

Qualifizierter Mietspiegel Minden 2020

Methodenbericht

Hamburg, Januar 2021

P 4-28-028

INHALT

INHALT	II
TABELLENVERZEICHNIS	IV
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	V
1 VORBEMERKUNG	1
2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	3
3 DATENSCHUTZ	4
4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS	6
5 DATENERHEBUNG	9
5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	9
5.2 Erhebungsunterlagen	10
5.2.1 Anschreiben an Mieter und Vermieter	10
5.2.2 Fragebogen	10
5.3 Durchführung der Datenerhebung	12
5.4 Datenrücklauf	12
6 ÜBERPRÜFUNG DER REPRÄSENTATIVITÄT	15
6.1 Mittlere Nettokaltmiete	17
7 REGRESSIONSANALYTISCHE DATENAUSWERTUNG	19
7.1 Methodische Vorgehensweise	19
7.1.1 Statistische Überprüfung der Daten	20
7.1.2 Definition der Standardwohnung	22
7.1.3 Bildung von Komplexmerkmalen	22
7.1.4 Überprüfung des signifikanten Einflusses	23
7.1.5 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung	23
7.1.6 Nicht berücksichtigte Merkmale	23
7.2 Regressionsmodell	24
7.2.1 Regressionsmodell – erste Stufe	25
7.2.2 Basistabelle Minden	27
7.2.3 Regressionsmodell – zweite Stufe	27
8 MINDENER MIETSPIEGEL 2020	31
8.1 Mietspiegeltabelle	31
8.1.1 Baualtersklassen	32
8.1.2 Größenklassen	32

8.1.3	Mietpreisspannen	32
8.2	Zu- und Abschläge	34
8.2.1	Sanitärausstattung der Wohnung	34
8.2.2	Weitere Ausstattungsmerkmale	35
8.2.3	Lage in der Stadt	35
8.3	Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels Minden	36
ANLAGE: ERHEBUNGSUNTERLAGEN		38

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1	Ausfallgründe nicht mietspiegelrelevanter Fragebögen bei der Befragung	12
Tab. 5.2	Digitale Datenbereinigung des Rücklaufs zum Mindener Mietspiegel 2020	13
Tab. 5.3	Datenrücklauf nach Stadtbezirken	14
Tab. 6.1	Gewichtung des Datenrücklaufs	16
Tab. 7.1	Regressionsmodell – erste Stufe für die Basistabelle des Mindener Mietspiegels 2020	26
Tab. 7.2	Basistabelle Mietspiegel Minden – Ergebnisse Regressionsrechnung – 1. Stufe	27
Tab. 7.3	Regressionsmodell – zweite Stufe für Ab- und Zuschläge	30
Tab. 8.1	Mindener Mietspiegeltabelle 2020 (Basistabelle)	31
Tab. 8.2	Zu- und Abschläge für die Lage nach Stadtbezirken in Minden	36

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Mietspiegelrelevante Bestand gewichtet – Histogramm	18
Abb. 2	Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität	20

1 VORBEMERKUNG

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden 2020 wurde im Auftrag der Stadt Minden - Vermessung und Geoservice - und dem Arbeitskreis Mietspiegel durch F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH erstellt. Der Mindener Mietspiegel 2020 ist, wie seine Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Der qualifizierte Mindener Mietspiegel wurde durch die Vertreter des Arbeitskreises Mietspiegel anerkannt, der aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des BGB für die Anerkennung entspricht. Das Institut F+B führte die Stichprobenziehung, die Datenerhebung, die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch. Diese Verfahren dienen als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Mindener Mietspiegel ausgewiesenen Mietkennwerte und der Ab- und Zuschläge durch den Arbeitskreis Mietspiegel.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Minden am 1. Juni 2020, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB Betriebskostenänderung. Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren des Vermieters gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim qualifizierten Mindener Mietspiegel 2020 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe mit dem Erhebungsstichtag 1. Juni 2020.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Informationsbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

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

Dieser Methodenbericht entspricht der vom Gesetzgeber geforderte Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel, durch die ausführliche Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden 2020 angewendet wurden.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. In diesem wirkten außer den Vertretern von F+B Vertreter folgender Organisationen mit:

- stimmberechtigte Mitglieder
 - Haus & Grund Minden e.V.
 - Mieterverein für Minden und Umgebung e.V.,
- beratende Mitglieder
 - Genossenschaft für Siedlungsbau und Wohnen Minden eG,
 - Wohnhaus Minden GmbH
 - LEG NRW GmbH
 - Stadt Minden

Die Mitwirkung bezog sich auf methodische und rechtliche Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von Vertretern der Abteilung Vermessung und Geoservice der Stadt Minden geleitet.

Der Mietspiegel Minden 2020 wurde von den stimmberechtigten Mieter- und Vermietervertretern des Arbeitskreises Mietspiegel im Dezember 2020 - coronabedingt im Umlaufverfahren - als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen wurden von F+B bei der Erstellung des qualifizierten Mindener Mietspiegels 2020 strikt eingehalten und in einem Datenschutzkonzept festgelegt. Die Bearbeitung des Mietspiegels Minden 2020 erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 7. April 2020 zwischen der Stadt Minden, vertreten durch den Bürgermeister, und F+B wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von F+B sowie der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im Datenschutzkonzept wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende beschrieben. Im Datensicherungskonzept sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die F+B garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von F+B sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von F+B durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte durch die mit der Erstellung des Mindener Mietspiegels betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit personengebundenen, individuellen Kennwörtern.
- Bei F+B erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der oder des Befragten generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen mehr.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Gemäß Art. 13 und 14 der DSGVO wurden die Mieterinnen und Mieter sowie die Vermieterinnen und Vermieter im Anschreiben der Stadt Minden darüber informiert, welche ihrer personenbezogenen Daten verarbeitet werden und welche Rechte sie nach

geltendem Datenschutzrecht haben. Ausführliche Erklärungen zum Datenschutz waren auf der Internetseite www.minden/mietspiegel hinterlegt.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei basiert auf Einwohnermeldeamtsdaten und ALKIS-Daten, die von der Stadt Minden aufbereitet wurden. Die Stichprobenziehung wurde auf dieser Grundlage von F+B vorgenommen.

Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz bzw. die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch den Hinweis auf die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Erhebung zum Mindener Mietspiegel 2020 im Anschreiben gewahrt.

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

Im qualifizierten Mietspiegel Minden 2020 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt Minden abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden entsprechende Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 3. aktualisierte Auflage 2020) detailliert dargelegt. Daneben können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel Minden gilt gemäß dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Minden.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten **sechs** Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden.

Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Mietspiegel Minden 2020 beziehen sich auf den Stichtag **1. Juni 2020**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom 1. Juli 2014 bis zum 1. Juni 2020 neu vereinbart oder verändert wurden.

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß BGB Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Ist eine geförderte Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung gefallen, so kommt es für die Berücksichtigung in der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, wenn die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW Förderprogrammen vergeben worden sind.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. vom Eigentümer selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen.
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (z. B. Ferienwohnungen).
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB.
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese in die Auswertung aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch Festlegung des Arbeitskreises folgende Wohnungen nicht im qualifizierten Mietspiegel Minden berücksichtigt:

- Wohnungen, die sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden.
- Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum. Hierunter fallen jedoch nicht Wohnungen, die für den Wohnungsmarkt typische Möblierungen aufweisen.
- Wohnungen, die an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet wurden.
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren, soweit die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen abdeckt.
- Gefälligkeitsmietverhältnisse, z. B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten.
- Wohnungen ohne innenliegendes WC oder Bad, d. h. das WC bzw. Bad wird von mehreren Mietern, die jeweils einen eigenen Mietvertrag abgeschlossen haben, gemeinsam benutzt.
- Wohnungen bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z. B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnisse mit Mietern (z. B. Hausmeistertätigkeiten) oder bei werksgebundenen Wohnungen oder Dienstwohnungen.
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, also Wohnungen ohne eine eigene Wohnungstür.

5 DATENERHEBUNG

Die Datenerhebung wurde von F+B durchgeführt und betreut. Der eingehende Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Datenbearbeitung in einer Datenbank zusammengefasst.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit wurden mehrere Datenquellen (Melderegister, ALKIS-Daten) herangezogen, damit insbesondere nicht mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand im Vorweg gefiltert werden konnte.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurden die Gebäude herausgenommen, die ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Es erfolgte eine Bereinigung um Gebäude, welche als Wohnheime genutzt werden. Wohnungen in Wohnheimen sind nicht für die Erstellung eines Mietspiegels heranzuziehen, da es sich hierbei nicht um einen frei zugänglichen Wohnungsbestand handelt. Außerdem basiert deren Mietpreisbildung auf Sonderkonditionen und kann daher nicht als ortsüblich angesehen werden.

Zusätzlich wurden Gebäude aus der Befragungsgrundgesamtheit entfernt, die weniger als drei Wohnungen aufwiesen, d. h. Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auf Basis vorliegender Informationen wurden zusätzlich auch die Wohnungen aus der Befragungsgrundgesamtheit eliminiert, welche durch öffentliche Mittel finanziert worden sind. Diese Wohnungsbestände sind ebenfalls nicht Bestandteil des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes (vgl. Kapitel 4).

Nach der Datenbereinigung stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 20.806 mietspiegelrelevanten Haushalten in Minden zur Verfügung.

Daraus wurde die gesamte Stichprobe mit 7.000 Haushalte gezogen. Der Versand erfolgte an

- 5.000 Mieterhaushalte in Wohnungen der privaten Vermieter
 - Befragungszeitraum **5. Juni 2020 bis 21. August 2020**
(Endtermin verlängert und angepasst an die Vermieterbefragung)
- 2.000 Haushalte in der Vermieterbefragung
 - Befragungszeitraum **22. Juli 2020 bis 21. August 2020**
 - Postalisch an Vermieter mit bis zu 49 Wohnungen in der Stichprobe
 - Per E-Mail und Exceltabelle an drei Großvermieter

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Mietern und Vermietern von Wohnraum in der Stadt Minden wurden von F+B Erhebungsunterlagen erstellt, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Erhebungsunterlagen wurden adressatenbezogen für die jeweilige Befragungsgruppe – Mieter und Vermieter - formuliert. Die Befragungsunterlagen bestanden aus:

- Anschreiben an Mieter und Vermieter
- Fragebogen für Mieter oder Vermieter zur schriftlichen Beantwortung
- Online-Versionen der Fragebögen
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenabgabe aus der Verwaltungssoftware der Unternehmen

5.2.1 Anschreiben an Mieter und Vermieter

Für die Befragung der Mieter und Vermieter zum Mindener Mietspiegel wurde das Anschreiben aus Sicht der Stadt Minden formuliert (siehe Anlage Erhebungsunterlagen).

Dabei gliederte sich das Anschreiben in vier Schwerpunkte:

- Ansprache der befragten Mieter und Vermieter mit Erläuterungen zum Zweck der Datenerhebung
- Anleitung zum Ausfüllen des Fragebogens und Erläuterungen zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung:
 - Online über einen Direktzugang (QR-Code) oder über den Link mithilfe der Kennung auf dem Fragebogen,
 - digital als Scan oder Foto des Fragebogens an die Ansprechpartnerin bei F+B,
 - postalische Übersendung des Fragebogens mithilfe des Rückumschlags,
 - nur für die Vermieter, die digitale Übersendung einer Excel-Liste, welche den Vermietern zunächst zugesendet wurde und auf der Internetseite von F+B blanko zum Download zur Verfügung stand.
- Datenschutzrechtliche Hinweise
- Erreichbarkeiten von Ansprechpartnerinnen bei der Stadt Minden und F+B.

5.2.2 Fragebogen

Auf Basis der Unterlagen der letzten Datenerhebung im Jahre 2016 erfolgte eine Überarbeitung der Erhebungsunterlagen für den Mindener Mietspiegel 2020. Ziel der

Überarbeitung war es, nur die für die Erstellung des Mietspiegels relevanten Daten zu erheben, um die Befragten nicht übermäßig zu belasten. Die Reduzierung der Fragen sollte die Teilnahmebereitschaft und die Datenqualität erhöhen.

