliste die Wohnungsnummer und tragen Sie diese oben rechts ein.

Zu Beginn des Interviews: Filterfragen

Da nur Mieter von mietspiegelrelevanten Mietwohnungen befragt werden dürfen, muss zunächst geprüft werden, ob die ausgewählte Wohnung für eine Befragung in Betracht kommt. Dies wird anhand von Filterfragen (Fragen 1 bis 5) geprüft.

Ob ein Interview abgebrochen werden muss, ergibt sich aus den Fragen 1 und 2.

2a Wird die Wohnung von mehreren Mietparteien mit genutzt und es liegen mehrere Mietverträge für eine Mieteinheit vor (kann bei WG´s vorkommen), wird abgebrochen. Gibt es für die WG **einen gemeinsamen Mietvertrag, kann das Interview durchgeführt werden.**

2c Bei der Vermietung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung wird abgebrochen. Jedoch gelten Einbauküche bzw. Einbauschränke **nicht** als möbliert oder teilmöbliert.

2d Gefälligkeitsmiete: der vereinbarte Mietzins zwischen den Mietvertragsparteien wurde bewusst niedriger festgesetzt; z.B., bei einer Hausmeister-, Dienst- oder Werkswohnung, wenn finanzielle Vorleistungen bzw. eine Modernisierung durch den Mieter erfolgt sind. Eine eventuelle **Mietminderung** infolge von Mängeln zählt **nicht** zu einer Gefälligkeitsmiete.

2e Es gibt Beträge, die in der Grundmiete enthalten sind, die jedoch nicht genau ausgewiesen werden können; z.B. die Garagenmiete, die Stellplatzmiete, Miete für sonstige Räume, Heizkosten, umlagefähige Betriebskosten, sonstige Zahlungen. Wenn diese Beträge deutlich beziffert und aus dem Mietbetrag **herausgerechnet** werden können, erfolgt **kein Abbruch des Interviews**.

Abgebrochen wird das Interview auch, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2014 abgeschlossen wurde und die Grundmiete seitdem nicht zumindest einmal verändert worden ist. Dazu die Fragen 3 und 4:

3 Bestand das Mietverhältnis schon **vor dem 1. Januar 2014,** muss zur weiteren Abklärung noch die Frage 4 beantwortet werden. Hat das Mietverhältnis erst **ab oder nach dem 1. Januar 2014** begonnen, geht es mit Frage 5 weiter.

4 Bestand das Mietverhältnis schon **vor dem 1. Januar 2014** und gab es im Zeitraum zwischen **Januar 2014 und Januar 2018** nicht mindestens eine **Änderung der Grundmiete**, dann wird die Befragung **abgebrochen.**
Falls zumindest eine **Änderung der Grundmiete nach dem 31. Dezember 2013** erfolgt ist (z.B. infolge Modernisierung), wird die Befragung mit der Frage 5 **fortgesetzt.** [Eine alleinige Änderung der vom Mieter zu bezahlenden Betriebskosten (Nebenkosten) gilt **nicht** als Mietänderung.]

5 Erstbezug nach Sanierung trifft zu, wenn Bad, Türen, Fußböden saniert wurden und die Wohnung vollständig gemalert oder tapeziert wurde.

Es werden im Folgenden nur zu den Fragen Hinweise gegeben, die einer Erläuterung bedürfen.

6 Baujahr des Hauses
Anzugeben ist das Jahr der Fertigstellung des Gebäudes. Bei zwischenzeitlich völlig zerstörten und neu aufgebauten Häusern ist das Jahr des Wiederaufbaus, bei grundlegender Modernisierung der Wohnung das ursprüngliche Baujahr des Hauses anzugeben.
Bei An-, Um- und Ausbau von Räumlichkeiten, die bisher nicht zum Wohnen bestimmt waren (z.B. Dachboden, Gewerberäume o.ä.), ist das Baujahr der Erstellung (in der Regel ab 1991) anzugeben.

8 Maisonette-, Galerie-, Loft- oder Penthauswohnung
Eine Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Etagen mit einer Treppe innerhalb der Wohnung.
Bei einer Galeriewohnung erreicht man über eine Treppe innerhalb der Wohnung die obere offene Ebene, die jedoch nicht die Größe der unteren Wohnebene aufweist.
Lofts sind Wohnungen, die durch aufwändige Renovierung und Modernisierung in ehemaligen alten Fabrikgebäuden bzw. Industriehallen entstanden.
Ein Penthaus ist eine Wohnung in einem freistehenden Wohngebäude auf dem Dach eines mehrgeschossigen Hauses mit umlaufender Terrasse.

9 Anzahl der Geschosse des Hauses: Es ist die Zahl der Geschosse, einschließlich Erd- und eventuell ausgebautem Dachgeschoss, anzugeben. Die Zählung beginnt mit 1 (=Erdgeschoss). Geschosse, in denen sich Gewerberäume befinden, sind auch mitzuzählen.

Ein eventuell vorhandenes Souterrain (Kellerwohnung) wird **nicht** als Geschoss gezählt, ebenso ein Dachgeschoss, das nicht ausgebaut ist.

10 Lage der Wohnung im Haus
Die Zählung beginnt im Erdgeschoss mit 0, 1. Obergeschoss = 1 usw. Erstreckt sich die Wohnung über mehrere Geschosse, ist das Geschoss einzutragen, in dem sich der Eingang der Wohnung befindet (trifft z.B. auf Maisonette- und Galeriewohnungen zu).
Befindet sich die Wohnung vollständig im Dachgeschoss, ist abweichend ein **D** einzutragen.
Handelt es sich um eine Souterrainwohnung, wird ein **S** eingetragen.

11/12 Wohnfläche, Anzahl der Wohnräume
Die Fläche der Wohnung ist aus dem Mietvertrag bzw. der letzten Mitteilung einer Mieterhöhung oder der letzten Betriebskostenabrechnung zu entnehmen. Hilfsweise kann sie auch aus dem Angebot der Wohnung übernommen werden.
Anzugeben ist weiterhin die Zahl der innerhalb der Wohnung liegenden Räume, soweit sie eine Fläche von mehr als 6m^2 haben. Bad, Flur, Küche und Abstellräume werden **nicht** als Wohnräume gezählt, egal wie groß sie sind. Ein Wohnraum, in den eine Küche integriert ist (z.B. amerikanische Küche), wird als **ein** Wohnraum gezählt. Bei Angabe von halben Räumen im Mietvertrag runden Sie bitte auf ganze Zahlen auf.

13 Grundmiete im Januar 2018
Ermitteln Sie anhand des Mietvertrages bzw. der letzten Mitteilung einer Mietänderung die aktuelle Höhe der Grundmiete **ohne Berücksichtigung** der Heiz- und Betriebs- sowie weiterer Nebenkosten (also ohne Kosten für Garage, Stellplatz, Gartenanteile), jedoch einschl. eines möglichen Modernisierungszuschlages. **Mietminderungsbeträge** werden hingegen **nicht** abgezogen, einzutragen ist die **ungeminderte Grundmiete!**

Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung im Januar 2018
Die aktuelle Höhe der Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung können Sie häufig der letzten Betriebskostenabrechnung (Datum der Abrechnung aus dem Jahr 2017) bzw. der letzten Mitteilung einer Mietänderung entnehmen. Sollte noch keine Betriebskostenabrechnung vorliegen oder die Höhe der Vorauszahlung seit dem Einzug unverändert geblieben sein, finden Sie die entsprechenden Angaben im Mietvertrag.

Bei einem geringen Teil der Mieter erfolgt die Vorauszahlung für die Heiz- und Betriebskosten in einer Summe. In diesen Fällen tragen Sie den jeweiligen Betrag in das Feld „Betriebskostenvorauszahlung“ ein und lassen das Feld „Heizkostenvorauszahlung“ leer.

Sollte der Mieter eine Wohnung bewohnen, die dezentral beheizt wird (vgl. 15a z.B. Kohleofen oder Nachtspeicheröfen), zahlt er keine Vorauszahlung auf die Heizkosten an den Vermieter. In solchen Fällen hinterlegen Sie im Feld Heizkosten eine 0 (Null).

In Ausnahmefällen werden für die Kaltwasserkosten separate Vorauszahlungen geleistet. Diese addieren Sie bitte zu den Betriebskosten hinzu.