Aufgrund der Methodenkonstanz zum bestehenden qualifizierten Mietspiegel wurde auf eine Ausweitung der abgefragten Merkmale zur Wohnung und zum Wohnumfeld verzichtet. Auf der Grundlage der Ergebnisse der letzten Datenerhebung entschied sich der Arbeitskreis Mietspiegel, einzelne Fragen aus dem Fragebogen zu entfernen.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, welche sich in elf Befragungsblöcke untergliedern (siehe Anlage Erhebungsunterlagen):

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz,
- Allgemeine Angaben zum Gebäude,
 - Lage im Gebäude,
 - Baujahr,
 - Anzahl der Wohnungen und Geschosse im Objekt,
 - Vorhandensein eines besonderen Wohnungstyps
- Größe der Wohnung,
- Angaben zu den Mietvertragsdaten sowie zum Mietpreis und zu den Mietnebenkosten,
- Angaben zur Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnung,
- Sanitärausstattung der Wohnung,
- Angaben zur zusätzlichen Ausstattung der Wohnung,
 - Küchenausstattung
 - Ausstattung der Fenster- und Rollläden
 - Fußbodenbelag
 - Angaben zur Qualität nutzbarer Außenflächen,
- Angaben zur Barrierearmut und/oder -freiheit des Gebäudes und der Wohnung,
- Angaben zu Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen,
- Fragen zu vom Vermieter durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen nach Gewerken,
- Fragen zur energetischen Gebäudequalität.

Zusätzlich wurden von F+B Online-Versionen der Fragebögen erstellt, damit die Befragten die Daten digital abgeben konnten. Die Möglichkeit, die Daten online in einer Erfassungsmaske abzugeben wird immer bedeutender.

Neben dem schriftlichen Fragebogen wurde für die Vermieter zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die gleichen Befragungsinhalte umfasste wie der Fragebogen. Damit war es den Großvermietern möglich, die Daten EDV-gestützt aus ihren Verwaltungssystemen zu übertragen.

5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Mindener Mietspiegel 2020 erfolgte auf der Ebene der Adresse. Insgesamt wurden 7.000 Wohnungen befragt, davon entfielen 5.000 Adressen auf die Mieter- und 2.000 auf die Vermieterbefragung.

Der Befragungszeitraum der Mieterbefragung dauerte vom 5. Juni 2020 bis 21. August 2020. Der Endtermin wurde aufgrund des zögerlichen Rücklaufs verlängert und an die Vermieterbefragung angepasst.

Die Vermieterbefragung startete zeitversetzt am 22. Juli 2020 und dauerte bis zum 21. August 2020.

5.4 Datenrücklauf

Von den insgesamt 7.000 versendeten Befragungsfällen wurden 2.038 Befragungsfälle oder 29,1 % zurückgesendet oder Informationen zum Ausfall telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt. Über die Online- Versionen der Fragebögen sind rund 13 % der Rückmeldungen erfolgt.

Tab. 5.1 Ausfallgründe nicht mietspiegelrelevanter Fragebögen bei der Befragung

Negativer Rücklauf nach Gründen	Anzahl	Anteil
Retouren	290	40,4 %
6-Jahresregel	99	13,8 %
Selbstnutzende Eigentümer/Miteigentümer	99	13,8 %
Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen	84	11,7 %
fehlende Kennung	59	8,2 %
Sonstige Gründe (zu alt, keine Zeit	34	4,7 %
niedrigere/gar keine Miete	19	2,6 %
Untermieter	12	1,6 %
möbliert oder teilmöbliert	7	1,0 %
Wohnheim	7	1,0 %
Sozialwohnung	4	0,6 %
Verweigerung	2	0,3 %
nicht abgeschlossene Wohnung	1	0,1 %
Mietvertrag gewerblich	1	0,1 %
Werk-, Dienst-, Geschäftsmietwohnung	1	0,1 %
Nicht mietspiegelrelevante Datensätze nach Sichtprüfung	718	100,0 %

Bei der Überprüfung der eingegangenen Fragebögen erfolgte im ersten Schritt eine sorgfältige Sichtprüfung. Dabei wurde nach zwei Teilgruppen differenziert:

- Fragebögen, die nach der Überprüfung der Fragen zur Mietspiegelrelevanz als mietspiegelrelevant identifiziert wurden.
- Fragebögen, die nach der Überprüfung der Fragen zur Mietspiegelrelevanz als Ausfall identifiziert wurden, wurden nicht erfasst. Hier erfolgte nur die Aufnahme der Ausfallgründe.

Die 718 zurückgesendeten Fragebogen, die nicht mietspiegelrelevant waren, wurden aus den in der Tab. 5.1 dargestellten Gründe ausgeschlossen.

Nach der Sichtprüfung wurde eine weitere Datenbereinigung nach Zusammenführen in den Auswertungsdatensatz vorgenommen. Hier werden insbesondere die digitalen Rückläufer kontrolliert, die bisher keiner Prüfung unterzogen wurden.

Tab. 5.2 Digitale Datenbereinigung des Rücklaufs zum Mindener Mietspiegel 2020

Datenbereinigung - Ausfall nach Gründen	Anzahl	Anteil
erfasste Datensätze nach Sichtprüfung	1.320	100,0%
keine Kennung vorhanden	39	3,0%
Filterausfälle	60	4,5%
– davon weniger als drei Wohnungen	25	1,9%
– davon selbstnutzende Eigentümer	10	0,7%
– davon geförderte Wohnungen	13	1,0%
– davon restliche Filterfragen	12	0,9%
kein Baujahr oder keine Wohnfläche angegeben	23	1,7%
keine Nettokaltmiete angegeben	5	0,4%
keine Heizung oder nur Einzelöfen vorhanden	2	0,2%
kein Bad vorhanden	7	0,5%
6-Jahresregel	37	2,8%
doppelt erfasste Haushalte	21	1,6%
Mietspiegelrelevante Datensätze nach digitaler Datenbereinigung	1.126	85,3%

Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegel Mindens noch für 1.126 Wohnungen Daten zur Verfügung. Der Ausfall von 194 Wohnungen resultiert überwiegend aus Ausfällen durch Filterfragen sowie aus Fragebögen ohne Kennung, sodass die räumliche Zuordnung unmöglich war. Daneben mussten aus der weiteren Datenauswertung auch 28 Datensätze entfernt werden, in denen für den Mietspiegel wichtige Angaben fehlten. Durch den gesetzlich vorgeschriebenen Betrachtungszeitraum von sechs Jahren („6-Jahresregel“) fielen 37 weitere Datensätze aus der Auswertung heraus.

Betrachtet man den Rücklauf nach den Mindener Stadtbezirken beträgt dieser zwischen 0,1 % in Papinghausen und 25,9 % in der Innenstadt. 39 Fragebögen wurden ohne Kennung zurückgesendet, sodass sie räumlich nicht zugeordnet werden konnten (vgl. Tab. 5.3).

Tab. 5.3 Datenrücklauf nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Anzahl gültiger Fälle	Anzahl in Prozent	Anzahl ungültiger Fälle	Anzahl in Prozent	Anzahl Fälle insgesamt	Anzahl in Prozent
- ohne Kennung -	0	0,0%	39	20,1%	39	3,0%
Bärenkämpen	152	13,5%	18	9,3%	170	12,9%
Bölhorst	1	0,1%	1	0,5%	2	0,2%
Dankersen	19	1,7%	1	0,5%	20	1,5%
Dützen	21	1,9%	5	2,6%	26	2,0%
Haddenhausen	3	0,3%	0	0,0%	3	0,2%
Hahlen	14	1,2%	3	1,5%	17	1,3%
Häverstädt	11	1,0%	4	2,1%	15	1,1%
Innenstadt	292	25,9%	32	16,5%	324	24,5%
Königstor	226	20,1%	24	12,4%	250	18,9%
Kutenhausen	6	0,5%	0	0,0%	6	0,5%
Leteln / Aminghausen	20	1,8%	5	2,6%	25	1,9%
Meißen	41	3,6%	5	2,6%	46	3,5%
Minderheide	6	0,5%	1	0,5%	7	0,5%
Nordstadt	114	10,1%	20	10,3%	134	10,1%
Papinghausen	1	0,1%	1	0,5%	2	0,2%
Rechtes Weserufer	37	3,3%	14	7,2%	51	3,9%
Rodenbeck	150	13,3%	14	7,2%	164	12,4%
Stemmer	4	0,4%	3	1,5%	7	0,5%
Todtenhausen	8	0,7%	4	2,1%	12	0,9%
Summen	1.126	100%	194	100%	1.320	100%

6 ÜBERPRÜFUNG DER REPRÄSENTATIVITÄT

Nach der Datenerhebung und Datenplausibilisierung standen für die Berechnungen zum neuen qualifizierten Mietspiegel Minden vollständige und rechtsgültige Daten zu 1.126 Wohnungen zur Verfügung.

Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der von der Stadt Minden zur Verfügung gestellten Bruttostichprobe werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet.

Nach der Befragung der Mieter und Vermieter sowie der Datenplausibilisierung, ist es erforderlich, zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist bei einer kombinierten Mieter- und Vermieterbefragung der Vermietertyp.

Aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens innerhalb der Vermieter, entspricht die Verteilung nach Vermietertypen in der Ergebnisstichprobe nicht der ursprünglichen Verteilung nach Vermietertypen in der Bruttostichprobe. Es ergeben sich zu meist deutliche Verzerrungen zwischen den Vermietertypen „institutioneller Vermieter“ und „Kleinvermieter“.

Bei den institutionellen Vermietern kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der befragten Unternehmen an der Befragung teilnimmt, während von den privaten Vermietern lediglich zwischen 10 % und 20 % an der Befragung teilnehmen.

Das Antwortverhalten der Mieter ist in der Regel nicht am Vermietertyp orientiert.

Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist für die repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Nachbildung der Vermieterstruktur auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Vermietertypen in der Ergebnisstichprobe muss der Bruttostichprobe entsprechen.

Diese Fragestellung und die Differenzierung nach Vermietertypen wurden mit dem Arbeitskreis Mietspiegel diskutiert. In Abwägung der Möglichkeiten der Datengrundlage für Minden wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel eine Differenzierung nach fünf Vermietertypen, basierend auf der Zahl der Wohnungen in der Befragungsgrundgesamtheit beschlossen.

Klassifizierung der Vermietertypen im Mietspiegel Minden 2020:

- bis 6 Wohnungen
- mehr als 6 bis 10 Wohnungen
- mehr als 10 bis 50 Wohnungen
- mehr als 50 Wohnungen
- Objekte mit mehreren Eigentümern, überwiegend Wohneigentumsanlagen

Der Arbeitskreis Mietspiegel einigte sich darauf, dass die Vermieterstruktur der Bruttostichprobe auch der Vermieterstruktur der Ergebnisstichprobe entsprechen soll. Daher erfolgte nach der Datenerhebung und -plausibilisierung ein Vergleich der Bruttostichprobe mit der Ergebnisstichprobe in Bezug auf die Vermietertypen (vgl. Tab. 6.1).

Aufgrund der deutlichen Abweichungen zwischen der Brutto- und Ergebnisstichprobe wurde vom Arbeitskreis das von F+B vorgeschlagene, anerkannte Verfahren der Datengewichtung beschlossen (vgl. Tab. 6.1). Dadurch wird das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der möglicherweise auftretenden Ausfälle bei einzelnen Teilgruppen („Non-Response-Problem“) kompensiert.

Tab. 6.1 Gewichtung des Datenrücklaufs

Vermietertyp	Datenbasis		Datenrücklauf *		Gewicht/ Faktor	gewichtete Ergebnisstichprobe	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil
bis 6 Wohnungen	4.308	20,7 %	332	16,3 %	1,894	629	20,7 %
mehr als 6 bis 10 Wohnungen	1.497	7,2 %	206	10,1 %	1,061	219	7,2 %
mehr als 10 bis 50 Wohnungen	2.559	12,3 %	249	12,2 %	1,501	374	12,3 %
mehr als 50 Wohnungen	5.473	26,3 %	799	39,2 %	1,000	799	26,3 %
mehrere Eigentümer je Objekt	6.969	33,5 %	452	22,2 %	2,250	1.017	33,5 %
Insgesamt	20.806	100,0 %	3.739	100,0 %		3.038	100,0 %

* inklusive des negativen Datenrücklaufs

Durch die Datengewichtung werden in der Datenauswertung die örtlichen Strukturen der Vermietertypen entsprechend der Bruttostichprobe berücksichtigt. Die Mieten der Vermieter mit mehr als 50 Wohnungen, mit einem deutlich überhöhten Anteil im Datenrücklauf (39,2 %), gehen durch die Anwendung des Gewichtungsfaktors in die nachfolgend dargestellten Ergebnisse nur mit den in der Bruttostichprobe festgestellten Anteil ein (26,3 %).