15 Ausstattung der Wohnung
Wichtig: Es dürfen nur Ausstattungsmerkmale angekreuzt werden, die **vom Vermieter** gestellt worden sind. Vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene oder veränderte Ausstattungsgegenstände der Wohnung sind **nicht** anzukreuzen. Nähere Angaben können ggf. dem Wohnungsübergabeprotokoll entnommen werden.

15a Sammelheizung - kann eine Zentral-, Fern-, Block- bzw. Etagenheizung sein.
Das gilt auch für einzelne Öfen mit Gas-, Elektro- oder Ölbetrieb (mit zentraler Ölversorgung) in **allen** Räumen (einschl. Küche und Bad).

15b Elektroleitungen können über Putz, meist in einem Kabelkanal, liegen.

15c Bei einer amerikanischen Küche sind eine voll ausgestattete Küche und der Wohnraum nicht getrennt.
Bei „Größe“ einer amerikanischen Küche wird nur die Größe des Küchenbereiches (**nicht** Wohnbereich) angegeben.
Bei einer amerikanischen Küche wird „Küche mit Fenster“ nur mit „ja“ beantwortet, wenn in diesem Küchenbereich ein zusätzliches Fenster vorhanden ist. Das Fenster im Wohnbereich ist dabei **nicht** gemeint. Es müssten also mindestens zwei Fenster in diesem Raum vorhanden sein.

15d Hier wird zunächst die Anzahl der Bäder in der Wohnung erfragt. Die folgenden Angaben zur Badausstattung werden dann ausschließlich für das Hauptbad erfragt. Das Hauptbad ist bei mehreren Bädern das größte bzw. das am besten ausgestattete Bad.
Badezimmer im Nassbereich gefliest: Fliesen mindestens im Bereich von Dusche, Badewanne und Waschbecken vorhanden.

Eine bodengleiche/ebenerdige Dusche ist eine stufenlos begeh- und befahrbare Dusche.

15f hochwertiger Designbelag: ist ein sehr strapazierfähiger Fußbodenbelag, der in Holz-, Stein- oder Metallmuster als Fliese oder Planke verlegt wird und sehr authentisch wirkt. Davon grenzt sich der Standard-PVC-Belag ab.

15g Fenster mit Isolierverglasung: nicht gemeint sind Kastenfenster mit Einfachverglasung oder Verbundfenster (Doppelfenster mit Verschraubung).

Bei Rollläden/Jalousien sind die Rollläden/Jalousien gemeint, die nur **außen** an den Fenstern montiert sind.

15h Bei der tatsächlichen Größe der Balkone/Loggien bzw. Terrassen/Dachterrassen wird die Summe der Quadratmeter **aller** Balkone/Loggien bzw. Terrassen/Dachterrassen der Wohnung zusammengefasst (ggf. geschätzt).

Barrierefrei bedeutet, dass entsprechend DIN-Vorschrift 18025 ein schwellenloser Zugang **zu Haus und Wohnung** und in mehrgeschossigen Häusern ein Aufzug bzw. Treppenlift vorhanden sein muss. Ist ein Aufzug vorhanden, aber der Hauseingang nicht barrierefrei, gilt auch die Wohnung als nicht barrierefrei.

Eine feuerhemmende Wohnungstür muss ein entsprechendes Zulassungsschild aufweisen. Das Zulassungsschild befindet sich im Türfalz auf der Scharnierseite.

Eine einbruchhemmende Wohnungstür ist eine massive Tür, die durch Mehrfachverriegelung (einschl. Sicherheitsschloss) gekennzeichnet ist. (Möglicherweise liegt ein Zertifikat mit der DIN-Nr. 18101 vor.)

Wabenkern-Wohnungstür: Zu DDR-Zeiten wurden in Plattenbauten Wohnungstüren aus Wabenkernplatten mit Rahmenholz und Folie in Holzdekor eingebaut. Es gab keine Holzumfassungszargen (Türrahmen). Beim Klopfen an diese einfachen Wohnungstüren klingt es hohl.

Ein Multimediaanschluss ist eine Dose mit Anschlussmöglichkeiten für Internet, Telefon sowie digitales Fernsehen und Hörfunk. Ein Multimediaanschluss kann in hochwertig sanierten oder neugebauten Wohnungen in **allen** Wohnräumen und/oder Küche und/oder Bad vorhanden sein. In der Regel sind aber in den Wohnungen ein oder zwei Anschlüsse.

16 Sind zwei Bäder vorhanden, muss mindestens eines über den Flur erreichbar sein. Für Schlafzimmer gilt dasselbe.

17 Ein zentraler Waschmaschinenraum zum Aufstellen und Betreiben einer **eigenen** Waschmaschine und Verbrauchszählern ist ein Raum außerhalb der Wohnung.
Im Unterschied dazu steht der zentrale Waschmaschinenraum mit Fremdgeräten, für die eine Gebühr für gemeinschaftlich nutzbare Waschmaschinen erhoben wird (ähnlich einem Waschsalon).

Fahrradkeller oder abschließbare Unterstellmöglichkeit: ein vorhandener Fahrradkeller **kann**, **muss** aber nicht zwingend abschließbar sein.

18 Wenn ein Energieausweis (Anlage 3) vorhanden ist, bitte „ja“ ankreuzen, egal, ob es sich um einen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis handelt.

Wenn der Energiebedarf- bzw. verbrauch bekannt ist, dann bitte den entsprechenden Wert aus dem Energieausweis übertragen (der Betrag müsste so zwischen 70 und 250 kWh/m²·im Jahr liegen). Hier ist **nicht der Stromverbrauch** gemeint.

19 Brachfläche: ist eine verwahrloste, ungenutzte Fläche ohne Funktion, die früher Wohn-, Gewerbe- oder militärischen Zwecken diente.

21 Zustand der unmittelbaren Wohnumgebung: hier ist die Situation sowohl nach „vorn“ zur Straße als auch nach „hinten“ zum Hof/Garten/sonstige Fläche gemeint.

22 Bebauung der Wohnumgebung - Hilfestellung zur Einordnung (Anlage 4a-c).

23 Überwiegende Geschossanzahl der Nachbargebäude: Hier geht es um die **Anzahl der Vollgeschosse** unter dem Dach (d.h., das Dachgeschoss wird nicht mitgezählt, denn ob es als Wohnung ausgebaut ist, spielt für die Geschossanzahl der Nachbargebäude keine Rolle).

24 Lage des Hauses: Als Durchgangsstraße wird hier jede Straße verstanden, die in beiden Richtungen in eine andere Straße einmündet und die nicht per Verkehrsschild für den Durchgangsverkehr gesperrt ist.

Rückgabe der Unterlagen

Terminvereinbarungen bitte ab 18. April bis spätestens 04. Mai 2018 unter ☎ **0341-123-2880**.

Postanschrift: Stadt Leipzig – 04092 Leipzig

Stadt Leipzig
Der Oberbürgermeister

Anlage 1

Herrn
Marcus Mustermann
Musterstraße 12
04108 Leipzig

**Beigeordneter für Jugend,
Soziales Gesundheit und Schule**

Telefon (Sammelanschluss) 0341 123 2880
Fax 0341 123 2805

E-Mail mietspiegel@leipzig.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen/Aktenzeichen	Datum
		12.02.2018

Bitte um Mithilfe bei der Erstellung des Mietspiegels 2018

Sehr geehrter …,

der Leipziger Mietspiegel ist ein wichtiges Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Miethöhe von Wohnungen in der Stadt Leipzig. Er dient Mietern wie Vermietern zur Feststellung angemessener Mieten. Nach § 558d BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel aller zwei Jahre anzupassen. Die letzte Erhebung erfolgte im Januar 2016.

Befragt werden dazu mehrere Tausend Mieter zu den von ihnen bewohnten Wohnungen sowie die LWB und Wohnungsgenossenschaften zu Wohnungen aus ihrem Bestand. Auch Sie sind als Mieterin bzw. Mieter für diese Befragung über eine Zufallsstichprobe aus dem Leipziger Einwohnermelderegister ausgewählt worden. Ich möchte Sie hiermit herzlich um Ihre Mithilfe bitten. Durch Ihre Informationen können wir ein repräsentatives Bild der Mietsituation in der Stadt Leipzig erhalten.