6.1 Mittlere Nettokaltmiete

Im Anschluss an die Datengewichtung nach Vermietertypen erfolgte eine differenzierte Auswertung anhand der regionalen Struktur, nach den Baualtersklassen und den Größenklassen. Dabei basierte die Auswertung auf den 1.126 erfassten und plausibilisierten und gewichteten Wohnungsangaben (vgl. Kapitel 5.4).

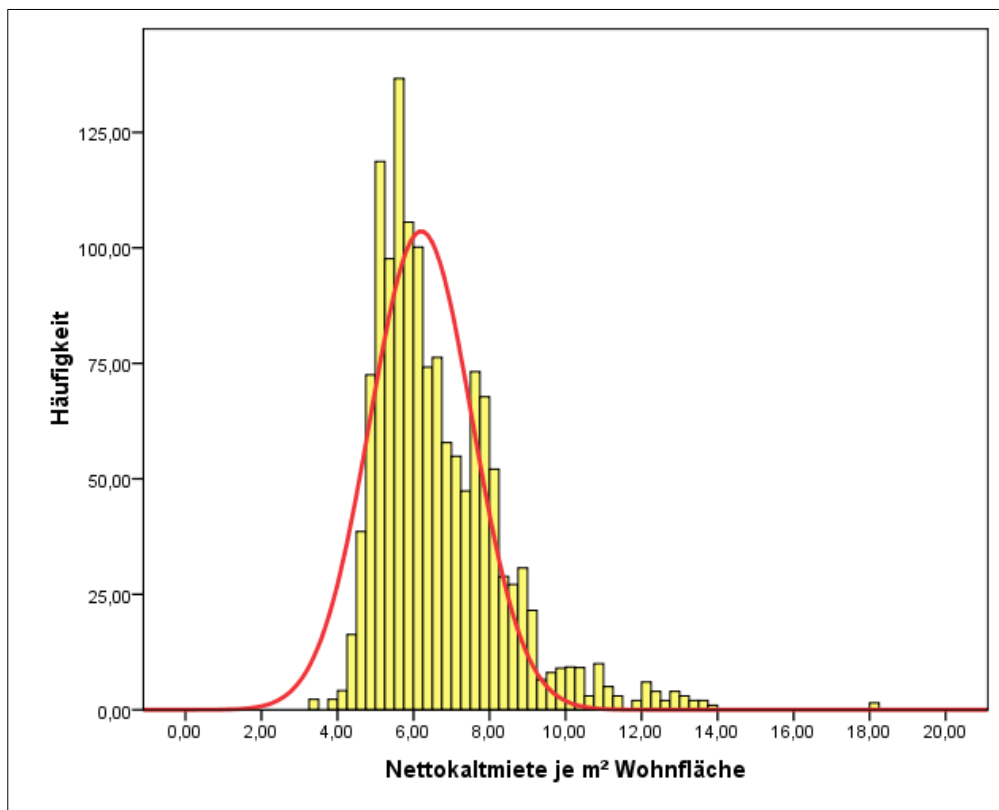
Auf Basis der aus der Mietenverteilung abgeleiteten Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat wird die Entwicklung auf dem Mindener Wohnungsmarkt bestimmt. Bezogen auf die mietspiegelrelevanten Mieten, unabhängig von den Wohnwerkmalen Wohnfläche, Baualter, Wohnlage und anderen Ausstattungsmerkmalen, beträgt die mittlere Nettokaltmiete 6,68 Euro/m² pro Monat. Damit steigt die mittlere Nettokaltmiete (gewichtet) gegenüber der mittleren Nettokaltmiete der Datenerhebung 2016 (nicht gewichtet) um 1,03 Euro/m² bzw. rund 18 %.

Die mittlere Nettokaltmiete besitzt keine Aussagekraft in Bezug auf individuelle Mietverhältnisse. D. h. die ausgewiesene Steigerung zwischen den durchschnittlichen Mieten ist nicht auf den Einzelfall übertragbar: Hierzu ist die Anwendung des Mietspiegels mit der Basistabelle und den ausgewiesenen Ab- und Zuschlägen zwingend erforderlich. Die individuelle ortsübliche Vergleichsmiete für ein konkretes Mietverhältnis oder einen Neuvertrag orientiert sich an der im Mietspiegel ausgewiesenen Basis-miete und den Ab- und Zuschlägen für Baualtersklasse, Lage und Ausstattungsmerkmale.

Die mittlere Nettokaltmiete wird aus allen Daten der Erhebung berechnet und ist der mathematische Mittelwert aller mietspiegelrelevanten Wohnungsdaten. Der Durchschnittswert repräsentiert die sich aus dem erfassten mietspiegelrelevanten Bestand ergebenden Strukturen nach Größe, Lage der Wohnung sowie weiterer charakterisierender Merkmale.

Im Vergleich zur letzten Datenerhebung zum Mietspiegel 2016 können sich durch die Veränderungen am Wohnungsmarkt Veränderungen ergeben, welche einen deutlichen Einfluss auf die mittlere Nettokaltmiete haben. Insbesondere gehen in die aktuelle Datenerhebung auch Wohnungsbestände ein, die zum Zeitpunkt der letzten Erhebung noch nicht erstellt worden waren. Daneben sind in den letzten Jahren umfassende Modernisierungen oder wärmetechnische Verbesserungen an den Gebäuden und Wohnungen vorgenommen worden. Auch die gesetzlich vorgeschriebene Veränderung des zu berücksichtigten Zeitraums von vier auf sechs Jahre wirkt sich auf die mittlere Nettokaltmiete aus.

Abb. 1 Mietspiegelrelevante Bestand gewichtet – Histogramm



Die Verteilung der Mieten entspricht annähernd einer Normalverteilung ist leicht linkssteil oder rechtsschief. Die Schiefe ergibt sich aus der Charakteristik eines Mietwohnungsmarktes. Nach unten wird die Miete begrenzt, da es keine negativen Mietwerte gibt und zudem eine Mindestmiete immer vorhanden ist. Am oberen Ende der Verteilung ergibt sich durch die unterschiedliche Ausstattung der Wohnungen und der Gebäude sowie der Lage immer eine höhere Ausdifferenzierung. Daher ist das arithmetische Mittel in der Regel bei der Betrachtung einer Mietverteilung immer höher als der Median.

7 REGRESSIONSANALYTISCHE DATENAUSWERTUNG

7.1 Methodische Vorgehensweise

Der qualifizierte Mietspiegel Minden 2020 basiert auf einer multiplen Regressionsanalyse auf Basis der durch den Fragebogen erfassten Merkmale sowie den durch die vom Arbeitskreis festgelegten Merkmale zur Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattung der Wohnung, der Lageneinstufung sowie den mit dem Arbeitskreis abgestimmten Komplexmerkmale, also einer Zusammenfassung einzelner erfasster Merkmale. Damit werden die vom Gesetzgeber geforderten Wohnwertmerkmale Größe, Art, Beschaffenheit und Lage der Wohnung sowie energetische Gebäudemerkmale im Mietspiegel berücksichtigt.

Bei dem gewählten statistischen Analyseverfahren handelt es sich um eine Regression auf Basis der metrischen Variablen Grundmiete bzw. Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche sowie den kategorialen Ausstattungsmerkmalen und der Wohnlage. Für die Datenauswertung wurden die mehrkategorialen Merkmale Baualters- und Größenklasse in sogenannte Dummy-Variablen umgewandelt. D. h. für die Baualtersklasse werden aus einer Variablen sechs Variablen mit der Merkmalsausprägung „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“ gebildet. Damit sind diese zwei zentralen Merkmale direkt vergleichbar mit den restlichen im Modell verwendeten Ausstattungsmerkmalen zur Wohnung und dem Gebäude, welche bereits eine entsprechende Merkmalsausprägung aufweisen.

Das Regressionsmodell wurde in zwei Stufen durchgeführt. In der ersten Stufe wurden die Merkmale der Basistabelle „Größenklasse“ und „Baualtersklasse“ auf ihre signifikante Wirkung auf die Miethöhe überprüft und entsprechende statistische Kennwerte ermittelt.

In der zweiten Stufe wurde auf Basis der vorhandenen Reststreuung ein zweites Regressionsmodell für die Ableitung von signifikanten und plausiblen Ab- und Zuschlägen angewendet. Dabei erfolgte eine schrittweise Aufnahme der durch den Arbeitskreis Mietspiegel festgelegten Ausstattungsmerkmale und es wurde die Signifikanz der einzelnen neu aufgenommenen Merkmale betrachtet. Durch die schrittweise manuelle Aufnahme weiterer Merkmale konnten Interaktionen zwischen bereits im Modell enthaltenen Merkmalen und den neuen Merkmalen identifiziert werden. Bei Veränderungen in der Signifikanz oder der Wirkungsrichtung der bereits vorhandenen Merkmale erfolgte eine detaillierte Analyse des vorhandenen Datenmaterials.

In das Regressionsmodell wurden nur die Merkmale aufgenommen, die einen nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe haben und eine der subjektiven Wahrnehmung entsprechende Wirkungsrichtung aufweisen.

7.1.1 Statistische Überprüfung der Daten

Vor der Berechnung des Regressionsmodells sind die vorliegenden Merkmale zunächst einer eingehenden statistischen Überprüfung zu unterziehen. Dafür gibt es statistische Prüfverfahren, welche nachfolgend erläutert werden.

Erklärungsgehalt

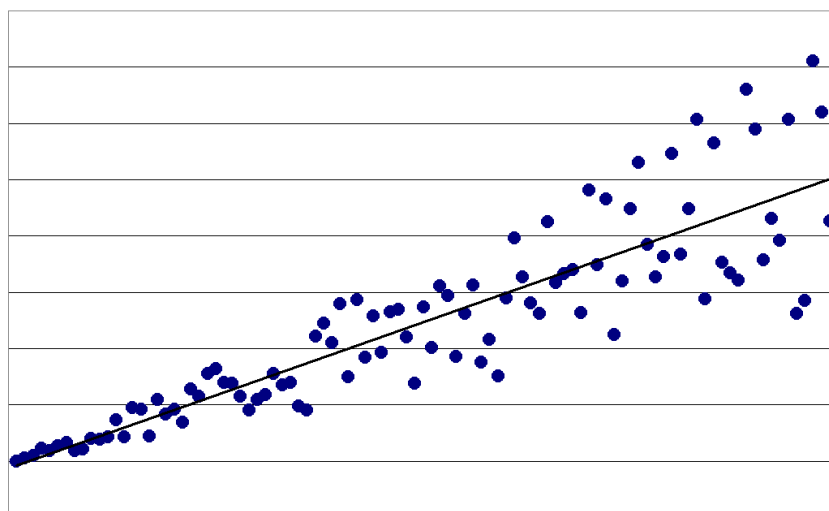
Bei einem Regressionsmodell ist darauf zu achten, dass Variablen/Merkmale, die einen hohen Erklärungsgehalt (hoher Varianzanteil) haben, vernachlässigt werden (sogenanntes „underfitting“). Daneben sollte aber auch darauf geachtet werden, dass nicht zu viele Merkmale in das Regressionsmodell einbezogen werden. Durch das sogenannte „overfitting“ kann die Signifikanz von Variablen mit einem zu erwartenden hohen Einfluss beeinflusst werden und somit kann kein klares Ergebnis mehr erzielt werden.

Bei den in das Modell einbezogenen Merkmalen handelt es sich um kategoriale Variable (vorhanden oder nicht vorhanden), weshalb nicht das übliche Verfahren der Varianzanalyse herangezogen werden kann. Im Rahmen der Überprüfung der Merkmale erfolgte die Varianzanalyse über den nicht parametrischen Test der Rangvarianzanalyse. Diese ermöglicht es auch für kategoriale Variablen eine entsprechende Aussage zu ermitteln.