Sie können den Fragebogen im Internet unter Verwendung des Pseudonyms **nen4012004** unter **www.leipzig.de/Mietspiegel** ausfüllen. Legen Sie sich dazu bitte Ihren Mietvertrag sowie die letzte Heiz- und Betriebskostenabrechnung bereit.

Falls Sie keinen Internetanschluss haben bzw. das Internet dafür nicht nutzen wollen, wird Sie in den Monaten März/April 2018 eine Interviewerin/ein Interviewer, die zum Datenschutz verpflichtet sind, im Auftrag der Stadt Leipzig aufsuchen. Selbstverständlich wird der Besuch vorher angekündigt. Die Interviewerin/der Interviewer wird sich mit einem gelben Interviewer-Ausweis der Stadt Leipzig ausweisen. Das Interview dauert ca. 20 bis 30 Minuten.

Bei Interesse an der Teilnahme bitte ich Sie, sich insbesondere Pkt. 3 des Merkblatts auf der Rückseite dieses Schreibens anzusehen. Falls für Ihre Wohnung eines der Ausschlusskriterien zutrifft, rufen Sie bitte bis **26. Februar 2018** unter **123-2880** an, damit Ihre Adresse von der Befragungsliste gestrichen wird.

Der Leipziger Mietspiegel 2018 steht voraussichtlich ab Ende 2018 kostenlos im Internet zur Verfügung (www.leipzig.de/Mietspiegel). Ein gedrucktes Exemplar erhalten Sie als kleines Dankeschön, ebenfalls kostenlos, unter Vorlage eines Gutscheines (übergibt die Interviewerin/der Interviewer nach der Befragung) in den Bürgerämtern der Stadt Leipzig.

Für Ihre Mithilfe darf ich mich bei Ihnen im Voraus bedanken.
Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung

Prof. Dr. Thomas Fabian
Bürgermeister

Anlage 2

INFORMATIONEN ZUR MIETSPIEGELBEFRAGUNG 2018 IN LEIPZIG

Die Stadt Leipzig führt in den Monaten März/April 2018 Befragungen für die Erstellung des neuen Leipziger Mietspiegels durch. Dieses Merkblatt informiert Sie über die Bedeutung des Mietspiegels sowie über verschiedene Belange der Mietspiegel-Erstellung.

1. Der Mietspiegel - wichtig für Mieter/-innen und Vermieter/-innen.

Daten für einen Mietspiegel werden in Leipzig seit 1997 erhoben. Der Mietspiegel dient Mietern wie Vermietern zur Feststellung angemessener Mieten und zeigt, welche durchschnittliche Miete für Wohnungen in Abhängigkeit von verschiedenen Merkmalen der Wohnung und des Hauses bezahlt wird (ortsübliche Vergleichsmiete). Streit der Mietvertragsparteien über die angemessene Miethöhe, der aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges entsteht, kann damit weitgehend vermieden werden. Rechtsgrundlagen für die Erarbeitung des Mietspiegels sind § 558c f. BGB, nach denen ein qualifizierter Mietspiegel aller zwei Jahre anzupassen ist und die Satzung über die Durchführung regelmäßiger Kommunalstatistiken zur Erhebung von Mietwerten in der Stadt Leipzig (Mietwerterhebungssatzung).

2. Warum werden gerade Sie befragt?

Um die für den Mietspiegel erforderlichen Daten zu erheben, müssen Mieter/-innen persönlich oder online befragt werden. Da es nicht möglich ist, alle Mieter/-innen Leipzigs zu befragen, werden die Befragten durch eine zufällige Auswahl (repräsentative Stichprobe) aus dem Einwohnerregister gem. § 37 Bundesmeldegesetz gewonnen. Zu dieser Auswahl gehören auch Sie.

3. Nicht alle Wohnungen sind für die Berechnung zum Mietspiegel geeignet. Prüfen Sie bitte selbst!

Falls Sie den Fragebogen nicht im Internet ausfüllen möchten, rufen Sie uns bitte an, wenn Sie:

- der Eigentümer der Wohnung sind,
- der Mietvertrag bzw. Änderungsvertrag vor dem 1. Januar 2014 ausgestellt wurde und seit dem 1. Januar 2014 keine Veränderung der Grundmiete erfolgte (ohne Betriebskostenerhöhung!)
- ein Untermietverhältnis besteht,
- Räume gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt werden,
- Räume (z.B. Küche, Bad) von anderen Mietparteien mitgenutzt werden und jede Mietpartei einen separaten Mietvertrag hat,
- die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet wird (ausgenommen Einbauküche, Einbauschränke),

Für den Fall, dass eines der genannten Ausschlusskriterien zutrifft, darf Ihre Mietwohnung nicht für die Berechnung des Mietspiegels herangezogen werden. Wir bitten Sie dann um einen kurzen Anruf unter **Tel.-Nummer: 123-2880**.

4. Ihre Auskunft ist freiwillig.

Die Erteilung der Auskünfte ist freiwillig.
Aber: jede fehlende Auskunft verringert die Zuverlässigkeit der Ergebnisse. Um ein vollständiges und richtiges Abbild des Mietpreisgefüges zu erhalten, ist die Stadtverwaltung auf Ihre Mitwirkung angewiesen.

5. Die Auskunftserteilung ist übertragbar.

Sollte Ihnen selbst wegen Krankheit oder aus anderen Gründen die Auskunftserteilung nicht möglich sein, so können Sie diese auch einer anderen Person des Haushaltes oder einer sonstigen Person Ihres Vertrauens übertragen.

6. So können Sie uns helfen:

Sie können den Fragebogen im Internet ausfüllen. Unter Verwendung des umseitig angegebenen Kennworts erhalten Sie unter **www.leipzig.de/Mietspiegel** Zugang zum Fragebogen. Legen Sie dazu bitte Ihren Mietvertrag bereit.
Sollten Sie keinen Internetanschluss haben oder diese Möglichkeit nicht nutzen wollen, werden Sie in den Monaten März/April von uns beauftragte Interviewerinnen und Interviewer aufsuchen. Die Interviewerinnen und Interviewer sind auf die Wahrung des Datenschutzes und des Statistikgeheimnisses verpflichtet und werden sich mit einem Interviewer-Ausweis der Stadt Leipzig ausweisen.
Gemeinsam mit Ihnen wird der/die Interviewer/-in den Papier-Fragebogen ausfüllen. Das dauert ca. 20 bis 30 Minuten. Sie erleichtern dies sehr, wenn Sie alle Unterlagen, die Ihr Mietverhältnis betreffen (Mietvertrag bzw. letzter Änderungsbescheid) bereitlegen.

7. Diese Fragen werden gestellt:

Die Fragen beziehen sich auf die von Ihnen gemietete Wohnung. Gefragt wird unter anderem nach

- der Größe, der Ausstattung und der Beschaffenheit der Wohnung,
- dem Alter und der Art des Gebäudes,
- der Höhe der Grundmiete, der Heiz- und Betriebskosten
- der Lage der Wohnung (Wohnumgebung).

Die erhobenen Sachdaten werden ausschließlich von der Stadt Leipzig für die Erstellung des Mietspiegels, die Bestimmung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II sowie das Wohnungsmarktmonitoring und die damit verbundenen statistischen Auswertungen verwendet.

8. Datenschutz ist gewährleistet.

Durch genaue gesetzliche Regelungen im Landesstatistikgesetz sowie in der für diese Erhebung verbindlichen kommunalen Satzung ist Vorsorge getroffen, dass der Schutz Ihrer persönlichen Daten und die statistische Geheimhaltung gewährleistet sind. So wird Ihr Name nicht auf dem Fragebogen vermerkt, auch sonst nicht zusammen mit den Erhebungsmerkmalen gespeichert und unmittelbar nach der Erhebung gelöscht. Ein Rückschluss auf Ihre Person ist damit ausgeschlossen. Wenn Sie im Internet antworten, wird technisch sichergestellt, dass Ihre Erhebungsdaten getrennt von Ihrem Namen gespeichert und ebenfalls nach der Erhebung gelöscht werden.
Auch aus der Veröffentlichung des Mietspiegels sind Rückschlüsse auf Einzeldaten nicht mehr möglich.