Heteroskedastizität

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von Werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße im Regressionsmodell aufgrund der beobachteten Residuen von der abhängigen Variablen ist, d. h. sich mit zunehmenden Werten der Grundmiete verringert oder erhöht.

Abb. 2 Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität



Durch das Vorliegen einer Heteroskedastizität wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau.

Die Überprüfung auf ein Vorliegen der Heteroskedastizität erfolgte visuell auf Basis grafischer Auswertungen (Streudiagramme). Dabei wurde die geschätzte standardisierte Grundmiete pro Quadratmeter gegen die standardisierten Residuen abgebildet. Für das Merkmal „Aufzug im Treppenhaus“ wurde eine entsprechende Heteroskedastizität festgestellt. Für die anderen Merkmale haben sich keine Anhaltspunkte für ein Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Multikollinearität

Das Regressionsmodell der linearen multiplen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren (Variablen) nicht exakt linear abhängig voneinander sind. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion eines oder mehrerer anderer Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel immer ein gewisses Maß an Multikollinearität vor. Diese muss sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

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

Eine ernsthafte Multikollinearität liegt in der Regel vor, wenn die Toleranz $< 0,1$ bzw. ab einem Wert von $VIF > 10$. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass für ein oder mehrere der beobachteten Regressoren eine Multikollinearität vorliegt.

Alle in das Regressionsmodell übernommenen Variablen weisen eine Toleranz die deutlich höher bzw. einen VIF der deutlich niedriger ist, als die festgelegten Grenzwerte.

Zusätzlich erfolgte eine Überprüfung von möglicherweise vorhandenen Multikollinearitäten auf Basis der Kollinearitätsdiagnostik, einer Teststatistik, wodurch eingehendere Überprüfungen ermöglicht werden. Dabei wird über den Konditionsindex überprüft, ob für die einzelnen Dimensionen ein Wert von über 15 auftritt. Dieses ist der in der Regel verwendete Grenzwert für eine vorhandene Multikollinearität. Bei Hinweisen auf Basis des Konditionsindex werden die Varianzanteile der einzelnen Merkmale des Modells überprüft. Dabei gilt als Grenzwert ein Varianzanteil von mehr als 0,9 als Indiz für eine Multikollinearität. Wird nur bei einem Merkmal dieser Wert überschritten

ist dieses nicht relevant. Ergeben sich jedoch bei mehreren Merkmalen in einer Dimension entsprechend hohe Varianzanteile, so ist dieses ein Indiz für eine Multikollinearität zwischen diesen Merkmalen.

Die Überprüfung auf Basis der Kollinearitätsdiagnostik hat keine Hinweise für eine vorhandene Multikollinearität ergeben.

7.1.2 Definition der Standardwohnung

Aufgrund der Verwendung von rein kategorialen Merkmalen, mit Ausnahme der abhängigen Variable Nettokaltmiete, ist es notwendig bei einigen Merkmalen einzelne Ausprägungen nicht im Modell zu verwenden. Dabei handelt es sich meistens um den Standard im jeweiligen Sachgebiet.

Folgende Merkmale wurden bei der Modellkonstellation als Konstante, Standard oder Referenzgröße verwendet:

- Baualtersklasse „1961 bis 1980“ (Referenzgröße Modell 1)
- Größenklasse „über 50 m² bis 65 m²“ (Referenzgröße Modell 1)
- Zentralheizung vorhanden
- Bad mit Wanne oder Dusche vorhanden
- WC in der Wohnung (kann ein Teil des Bads sein oder auch ein zusätzlicher separater Raum, falls kein WC im Bad integriert ist)

Die Referenzgrößen charakterisieren die Standardwohnung, welche in der Basistabelle abgebildet wird (vgl. Tab. 7.2). Für alle in der Basistabelle ausgewiesenen Wohnungen gilt der angegebene Mindeststandard für eine Wohnung. Die in der zweiten Stufe ermittelten Ab- und Zuschläge sind entsprechend auf die Mieten der Basistabelle anzuwenden.

7.1.3 Bildung von Komplexmerkmalen

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat entschieden, aus den einzelnen erhobenen Merkmalen sogenannte Komplexmerkmale zu bilden, welche dann im Regressionsmodell überprüft werden.

Im Rahmen der Datenerhebung zum qualifizierten Mindener Mietspiegel 2020 wurden Bodenbeläge sehr detailliert erhoben. Der Arbeitskreis hat entschieden, dass die Bodenbeläge zur Charakterisierung eines besseren Standards herangezogen werden. Daher wurde entschieden, dass die Einzelmerkmale „Parkettfußboden“ und „aufgearbeitete Holzdielen“ zu einem Merkmal der besseren Ausstattung zusammengefasst werden.

Nach der Entscheidung des Arbeitskreises erfolgte zusätzliche eine Kombination der Merkmale „Dämmung der Außenwände“ mit dem Merkmal „Qualität der Fenster“. Das

in der zweiten Stufe des Regressionsmodell verwendete Merkmal lautete „Dämmung der Außenwände mit einer 2- oder 3-fach Verglasung der Fenster“.

7.1.4 Überprüfung des signifikanten Einflusses

Zur Ermittlung eines signifikanten Einflusses wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h. alle ins Mietspiegelmodell berücksichtigten Merkmale haben mit einer mindestens 95%-igen Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete. Es erfolgt keine unterschiedliche Behandlung für Ab- und Zuschläge, wie bei der Erstellung des Mindener Mietspiegels 2016, in den auch Merkmale mit einem höheren Signifikanzniveau aufgenommen wurden. Eine differenzierte Behandlung innerhalb eines Modells lässt sich wissenschaftlich nur in Ausnahmefällen begründen.

7.1.5 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung

Bei empirischen Datenerhebungen in Verbindung mit statistischen Auswertungen können immer Ergebnisse auftreten, welche nicht der subjektiven Wahrnehmung entsprechen. Dieses ergibt sich im Regressionsmodell, wenn durch die Datenerhebung nicht alle relevanten Merkmale erhoben werden können oder zum Teil aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen. Auch besondere Situationen auf dem Wohnungsmarkt oder der Vermietungspraxis können Gründe für solche Ergebnisse sein.

Daneben handelt es sich bei der Anmietung einer Wohnung häufig um eine subjektive Entscheidung, bei der einige Merkmale nicht entscheidend sind für die Wahl der Wohnung. Im Regressionsmodell wird versucht, einen mathematischen Zusammenhang herzustellen, der aufgrund der sehr unterschiedlichen subjektiven Entscheidungen nicht eindeutig herausgearbeitet werden kann.

D. h., die unplausiblen Wirkungsrichtungen ergeben sich durch eine Beeinflussung des im Modell verwendeten Merkmals durch andere im Modell befindliche oder nicht befindliche Merkmale. Im Rahmen der Modellkonstellation wurde versucht für die identifizierten Merkmale Erklärungen aus dem vorliegenden Datenmaterial zu erlangen. Trotz eingehender Datenanalyse wurden einige Merkmale mit einer falschen Wirkungsrichtung festgestellt, welche nach Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel nicht mehr im endgültigen Regressionsmodell verwendet wurden (vgl. Kapitel 7.1.6).

7.1.6 Nicht berücksichtigte Merkmale

Nach den statistischen Prüfverfahren (vgl. Kapitel 7.1.1), der Prüfung auf einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe (vgl. Kapitel 7.1.4) und die Überprüfung auf eine plausible Wirkungsrichtung (vgl. Kapitel 7.1.5) wurden die nachfolgenden Merkmale nicht im Regressionsmodell berücksichtigt.

Statistische Überprüfung der Merkmale

Durch die statistischen Prüfverfahren konnte nur für das Merkmal „Aufzug im Treppenhaus“ eine Verletzung der statistischen Grundlagen für die Verwendung im Regressionsmodell festgestellt werden.

Kein signifikanter Zusammenhang auf dem 5 %-Signifikanzniveau

Von den nach der statistischen Vorprüfung verbliebenen Merkmalen konnte im Rahmen der Regressionsanalyse für einige Merkmale kein signifikanter Zusammenhang mit der Miethöhe auf dem 5 %-Signifikanzniveau festgestellt werden. Diese Merkmale werden in der Berechnung des abschließenden Regressionsmodells zur Ermittlung der Ab- und Zuschläge nicht mehr berücksichtigt.

Bei den Merkmalen handelt es sich um:

- Dämmung der Außenfassade mit einer 2- oder 3-fach Verglasung der Fenster
- freies WLAN
- versiegelter Parkettfußboden oder aufgearbeiteter Holzdielenboden
- zweites WC in der Wohnung
- Garage/Carport/Stellplatz unentgeltlich

Signifikante Merkmale mit einer nicht plausiblen Wirkungsrichtung

Die Datenauswertungen haben gezeigt, dass für einzelne Merkmale zwar ein signifikanter Zusammenhang mit der Miete auf dem 5 %-Signifikanzniveau ermittelt werden konnte, aber dass im Regressionsmodell kein plausibler Zusammenhang hergestellt werden konnte. Hier ist davon auszugehen, dass diese Merkmale durch andere Merkmale bedingt werden oder es sich um Besonderheiten in der Vermietungspraxis in Minden handelt.

Diese Merkmale werden im abschließenden Regressionsmodell der zweiten Stufe nicht mehr berücksichtigt. Für die beiden Merkmale „unentgeltlicher Abstellraum (Keller und/oder Speicher)“ und „Barrierearmut“ wurde in einer Vorstufe des endgültigen Modells ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt, es ergaben sich jedoch Abschläge. Bei beiden Merkmalen handelt es sich in der Regel um wohnwerterhöhende Merkmale, daher ist die Ausweisung von Abschlägen nicht zielführend und mindert die Akzeptanz des neuen Mietspiegels.

7.2 Regressionsmodell

Nach der Durchführung aller statistischen Überprüfungen der erfassten Merkmale, der Bereinigung um Ausreißer, dem Nachweis eines signifikanten Einflusses der Merkmale auf die Miethöhe (Grund- oder Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche)

sowie einer plausiblen Wirkungsrichtung der ermittelten Merkmale, erfolgte die multiple Regressionsanalyse zur Berechnung der Regressionskoeffizienten für die verbleibenden Merkmale.

Die Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen durchschnittlichen Cent-Beträge für die einzelnen Merkmale. Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Mittelwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger, aber auch höher ausfallen kann.

7.2.1 Regressionsmodell – erste Stufe

Das multiple Regressionsmodell der ersten Stufe basiert auf der abhängigen metrischen Variablen, die durch die tatsächliche Grund- bzw. Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche repräsentiert wird und den unabhängigen Merkmalen Baualtersklassen und Größenklassen die als kategoriale Variable („vorhanden“ oder „nicht vorhanden“) verwendet werden.

Bei der Baualters- und Größenklasse handelt es sich um die beiden Strukturmerkmale, die die Basistabelle des Mindener Mietspiegels charakterisieren. Zudem handelt es sich um die Merkmale, die in der Regel den höchsten Einfluss auf die Miethöhe aufweisen.

In der Regressionsanalyse der ersten Stufe wurden die vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegten

- fünf Baualtersklassen sowie
- sechs Größenklassen berücksichtigt.

Bei der Berechnung dienten die Baualtersklasse „1961 bis 1980“ und die Größenklasse „51 m² bis unter 65 m²“ als Referenzgrößen. Für diese Wohnungen gilt die im Modell ausgewiesene Standardwohnung (vgl. Kapitel 7.1.2).

In einer ersten Modellkonstruktion konnte für die Baualtersklasse „2003 bis 2011“ kein signifikanter Zusammenhang ermittelt werden. Daher wurde in einem zweiten Schritt diese Baualtersklasse mit der neusten Baualtersklasse „2012 bis 2020“ zur Baualtersklasse „2003 bis 2020“ zusammengefasst. Nach dieser Anpassung konnte auch für diese Baualtersklasse ein signifikanter Zusammenhang mit der Miethöhe auf dem 5 %-Signifikanzniveau festgestellt werden (vgl. Tab. 7.1).