Wenn Sie noch Fragen haben, können Sie uns gern anrufen.
Tel.-Nummer: 123-2880

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!
Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen

Frage 18 Energieausweis

Gemessener Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Brennstoffmenge (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Fernwärme	01.01.03	31.12.03	288494	0	1,00	107,6	0	107,6
Fernwärme	01.01.04	31.12.04	247122	0	1,00	92,2	0	92,2
Fernwärme	01.01.05	31.12.05	239000	0	0,97	89,2	0	86,5
							Durchschnitt	**95,4**

Vergleichswerte Endenergiebedarf

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

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

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

*EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

Erläuterungen zum Verfahren

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

Anlage 4a

Frage 22

1) geschlossene Blockrandbebauung

- Gebäude in geschlossener Linie gegen öffentlichen Straßenraum abgegrenzt
- Fenster- und Türfront in der Regel zur Straße
- meist 3 bis 5 Geschosse.

2) offene Blockrandbebauung

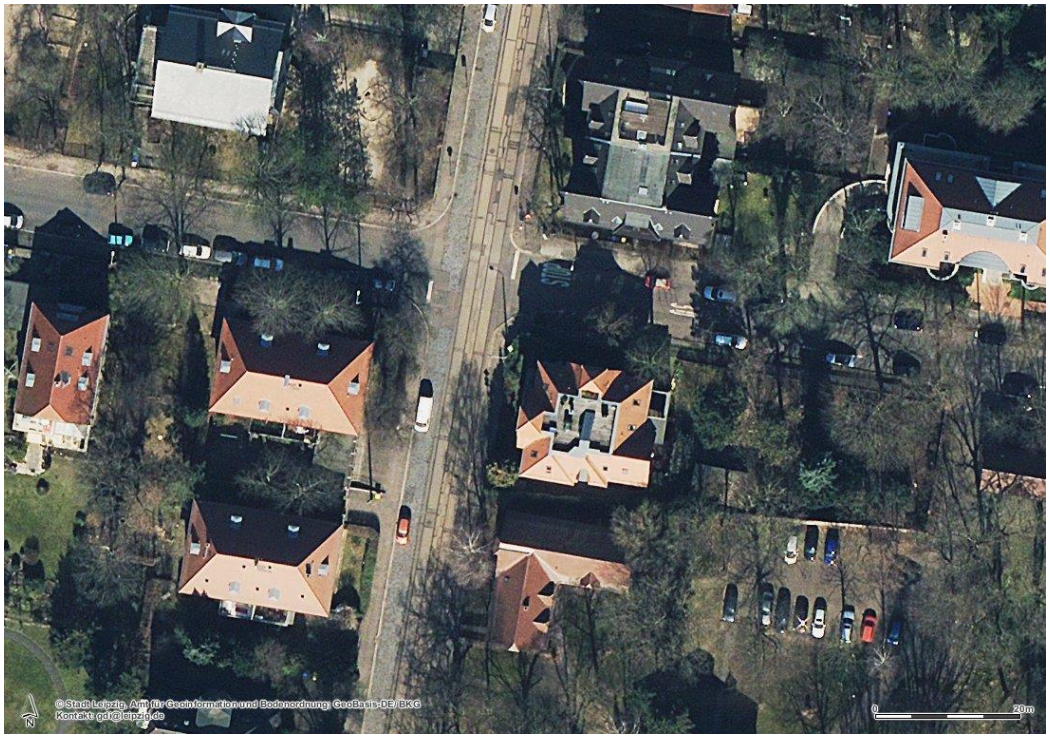
- Häuserzeilen nicht vollständig geschlossen, vollziehen Verlauf der Straße nach
- in der Regel 3 bis 5 Geschosse

3) Zeilen- und Blockbauweise

- (Alt-)Neubaugebiete der Baualtersklassen 1919 bis 1945 und 1961 bis 1990 (Plattenbauten)
- mindestens 3 Geschosse, im Plattenbau bis 16 Geschosse
- Gebäude ziehen Straßenverlauf nicht unbedingt nach, z.T. zurückversetzt oder quer dazu