Tab. 7.1 Regressionsmodell – erste Stufe für die Basistabelle des Mindener Mietspiegels 2020

Merkmale	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten Beta	T-Wert	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient	Standardfehler				Toleranz	VIF
Konstante	6,29	0,097		64,739	0,000		
Baualtersklassen							
bis 1948	-0,35	0,127	-0,068	-2,715	0,007	0,736	1,360
1949 bis 1960	0,60	0,094	0,171	6,412	0,000	0,661	1,512
1961 bis 1980	Referenzgröße, wird durch die Konstante bestimmt						
1981 bis 2002	0,69	0,122	0,137	5,628	0,000	0,795	1,259
2003 bis 2020	1,55	0,160	0,228	9,695	0,000	0,844	1,184
Größenklassen							
15 m² bis unter 35 m²	3,89	0,218	0,403	17,822	0,000	0,916	1,092
35 m² bis unter 50 m²	1,06	0,122	0,218	8,702	0,000	0,747	1,338
50 m² bis unter 64 m²	Referenzgröße, wird durch die Konstante bestimmt						
65 m² bis unter 80 m²	1,540	0,103	-0,088	-3,231	0,001	0,629	1,590
80 m² bis unter 100 m²	-0,47	0,120	-0,107	-3,946	0,000	0,637	1,571
100 m² bis unter 120 m²	-0,59	0,147	-0,107	-4,000	0,000	0,649	1,540

Erläuterung der Spaltenüberschriften

- **Regressionskoeffizient:**
Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen (Merkmal), für die Erklärung der abhängigen Variablen heranziehen (Miete).
- **Standardfehler:**
Der Standardfehler gibt das Streuungsmaß der Schätzfunktion für einen unbekannten Parameter der Grundgesamtheit (mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand) an.
- **Sig.:**
Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen den Variablen wieder und muss unter dem festgelegten Signifikanzniveau von 0,05 liegen.
- **Toleranz:**
Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz kleiner als 0,2 wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen.
- **VIF:**
Der VIF ist der Varianz-Inflations-Faktor. Ist der VIF größer als 5 wird eine starke Multikollinearität angenommen.

Zur Beurteilung der Qualität des Ergebnisses dient die Güte eines Regressionsmodells, womit aufgezeigt wird, wie viel der Streuung der Mietwerte durch das Modell

erklärt wird. D. h., bei einem Wert von 1 erklärt das Regressionsmodell die gesamte Streuung der Mietwerte.

Die Güte eines Regressionsmodells wird durch das Bestimmtheitsmaß R-Quadrat nachgewiesen. Das Regressionsmodell für die Baualters- und Größenklassen weist ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 0,592 auf. Das bedeutet, dass rund 59 % der Miete durch die im Modell verwendeten Regressoren (Merkmale) erklärt wird. Das ist für den Untersuchungsgegenstand eines heterogenen Wohnungsmarktes und die Verwendung von Klassen ein guter Wert.

7.2.2 Basistabelle Minden

Auf Grundlage der Ergebnisse der ersten Regressionsrechnung kann die Basistabelle für den Mietspiegel Minden 2020 erstellt werden. Die Referenzwohnung („1961 bis 1980“ und „50 m² bis unter 65 m²“) wird durch die Konstante des Modells bestimmt (vgl. Tab. 7.1).

Tab. 7.2 Basistabelle Mietspiegel Minden – Ergebnisse Regressionsrechnung – 1. Stufe

Größenklasse	Baualtersklassen				
	bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1980	1981 bis 2002	2003 bis 2020
bis unter 35 m ²	9,83	10,78	10,18	10,87	11,73
35 m ² bis unter 50 m ²	7,00	7,95	7,35	8,04	8,90
50 m ² bis unter 65 m ²	5,94	6,89	6,29	6,98	7,84
65 m ² bis unter 80 m ²	5,61	6,56	5,96	6,65	7,51
80 m ² bis unter 100 m ²	5,47	6,42	5,82	6,51	7,37
100 m ² bis unter 200 m ²	5,35	6,30	5,70	6,39	7,25

 = Referenzwohnung

7.2.3 Regressionsmodell – zweite Stufe

Die Wohnwertmerkmalen Wohnungsgröße und Baujahr sind die bedeutendsten Faktoren für die Bestimmung der Miethöhe. Daneben gibt es aber zahlreiche weitere Faktoren, welche die Höhe der Nettokaltmiete bestimmen. Diese zusätzlichen Faktoren werden durch den § 558 BGB bereits in den dort aufgeführten Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit genannt. Hierbei handelt es sich um Oberbegriffe, welche durch eine Vielzahl von Teilfaktoren bestimmt werden.

Im Rahmen einer zweiten Regressionsanalyse wird versucht, die nach der Berechnung der Basismiete verbleibende Streuung zu erklären. Dabei wird zunächst die Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und der Modellmiete (Basismiete aus der ersten Stufe) ermittelt. Anschließend wird auf Basis der erhobenen Merkmale überprüft, welches Merkmal eine signifikante Wirkung auf die Wirkung auf die Höhe der Nettokaltmiete pro Quadratmeter aufweist.

Bildung von Nettomietfaktoren

Die Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge, also die Abweichung von der im ersten Schritt ermittelten Basismiete, ist der sogenannte Nettomietfaktor. Der Nettomietfaktor (NMF) zeigt die Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Basismiete für jeden einzelnen Fall auf.

Der Nettomietfaktor berechnet sich aus der tatsächlichen Nettokaltmiete (NM) und der regressionsanalytisch geschätzten Basismiete (BM). Im Mietspiegel Minden werden die Ab- und Zuschläge als absolute Abweichung zur Basismiete ausgewiesen, weshalb die beiden Mietwerte für jeden Fall subtrahiert werden:

$$\text{Nettomietfaktor} = \text{tatsächliche Nettokaltmiete} - \text{Modellmiete 1. Stufe}$$

Der aus dieser Berechnung ermittelte Nettomietfaktor streut um den Wert 0. Ein Nettomietfaktor von 0,05 bedeutet, dass die tatsächliche Nettokaltmiete um 0,05 Euro über der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe liegt. Bei einem Nettomietfaktor von -0,05 liegt die tatsächliche Nettokaltmiete 0,05 Euro unter der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe. Diese absoluten Abweichungen zeigen, dass es weitere Merkmale gibt, welche die Miethöhe beeinflussen.

Es kann jedoch nicht die komplette tatsächliche Nettokaltmiete durch die zweite Regressionsanalyse erklärt werden, da für einige Merkmale kein statistisch ausreichender Einfluss ermittelt werden kann oder es Merkmale gibt, welche aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Wohnwünsche unterschiedlicher Bevölkerungsschichten). Diese restliche Streuung wird gemäß den Vorgaben in der Spanne im Mietspiegel zum Ausdruck gebracht.

Verwendete Merkmale

Das Regressionsmodell wurde schrittweise erweitert und dabei die Signifikanz der einzelnen neu aufgenommenen Merkmale betrachtet. Durch die schrittweise manuelle Aufnahme weiterer Merkmale konnten damit Interaktionen zwischen bereits im Modell enthaltenen Merkmalen und den neuen Merkmalen identifiziert werden. Bei Veränderungen in der Signifikanz oder der Wirkungsrichtung der bereits vorhandenen Merkmale erfolgte eine detaillierte Analyse des vorhandenen Datenmaterials.

In das Regressionsmodell wurden nur die Merkmale aufgenommen, die einen nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe haben (5%-Signifikanzniveau) und eine der subjektiven Wahrnehmung entsprechende Wirkungsrichtung aufweisen.

Bei den Merkmalen handelt es sich um:

- kein komplettes Bad
- Kein Fenster im Bad
- Fußbodenheizung im Bad
- Balkon/Loggia/Terrasse

Daneben werden nach dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel als Repräsentanten für das Wohnwertmerkmal Lage die Stadtbezirke in die Berechnung einbezogen. Dieses Verfahren wurde auch bei den bisherigen Mindener Mietspiegeln angewendet. Aufgrund der teilweise geringen Fallzahlen in einzelnen Stadtbezirken, erfolgte eine mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmte Gruppierung von Stadtbezirken.

- Bölhorst, Häverstädt, Dützen
- Dankersen, Meißen
- Päpinghausen, Leteln/Aminghausen
- Todtenhausen, Kutenhausen, Stemmer, Haddenhausen
- Minderheide, Hahlen
- Bärenkämpfen
- Innenstadt
- Nordstadt
- Rechtes Weserufer
- Rodenbeck
- Königstor

Für die Stadtbezirke Königstor und Rodenbeck konnte durch das Regressionsmodell kein signifikanter Zusammenhang auf dem 5%-Signifikanzniveau ermittelt werden. Für diese beiden Stadtbezirke wird im Mindener Mietspiegel daher, gemäß dem Beschluss des Arbeitskreises kein Ab- oder Zuschlag ausgewiesen. Jedoch werden die Stadtbezirke in der Mietspiegelbroschüre aufgeführt, damit alle Stadtbereiche durch den neuen Mietspiegel abgedeckt werden.

Modellkonstruktion

Das multiple Regressionsmodell basiert auf der abhängigen metrischen Variablen, die durch den Nettomietfaktor (absolute Abweichung zwischen tatsächlicher Nettokaltmiete und der modellhaften Basismiete der Basistabelle) repräsentiert wird, und den unabhängigen Variablen (Stadtlagen, Merkmale der Wohnung und des Gebäudes sowie des Wohnumfeldes), die als kategoriale Variable („vorhanden“ oder „nicht vorhan-

den“) verwendet werden. D. h., die im Rahmen des Regressionsmodells ausgewiesenen Regressionskoeffizienten sind für eine Wohnung entweder anzuwenden, falls das Merkmal vorhanden ist, oder nicht anzuwenden, falls das Merkmal nicht vorhanden ist.

Die ermittelten Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen durchschnittlichen absolute Abweichungen von der Basistabelle für die einzelnen Merkmale (vgl. Kapitel 7.2.2). Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Mittelwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

Tab. 7.3 Regressionsmodell – zweite Stufe für Ab- und Zuschläge

Merkmale	Nicht Standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten Beta	T-Wert	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient	Standardfehler				Toleranz	VIF
Lage							
Dankersen und Meißen	-1,04	0,154	-0,177	-6,770	0,000	0,923	1,083
Leteln / Aminghausen und Päpinghausen	-0,85	0,250	-0,087	-3,403	0,001	0,967	1,034
Haddenhausen, Kutenhausen, Stemmer und Todtenhausen	-0,88	0,239	-0,095	-3,666	0,000	0,947	1,055
Minderheide und Hahlen	-0,68	0,242	-0,074	-2,797	0,005	0,900	1,111
Bärenkämpfen	0,64	0,103	0,169	6,204	0,000	0,852	1,173
Innenstadt	0,18	0,076	0,070	2,386	0,017	0,729	1,372
Nordstadt	-,043	0,115	-0,099	-3,749	0,000	0,900	1,111
weitere Merkmale							
kein Fenster im Bad	-0,36	0,126	-0,083	-2,883	0,004	0,755	1,325
kein komplettes Bad	-0,41	0,200	-0,056	-2,031	0,042	0,824	1,213
Fußbodenheizung im Bad	0,51	0,135	0,111	3,783	0,000	0,731	1,369
Balkon, Loggia, Terrasse oder eigene Gartennutzung	0,15	0,058	0,090	2,643	0,009	0,532	1,881

Das Regressionsmodell zur Ermittlung der Ab- und Zuschläge zum qualifizierten Mietspiegel Minden weist ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 0,131 auf. Das bedeutet, dass rund 13 % der nach der Berechnung der Basismiete verbleibenden restlichen Streuung (41 %) durch die im Modell verwendeten Regressoren (Merkmale) erklärt wird. Damit wird durch die Basismiete (Regressionsmodell erste Stufe) und die ermittelten Ab- und Zuschläge (Regressionsmodell zweite Stufe) rund 64 % der Streuung der Nettokaltmieten erklärt.

8 MINDENER MIETSPIEGEL 2020

8.1 Mietspiegeltabelle

Die Tabelle des Mindener Mietspiegels weist neben dem arithmetischen Mittel differenziert nach den mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten fünf Baualtersklassen und sechs Größenklassen auch noch den oberen und unteren Wert der 2/3-Spanne aus.

Tab. 8.1 Mindener Mietspiegeltabelle 2020 (Basistabelle)

Baujahr	Größe m ²	Miete/m ² €/m ²	Spanne von - bis €/m ²
Bis 1948	bis unter 35	9,83	8,85 – 10,81
	35 bis unter 50	7,00	6,30 – 7,70
	50 bis unter 65	5,94	5,35 – 6,53
	65 bis unter 80	5,61	5,05 – 6,17
	80 bis unter 100	5,47	4,92 – 6,02
	100 bis unter 200	5,35	4,82 – 5,89
1949 bis 1960	bis unter 35	10,78	9,70 – 11,86
	35 bis unter 50	7,95	7,16 – 8,75
	50 bis unter 65	6,89	6,20 – 7,58
	65 bis unter 80	6,56	5,90 – 7,22
	80 bis unter 100	6,42	5,78 – 7,06
	100 bis unter 200	6,30	5,67 – 6,93
1961 bis 1980	bis unter 35	10,18	9,16 – 11,20
	35 bis unter 50	7,35	6,62 – 8,09
	50 bis unter 65	6,29	5,66 – 6,92
	65 bis unter 80	5,96	5,36 – 6,56
	80 bis unter 100	5,82	5,24 – 6,40
	100 bis unter 200	5,70	5,13 – 6,27
1981 bis 2002	bis unter 35	10,87	9,78 – 11,96
	35 bis unter 50	8,04	7,24 – 8,84
	50 bis unter 65	6,98	6,28 – 7,68
	65 bis unter 80	6,65	5,99 – 7,32
	80 bis unter 100	6,51	5,86 – 7,16
	100 bis unter 200	6,39	5,75 – 7,03
2003 bis 2020	35 bis unter 50	11,73	10,56 – 12,90
	50 bis unter 65	8,90	8,01 – 9,79
	65 bis unter 80	7,84	7,06 – 8,62
	80 bis unter 100	7,51	6,76 – 8,26
	100 bis unter 200	7,37	6,63 – 8,11
	35 bis unter 50	7,25	6,53 – 7,98

8.1.1 Baualtersklassen

Die Baualtersklassen orientieren sich an den bisher im Mindener Mietspiegel ausgewiesenen Baualtersbereichen. Die älteste Baualtersklasse wurde allerdings von „bis 1945“ auf „bis 1948“ erweitert. Die Baualtersklasse „1981 bis 2000“ wurde in „1981 bis 2002“ geändert. Damit wird berücksichtigt, dass die EnEV im Februar 2002 in Kraft trat und die geänderten Bauauflagen im Folgejahr auf dem Wohnungsmarkt eingepreist wurden. Für die jüngste Baualtersklasse erfolgte eine Änderung der offenen Flügelklasse „ab 2001“ in „2003 bis 2020“.

Die fünf Baualtersklassen werden in der Mietspiegeltabelle im Mindener Mietspiegel 2020 folgendermaßen ausgewiesen:

- bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1980
- 1981 bis 2002
- 2003 bis 2020

8.1.2 Größenklassen

Neben der Unterteilung nach Baualtersklassen erfolgt in der Mietspiegeltabelle eine Unterteilung nach sechs Größenklassen. Die bisher bestehenden Größenklassen in der Mietspiegeltabelle des Mindener Mietspiegels werden beibehalten. Gegenüber der bisherigen Darstellung erfolgt lediglich eine Konkretisierung in der Darstellung. Die bisher offene Klasse „ab 100m²“ wird entsprechend den abgestimmten Grenzwerten dargestellt:

- bis unter 35m²
- 35 bis unter 50m²
- 50 bis unter 65m²
- 65 bis unter 80m²
- 80 bis unter 100m²
- 100 bis unter 200m²

8.1.3 Mietpreisspannen

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete auf der Grundlage des ersten Regressionsmodells und der Ab- und Zuschläge auf der Grundlage des zweiten Regressionsmodells wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt. Hierfür gibt es mehrerer Gründe:

- Durch den Gesetzgeber sind einige Merkmale, die die Miethöhe beeinflussen, bei der Erstellung eines Mietspiegels nicht zugelassen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Entscheidungen unterschiedlicher Altersgruppen).
- Im Rahmen einer Datenerhebung werden nie alle Merkmale erhoben, welche einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Aufgrund subjektiver Entscheidungen der Mieter werden sich für quasi identische Wohnungen niemals die gleichen Mietpreise ergeben, wenn es sich nicht um Vermieter mit einer entsprechenden Vermietungspolitik handelt (z. B. Genossenschaften).
- Daneben werden im Regressionsmodell nicht alle erhobenen Merkmale abgebildet, da aufgrund der Statistischen Maßzahlen (5%-Signifikanzniveau) viele mietpreisbeeinflussende Merkmale nicht im Mietspiegel ausgewiesen werden.
- Das Gleiche gilt für die Merkmale, welche aufgrund des Widerspruchs zur erwarteten Wirkungsrichtung des statistisch ermittelten Ab- oder Zuschlags nicht ausgewiesen werden.

Für diese, nicht durch die angewandten wissenschaftlichen Grundsätze in der berechneten Miete abgebildete, vorhandene restliche Streuung sieht der Gesetzgeber die Ausweisung einer Spanne im Mietspiegel vor. Die Mietpreisspanne soll so gewählt werden, dass die „üblichen“ Mietwerte von dieser erfasst werden. Die Spannweite wird durch den Gesetzgeber nicht vorgegeben.

Aufgrund der noch verbleibenden, deutlichen restlichen Streuung ist davon auszugehen, sollte die Spanne entsprechend gewählt werden. Daher wird als Spannweite die Abweichung von der sich aus der Basistabelle vorhergesagten Nettokaltmiete von +/- 10 % festgelegt. Durch diese Spannweite ist es möglich, weitere Merkmale und Besonderheiten, die durch die Basismiete der Basistabelle und die ausgewiesenen Ab- und Zuschläge nicht abgebildet werden, bei der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen.

Im Mietspiegel Minden werden Beispiele für Merkmale aufgeführt, die eine Abweichung von der - mithilfe der Standardwerte der Basismiettable und den Ab- und Zuschlägen ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete - rechtfertigen können. Diese Merkmale könnten im Mietspiegel aufgrund der fehlenden ausreichenden Signifikanz oder einer festgestellten unplausiblen Wirkungsrichtung nicht in Form von Ab- oder Zuschlägen ausgewiesen werden. Die aufgeführten Beispiele, die auch in der Broschüre zum Mietspiegel Minden ausgewiesen werden, gehören nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels.

Solche besonderen wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Merkmale sind nachfolgend aufgeführt. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Liste nur Beispiele aufführt und nicht abschließend ist.

Wohnwerterhöhende Merkmale zur Spanneneinordnung

- Dämmung der Außenwände, Fenster mit 2- oder 3-fach Verglasung
- Freies WLAN
- Zweites WC in der Wohnung

Wohnwertmindernde Merkmale zur Spanneneinordnung

- Wohnung liegt an einer stark befahrenen Straße oder Bahntrasse
- Fußboden im Bad nicht gefliest und/oder nicht mit vergleichbarem Bodenbelag versehen (z. B. Vinyl-Design oder Linoleum)
- Fenster überwiegend nur mit 1-fach Verglasung

8.2 Zu- und Abschläge

Bei den aufgeführten Merkmalen für die Zu- und Abschläge gelten, handelt es sich um die durch das Regressionsmodell ermittelten Abweichungen (vgl. Tab. 7.3) von den in der Basistabelle ausgewiesenen Mietwerten (vgl. Tab. 7.2). Die Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht bzw. zur Verfügung gestellt wurden. Die Zu- und Abschläge sind mit jedem der übrigen Zu- und Abschläge bei Vorliegen der jeweiligen Merkmale kombinierbar.

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den entsprechenden Spannenwerten der jeweiligen Baualtersklasse und Wohnungsgrößenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet usw.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können eine Abweichung vom errechneten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen (vgl. Kapitel 8.1.3).

8.2.1 Sanitärausstattung der Wohnung

Für die Sanitärausstattung der Wohnung ergaben sich drei Merkmale für die ein signifikanter Zusammenhang mit der Miethöhe auf dem 5%-Signifikanzniveau ermittelt werden konnte. Für diese Merkmale werden Zu- bzw. Abschläge im Mietspiegel Minusden ausgewiesen.

Für Wohnungen, die „kein Fenster im Bad“ und/oder „kein komplettes Bad“ haben, ergeben sich folgende Abschläge:

Merkmal	Abschlag pro m ² Wohnfläche
Kein Fenster im Bad	- 0,36€
Kein komplettes Bad	- 0,41€

Bei einem kompletten Bad handelt es sich um ein Bad mit Dusche und/oder Wanne und Waschbecken. Fehlt ein Ausstattungsmerkmal, ist der Abschlag für „kein komplettes Bad“ anzuwenden.

Für Wohnungen, die über eine Fußbodenheizung im Bad verfügen, ist folgender Zuschlag zu berücksichtigen:

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Fußbodenheizung im Bad	+ 0,51€

8.2.2 Weitere Ausstattungsmerkmale

Aus der Erhebung weiterer Ausstattungsmerkmale der Wohnung oder des Gebäudes ergab sich für ein Merkmal ein positiver Zusammenhang auf die Miethöhe, so dass dafür ein Zuschlag ausgewiesen wird. Für das Vorhandensein eines Balkons, einer Loggia, Dachterrasse oder einer Gartennutzung nur für die betreffende Mietpartei konnte folgender Zuschlag ermittelt werden.

Merkmal	Zuschlag pro m ² Wohnfläche
Balkon, Loggia, Terrasse oder eigene Gartennutzung	+ 0,15€

8.2.3 Lage in der Stadt

Den Auswertungen zum Mietspiegel liegt die durch den Arbeitskreis Mietspiegel festgelegte Einteilung der Stadt Minden nach Stadtbezirken zugrunde. Für die Stadtbezirke, für die kein signifikanter Zusammenhang ermittelt werden konnte, wird keine Abweichung von der in der Basistabelle ausgewiesenen Modellmiete angesetzt. Hierbei handelt es sich um die Stadtbezirke Königstor und Rodenbeck.

Für die Stadtbezirke ergeben sich gemäß des Regressionsmodells folgende Zu- oder Abschläge:

Tab. 8.2 Zu- und Abschläge für die Lage nach Stadtbezirken in Minden

Lage der Wohnung	Zu-/Abschlag pro m ² Wohnfläche
Dankersen, Meißen	- 1,03€
Haddenhausen, Kutenhausen, Stemmer und Todtenhausen	- 0,91€
rechtes Weserufer	- 0,86€
Leteln/Aminghausen und Päpinghausen	- 0,84€
Minderheide und Hahlen	- 0,70€
Bölhorst, Dützen, Häverstädt	- 0,49€
Nordstadt	- 0,45€
Königstor	0,00€
Rodenbeck	0,00€
Innenstadt	+ 0,18€
Bärenkämpen	+ 0,63€

Konkrete Standortmerkmale, die von den Beschreibungen der einzelnen Wohnlagen nicht erfasst werden, können Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen (vgl. Kapitel 8.1.3).

8.3 Beispiel für die Anwendung des Mietspiegels Minden

Die Mietspiegeltabelle ist die Grundlage für die Ermittlung der Basismiete nach der Wohnfläche und dem Baujahr. Dies ist der erste Schritt bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Auf die Basiswerte der Mietspiegeltabelle werden Ab- und Zuschläge in Eurocent-Beträgen angewendet.

Zur Verdeutlichung der Anwendung des qualifizierten Mindener Mietspiegels dient die nachfolgende Berechnungsübersicht. Diese gliedert sich in drei Berechnungsschritte:

- Ermittlung der Basismiete (Tab. 8.1)
- Ermittlung der absoluten Ab- und Zuschläge (Tab. 8.2)
- Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Beispielwohnung

Wohnung Stadtbezirk	Innenstadt
Wohnungsgröße	74m ²
Baujahr	1985

zusätzlicher Balkon

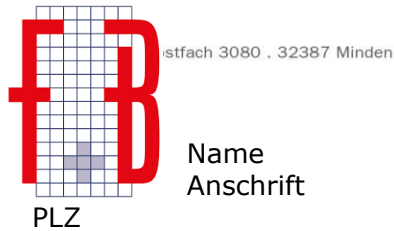
Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Nettokaltmiete pro Quadratmeter	6,65 €
Zuschlag Lage	0,18 €
Zuschlag Balkon	0,15 €
Daraus ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von	6,98 €/m ²

Weitere besondere wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale können im Rahmen der Spanne von 6,32 €/m² bis 7,65 €/m² berücksichtigt werden.