4) villenartige Bebauung

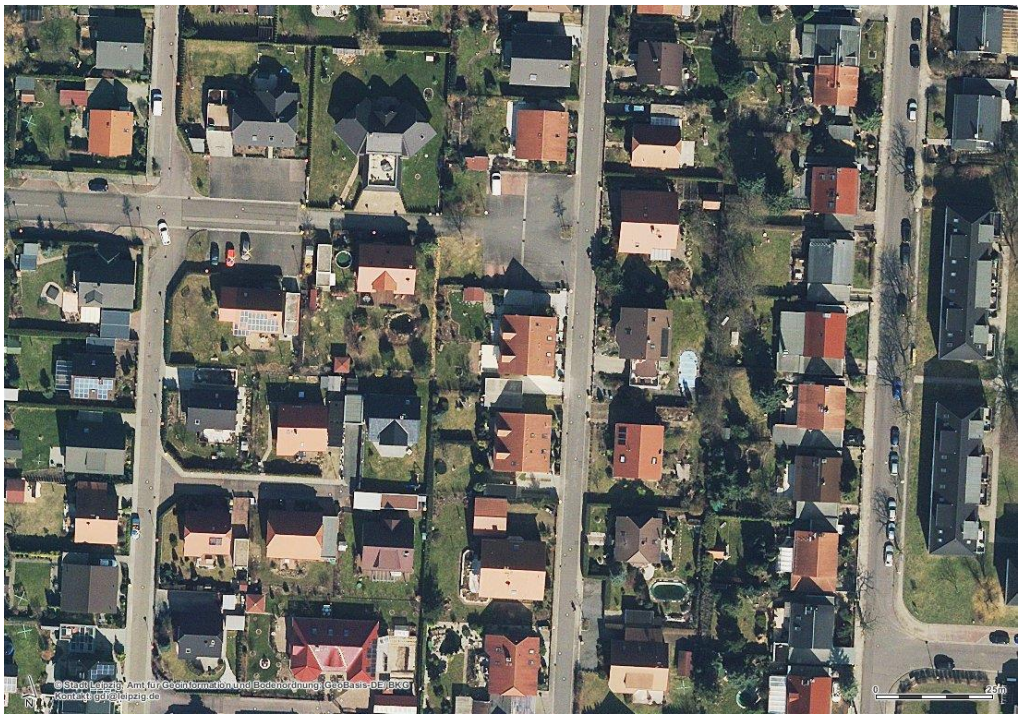
- Mehrfamilienhäuser, offene Bebauung, freistehende Gebäude
- Vorgärten, starke Durchgrünung
- in der Regel 2, maximal 3 Geschosse



Anlage 4c

5) Ein-, Zweifamilien- sowie Reihenhausbebauung

- Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
- oft neue Baugebiete, aber auch gewachsene Siedlungsgebiete
- Vorgärten, starke Durchgrünung
- nicht mehr als 2 Geschosse, evtl. ausgebautes Dachgeschoss



6) Alte Orts- und Dorflage

- alte Ortskerne, oft am Stadtrand
- offene Bebauung, z.T. historische Gebäude

7) Sonstiges (z.B. Mischstrukturen)

- Mischstrukturen in städtischen Gebieten, wo keine der sonstigen Typen dominiert

Hinweis:

Neubaugebiete, die ab 1990 überwiegend im Geschosswohnungsbau errichtet wurden, ordnen sich in der Regel der offenen Blockrandbebauung (z.B. Heiterblick: Paunsdorfer Allee; Wiederitzsch: Martinshöhe) oder der Zeilen- und Blockbauweise zu (z.B. Plagwitz: Alte Straße).

Stadt Leipzig

RV

Beschluss der Ratsversammlung vom 27.06.2019 – Fortsetzung der Sitzung vom 26.06.2019
Vorlage VI-DS-07835

Eingereicht von

Dezernat Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule

20.15 **Mietspiegel 2018**

Status: **öffentlich**

Beschluss:

1. Der Leipziger Mietspiegel 2018 wird als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB bestätigt.

2. Der Leipziger Mietspiegel 2018 tritt am Tag nach der Beschlussfassung in Kraft und löst den Mietspiegel 2016 ab.

3. Die Stadtverwaltung wird in Bezug auf die Erarbeitung des nächsten Mietspiegels beauftragt, den zeitweiligen Ausschuss Wohnen über die Ergebnisse aus den Arbeitskreissitzungen zu informieren und die verschiedenen Methoden zur Erstellung eines Mietspiegels vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: 40/15/1