ANLAGE: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben der Stadt Minden zur Mieterbefragung
- Mieterfragebogen
- Erläuterungen zum Mieterfragebogen
- Anschreiben der Stadt Minden zur Vermieterbefragung
- Anschreiben von F+B zur Vermieterbefragung
- Vermieterfragebogen
- Erläuterungen zum Vermieterfragebogen



Stadt Minden Der Bürgermeister

Vermessung und Geoservice

Dienstgebäude:
Regierungsgebäude am
Weserglacis
Zimmer: 235
Telefon: +49 571 89277
Auskunft: Sarah Stockmann
statistikstelle@minden.de
Datum: 27.05.2020

Mietobjekt: Straße, Hs. Nr.
Kennung: ... (auf den beigefügten Fragebogen übertragen)

Mietspiegel 2020 für die Stadt Minden

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

im Herbst 2020 veröffentlichen wir einen neuen Mietspiegel für die Stadt Minden. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Der Mindener Mietspiegel ist seit Jahren ein rechtssicheres Instrument und gibt den Mindener Bürgerinnen und Bürgern einen wissenschaftlich abgesicherten Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten in der Stadt. In der Praxis hat sich der Mietspiegel seit Jahren bewährt und für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt der Stadt gesorgt.

Die Stadt Minden hat das Institut *F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH* aus Hamburg mit der Mietspiegelerstellung 2020 beauftragt. *F+B* ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Sie erhalten heute Post von uns mit der Bitte den anliegenden Fragebogen auszufüllen. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig, aber Ihre Mitwirkung ist sehr wichtig für uns. Nur mit Ihrer Hilfe können wir einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellen.

Wir haben aus den Datenbeständen des Melderegisters und des Amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS) der Stadt Minden eine Zufallsstichprobe gezogen. Dabei sind auch Sie zufällig ausgewählt worden.

Anleitung zum Ausfüllen des Fragebogens und Möglichkeiten der Datenübermittlung

Wir möchten Sie bitten, den beigefügten Fragebogen sorgfältig auszufüllen. Bitte beachten Sie dabei folgende Schritte:

1. Bitte übertragen Sie zunächst die vierstellige Kennung auf den beiliegenden Fragebogen und füllen Sie den Fragebogen mit Hilfe Ihres Mietvertrages aus.
2. Nutzen Sie den beigefügten Freiumschlag und senden Sie den Fragebogen bis zum 10.07.2020 an unseren Partner, die *F+B GmbH*, zurück.
 - a. Alternativ können Sie den Fragebogen auch online ausfüllen:
www.soscisurvey.de/Mietspiegel-Minden-2020/
Mit dem QR-Code gelangen Sie direkt zum Fragenbogen.
Einloggen können Sie sich mit Hilfe der genannten vierstelligen Kennung, welche sich oben im Anschreiben befindet. Bitte beachten Sie, dass Sie sich mit der Kennung nur ein einziges Mal anmelden können.
 - b. Sie können die Seiten des Fragebogens auch einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietspiegel.minden@f-und-b.de senden.

Datenschutzrechtlicher Hinweis

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten 2020 von der F+B GmbH im Auftrag der Stadt Minden ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Um zu erfahren, wie Ihre Daten gespeichert und verarbeitet werden, besuchen Sie die Internetseite der Stadt Minden: www.minden.de/mietspiegel

Durch Ihre Teilnahme tragen Sie entscheidend zum Erfolg des neuen qualifizierten Mietspiegels und der damit verbundenen Rechtssicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt bei. Wir wissen, dass unter den derzeitigen Bedingungen der Covid-19-Pandemie zeitliche Abläufe schwer kalkulierbar und die Lebensumstände schwierig sind. Wir bitten Sie dennoch, die Erhebung zum neuen Mietspiegel für die Stadt Minden aktiv zu unterstützen.

Sollten zum Befragungsstichtag 1. Juni 2020 aufgrund der Corona-Pandemie geänderte Mietzahlungen erfolgt sein, bitten wir Sie, die vertraglich vereinbarte Miete anzugeben und nicht die außergewöhnliche Miete.

Als Ansprechpartner*innen stehen Ihnen zur Verfügung:

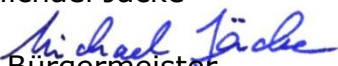
Frau Stockmann, Stadt Minden, Telefonnummer 0571/89 – 277,
E-Mail: statistikstelle@minden.de

Frau Tervoert, F+B GmbH, Telefonnummer 040/280810-14,
E-Mail: dtervoert@f-und-b.de

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich bei Ihnen für das von Ihnen entgegengebrachte Vertrauen und Ihre Mithilfe.

Mit herzlichen Grüßen

Michael Jäcke


- Bürgermeister -

Mieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden

Kennung: <table border="1" style="display: inline-table; width: 100px; height: 20px; vertical-align: middle;"></table>		Ja	Nein
A	Liegt die Wohnung in einem Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen (pro Hauseingang)?	☐	☐
B	Sind Sie Eigentümer/Miteigentümer dieser Wohnung?	☐	☐
C	Sind Sie Untermieter der Wohnung (also nicht der Hauptmieter der Wohnung)? (Erläuterung: Als Untermieter gelten nicht Lebenspartner des Hauptmieters. Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.)	☐	☐
D	Gehört die Wohnung oder das Gebäude z. B. einem Freund, Angehörigen oder näheren Verwandten von Ihnen oder einem Haushaltsmitglied und zahlen Sie deshalb eine niedrigere Miete (Gefälligkeitsmiete) oder gar keine Miete ?	☐	☐
E	Handelt es sich bei der Wohnung um eine Sozialwohnung oder um eine Wohnung, die im Rahmen der vertraglich vereinbarten Förderung oder der einkommensorientierten Förderung errichtet wurde und ist heute noch eine Mietpreisbindung vorhanden oder erfolgte nach Ende der Mietpreisbindung keine Mieterhöhung?	☐	☐
F	Ist die Wohnung ein Teil eines Wohnheimes , eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft (z.B. Studenten-, Senioren-, Aussiedler-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtung, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe)?	☐	☐
G	Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werk-, Dienst- oder Geschäftsmietwohnung (auch Hausmeisterwohnung oder Landes-/Bundesbedienstetenwohnung) für die eine ermäßigte Miete gezahlt wird?	☐	☐
H	Wird die Wohnung oder ein Teil der Wohnung gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt?	☐	☐
I	Haben Sie die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? (Nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenmöbel und/oder Einbauschränke o. ä.)	☐	☐
J	Handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung , also z. B. fehlt ein WC in der Wohnung oder werden Teile der Wohnung auch von anderen Mietern des Hauses genutzt (Gemeinschaftsküche, Durchgang zu anderen Wohnungen/zum Speicher o. ä.)?	☐	☐
K	Ist die Wohnung nur für einen kurzen Zeitraum zum vorübergehenden Gebrauch – maximal 6 Monate – gemietet (z. B. als Ferienwohnung)?	☐	☐
I	Gebäude, Baualter und Wohnung allgemein		
1	Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (Baujahr des Gebäudes oder bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden, z.B. Dachgeschossausbau das Baujahr der Wohnung) <table border="1" style="width: 100px; height: 20px;"></table> Baujahr Falls Sie nicht genau wissen, wann die Wohnung das erste Mal bezugsfertig geworden ist, geben Sie bitte an, in welche Baualtersklasse die Wohnung fällt. ☐ bis 1948 ☐ 1961 bis 1980 ☐ 2003 bis 2011 ☐ nicht bekannt ☐ 1949 bis 1960 ☐ 1981 bis 2002 ☐ 2012 bis 2020		
2	Wie viele Wohnungen gibt es in diesem Haus bzw. Hauseingang? ☐ 3 bis 6 Wohnungen ☐ 7 bis 10 Wohnungen ☐ mehr als 10 Wohnungen		
3a	Wie viele Geschosse hat das Gebäude (inkl. Erdgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss)? <table border="1" style="width: 50px; height: 20px;"></table> Geschosse		
3b	In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (Erdgeschoss = 0, Hochparterre = Erdgeschoss, Untergeschoss/Souterrain = -1 usw.) <table border="1" style="width: 50px; height: 20px;"></table> Geschoss		
4	Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ Dachgeschoss mit schrägen Wänden ☐ Galerie (balkonartiger Vorbau in der 2. Etage) ☐ Maisonette (Wohnung über zwei Etagen) ☐ Einliegerwohnung ☐ Sonstiges ☐ Appartement-Wohnung		

Mieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden

II Größe der Wohnung (Bitte mit Einsicht in die Mietunterlagen eintragen.)	
5	Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut Mietvertrag/ letzter Mietänderungserklärung und/oder Betriebskostenabrechnung? _____, ____ m²
6	Wie viele Zimmer mit mindestens 6 m ² gehören zu der Wohnung? (ohne Küche, Bad/WC, Abstellraum oder Flur) _____ Zimmer
III Mietvertragsdaten: Mietpreis und Nebenkosten (Bitte mit Einsicht in die Mietunterlagen eintragen.)	
7	Wann hat das Mietverhältnis laut Mietvertrag begonnen? Bitte geben Sie Monat und Jahr des Mietvertragsabschlusses an: ____ (Monat) _____ (Jahr)
8	Seit wann zahlen Sie an den Vermieter die jetzige Nettokaltmiete (Juni 2020)? (Gemeint ist die Wohnungsmiete ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich von Modernisierungszuschlägen und/oder Zuschlägen wegen Kapitalkostenerhöhung. Nicht gemeint sind dagegen Erhöhungen der monatlichen Pauschalen von Heiz- und Betriebskosten.). Bitte geben Sie Monat und Jahr der letzten Nettokalt-Mietenerhöhung an. ____ (Monat) _____ (Jahr) Ist die Miete seit Einzug unverändert ? Bitte Mietvertragsdatum einsetzen.
9	Wie hoch ist die vertraglich festgelegte Miete zum Stichtag 1. Juni 2020 gewesen? Nettokaltmiete bzw. Grundmiete (Grundmiete und ggf. Modernisierungsumlage, ohne Kosten für Heizung und Warmwasser sowie ohne kalte Betriebskosten und ohne weitere Zuschläge z. B. für Garagen- und/oder Gartennutzung) _____, ____ Euro Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebs-/Nebenkosten _____, ____ Euro Vorauszahlungen/Pauschalen für Heizung und/oder Warmwasser _____, ____ Euro Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebs-/Nebenkosten und Heizung und/oder Warmwasser , falls nicht getrennt ausgewiesen _____, ____ Euro Weitere Beträge , soweit nicht in den Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebskosten oder für Heizung/Warmwasser enthalten _____, ____ Euro Garagenmiete/Stellplatzmiete _____, ____ Euro Sonstige Beträge: _____ _____, ____ Euro Ist die Grundmiete im Einverständnis mit dem Vermieter ermäßigt ? (z. B. wegen Mieterdarlehen, Gartenarbeit, Baukostenzuschuss, Minderung wegen Wohnungsmängeln, eigener Modernisierungsmaßnahmen) Wenn Ja, in welcher Höhe? _____, ____ Euro
IV Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnung	
Bitte geben Sie an, welche vom Vermieter gestellte Grundheizungsausstattung, Warmwasserversorgung oder zusätzlichen Heizungsarten die Wohnung aufweist.	
10	Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die <u>überwiegende</u> Heizungsart ankreuzen. ☐ Zentralheizung oder Wohnungsheizung (beheizt mittels Gas, Öl, Fernwärme, Sonstiges (Pellets o. ä.)) ☐ Elektrospeicherheizung ☐ Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand ☐ keine vom Vermieter gestellte Heizung (z. B. Heizung vom Mieter auf eigene Kosten eingebaut)
11	Bei mehreren vorhandenen Versorgungsarten bitte nur die <u>überwiegende</u> Art ankreuzen. ☐ Zentrale Warmwasserversorgung ☐ Durchlauferhitzer oder ausreichend großer Boiler

Mieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden

12		☐ keine oder unzureichende Warmwasserversorgung (z. B. keine Versorgung in Küche oder Bad) Ist die Wohnung mit zusätzlichen Heizungsarten ausgestattet? ☐ Fußbodenheizung in mindestens einem Wohnraum ☐ zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (z. B. Kachelofen, offener Kamin)
V Sanitärausstattung der Wohnung		
13		Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Räumlichkeiten des Bades ausgestattet? ☐ <u>kein</u> Bad in der Wohnung ☐ Bad mit Duschkabine/Badewanne, Waschbecken und WC ☐ Bad und WC getrennt ☐ zweites WC in der Wohnung (z. B. zusätzliche Gästetoilette)
14		Wie ist das Bad der Wohnung ausgestattet? ☐ Badewanne ☐ Duschkabine ☐ Bidet ☐ zweites Waschbecken im Bad ☐ großzügiges Bad (mind. 8 m²) ☐ <u>kein</u> Fenster ☐ elektronischer (zusätzlicher) Lüfter ☐ Fußbodenheizung ☐ Fußboden im Bad <u>nicht</u> gefliest und <u>nicht</u> mit vergleichbarem Bodenbelag versehen (z. B. Vinyl-Design-Belag, Linoleum)
VI Zusätzliche Ausstattung der Wohnung		
Bitte nur ankreuzen, was vom Vermieter gestellt wird. Eigenleistungen des Mieters gehören nicht dazu!		
15		Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Küche ausgestattet? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ separate Küche als eigener Raum (dazu zählt auch eine offene Wohnküche) ☐ Kochnische/Pantry-Küche (meist in Appartements) ☐ <u>komplette</u> Einbauküche mit mindestens <u>zwei</u> Einbauelektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken ☐ Einbauküche mit mindestens <u>einem</u> Einbauelektrogerät, Spülbecken und einigen Küchenschränken
16		Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Fenster ausgestattet? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ überwiegend Isolier-/Schallschutzverglasung ☐ überwiegend Doppel-/Kastenfenster ☐ überwiegend Einfachverglasung ☐ überwiegend einfache Rollläden mit Gurt ☐ überwiegend elektrische Rollläden ☐ keine Rollläden
17		Wie ist die Wohnung im Hinblick auf den Fußbodenbelag ausgestattet? (Maximal eine Auswahl) ☐ versiegelter Parkettfußboden ☐ versiegelter Korkfußboden ☐ aufgearbeiteter Holzdielenboden ☐ Laminatboden ☐ Kachel- oder Fliesenboden ☐ Naturstein- oder Marmorboden ☐ Teppichboden ☐ PVC- oder Linoleumboden
18		Welche der weiteren Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder eigene Gartennutzung ☐ Installationsleitungen (z. B. Elektro, Wasser, Gas) <u>überwiegend</u> freiliegend sichtbar über Putz ☐ Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner ☐ elektrischer Türöffner ☐ Kabelanschluss oder Satellitenanschluss ☐ Internet <u>anschluss</u> bzw. freies WLAN ☐ Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung

Mieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden

☐ Waschmaschinenanschluss außerhalb der Wohnung			
VII	Barrierearme Ausstattung der Wohnung	Ja	Nein
19	Ist die Wohnung barrierearm erreichbar (stufenlos und/oder mit Aufzug erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum)?	☐	☐
20	Sind folgende Merkmale einer barrierearmen Wohnung vorhanden?		
	bodentiefe Dusche	☐	☐
	Bad mindestens 7 m ² groß	☐	☐
	alle Türen (Wohnungstür, Bad- und Zimmertüren) mindestens 90 cm breit	☐	☐
	ebener Balkonzugang (sofern Balkon vorhanden)	☐	☐
VIII	Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen		
21	Gehören zu der Wohnung folgende Zusatzausstattungen und wenn Ja, ist die Nutzung bereits in der Miete enthalten?	In der Miete enthalten?	
	☐ eigener Kellerraum	Ja ☐	Nein ☐
	☐ eigener Speicher-/Dachbodenanteil	Ja ☐	Nein ☐
	☐ Garage/Carport auf dem Grundstück	Ja ☐	Nein ☐
	☐ Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück	Ja ☐	Nein ☐
22	Welche der weiteren Merkmale weist das Gebäude/die Wohnanlage auf?		
	☐ Aufzug (zur Nutzung im Treppenhaus innerhalb des Gebäudes)		
	☐ Trockenraum außerhalb der Wohnung		
	☐ allgemeine Fahrradabstellgelegenheit/Fahrradkeller		
IX	Modernisierung		
23	Wurde die Wohnung <u>in den letzten 5 Jahren</u> durch bauliche Maßnahmen <u>vom Vermieter</u> saniert oder modernisiert? Ja ☐ Nein ☐ unbekannt ☐		
23a	Falls Ja, welche Modernisierungsmaßnahmen , die zu einer wesentlichen Wohnwerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, wurden durchgeführt?		
	☐ ganze Wohnung komplett saniert (entspricht Neuzustand zum Sanierungszeitpunkt)		
23b	Folgende Ausstattungsmerkmale wurden erneuert:		
	☐ komplette Badsanierung	☐ Fußböden	
	☐ Fenster und Fensterrahmen	☐ Heizanlage/Warmwasserversorgung	
	☐ Wohnungseingangs- sowie Innentüren	☐ Elektroinstallationen	
	☐ Art und Umfang der Maßnahmen unbekannt		
X	Energetische Gebäudequalität		
24	Wurden Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität durchgeführt?		
	Dämmung aller Außenwände	Ja ☐ Nein ☐ unbekannt ☐	
	Dämmung des Daches	Ja ☐ Nein ☐ unbekannt ☐	
	Dämmung des Dachbodens	Ja ☐ Nein ☐ unbekannt ☐	
	Dämmung der Kellerdecke	Ja ☐ Nein ☐ unbekannt ☐	
	Erneuerung der Heizungsanlage	Ja ☐ Nein ☐ unbekannt ☐	
25	Fenster mit		
	☐ 3-fach Isolierung	☐ 1-fach Isolierung	
	☐ 2-fach Isolierung	☐ unbekannt	

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Erläuterungen zum Mieterfragebogen - Mietspiegel Stadt Minden

Der Fragebogen zur Erstellung des Mindener Mietspiegels 2020 fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und dem Mietpreis der von Ihnen gemieteten Wohnung.

Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z.B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie Betriebskostenabrechnung und ggf. zur Wohnflächenberechnungen der Wohnung hinzuziehen.

Erläuterungen zu den Fragen A bis K

Um sicherzustellen, dass in die Erhebung nur mietspiegelrelevante Wohnungen eingehen, werden nicht relevanten Wohnungen ausgesondert. Die Fragen A-K dienen dieser Überprüfung.

Nachfolgend finden Sie die Fragen wie im Fragebogen aufgeführt. Die Antwortmöglichkeiten bei den Fragen A bis K beschränken sich auf „Ja“ oder „Nein“. Unter der Frage steht jeweils ein kurzer Erläuterungstext, der die Fragestellung verdeutlicht.

A Liegt die Wohnung in einem **Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen** (pro Hauseingang)?

Befinden sich in dem Gebäude nur eine oder zwei Wohnungen, handelt es sich z.B. um ein Ein-, Zweifamilien- oder Reihenhauses. In einem Zweifamilienhaus befinden sich maximal zwei abgeschlossene Wohnungen mit separaten Wohnungseingängen.

B Sind Sie **Eigentümer/Miteigentümer** dieser Wohnung?

Es kann sich bei der Wohnung um eine Eigentumswohnung handeln, die aber nicht vom Eigentümer oder einem Angehörigen bewohnt wird, sondern vermietet ist. Die Wohnung ist nur mietspiegelrelevant, wenn keine Selbstnutzung durch den Eigentümer vorliegt.

C Sind Sie **Untermieter** der Wohnung (also nicht der Hauptmieter) der Wohnung?
(Erläuterung: Als Untermieter gelten nicht Lebenspartner des Hauptmieters. Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.)

Ist der Befragte ein Untermieter, hat er einen gesonderten Mietvertrag, evtl. mit dem Hauptmieter, und bezahlt nur Miete für einen Teil der Wohnung.

D Gehört die Wohnung oder das Gebäude z. B. einem **Freund, Angehörigen** oder näheren **Verwandten** von Ihnen oder einem Haushaltsmitglied **und** zahlen Sie deshalb eine **niedrigere Miete**(Gefälligkeitsmiete) **oder gar keine Miete**?

Diese Frage ist mit nur dann mit „Ja“ zu beantworten, wenn die Wohnung dem Mieter von einem Angehörigen oder näheren Verwandten zur Nutzung überlassen worden ist **und** die Miete deshalb niedriger als üblich ist.

E Handelt es sich bei der Wohnung um eine **Sozialwohnung** oder um eine Wohnung, die im Rahmen der vertraglich vereinbarten Förderung oder der einkommensorientierten Förderung errichtet wurde **und** ist heute noch eine Mietpreisbindung vorhanden **oder** erfolgte nach Ende der Mietpreisbindung keine Mieterhöhung?

Es handelt sich um eine Sozialwohnung, wenn Folgendes zutrifft: Die Wohnung ist mit öffentlichen Mitteln im Rahmen eines Förderprogramms gefördert. Falls die Wohnung mit öffentlichen Mitteln gefördert ist, wird eine festgelegte Miete, die sogenannte **Kostenmiete**, verlangt. Dabei kann es sich um die Förderung der gesamten Miete handeln oder um eine Teilförderung, wie z. B. bei einer Modernisierungsförderung.

F Ist die Wohnung ein Teil eines **Wohnheimes**, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft (z.B. Studenten-, Senioren-, Aussiedler-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtungen, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe)?

Gemeint sind Wohnungen in Wohnheimen, soziale Wohngruppen oder besondere Wohnformen. Diese Wohnungstypen entsprechen nicht dem Wohnungsbestand, der in einem Mietspiegel abgebildet werden soll. Meist handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung mit allen notwendigen Bestandteilen und/oder Zusatzleistungen werden in der Miete abgegolten.

G Handelt es sich bei der Wohnung um eine **Werks- oder Dienst- oder Geschäftsmietwohnung** (auch Hausmeisterwohnung oder Landes-/Bundesbedienstetenwohnung) für die Sie eine **ermäßigte Miete** zahlen?

Bei Werks-, Dienst oder Geschäftswohnungen wird von dem Mieter, der zumeist Beschäftigter des Wohnungseigentümers ist, eine verringerte Miete verlangt.

Erläuterungen zum Mieterfragebogen - Mietspiegel Stadt Minden

Die Bundesrepublik Deutschland z. B. ist Eigentümerin von so genannten Landes-/ Bundesbedienstetenwohnungen, die an Beamte, Angestellte oder sonstige Beschäftigte des Bundes oder Landes vermietet sind. Für diese Wohnungen gelten Verwaltungsvorschriften der Bundesfinanzverwaltung. Auch hier wird eine verringerte Miete verlangt.

Hierunter fallen nicht Wohnungen von Mietern, die eine Hausmeistertätigkeit ausüben, für die sie getrennt einen im Mietvertrag fixierten Mietnachlass oder eine Bezahlung vom Vermieter erhalten.

H Wird die Wohnung oder ein Teil der Wohnung gemäß **Mietvertrag gewerblich** genutzt?

Die gewerbliche Nutzung muss **ausdrücklich** im Mietvertrag vereinbart sein. Wird die Wohnung z. B. im Zusammenhang mit einer freiberuflichen Tätigkeit nicht nur zum Wohnen, sondern auch zu gewerblichen Zwecken genutzt, ohne dass dies im Mietvertrag erwähnt ist, ist die Frage mit „Nein“ zu beantworten. Auch häusliche Arbeitszimmer gelten nicht als gewerbliche Nutzung.

I Haben Sie die Wohnung als **möblierte** oder **teilmöblierte Wohnung** gemietet?
(nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenmöbel und/oder Einbauschränke o. ä.)

Bei möblierten oder teilmöblierten Wohnungen wird dies im Mietvertrag erwähnt. Für möblierte oder teilmöblierte Wohnungen wird in der Regel eine höhere Miete verlangt, da die zur Verfügung gestellten Möbel abgenutzt werden und der Vermieter beim Mieterwechsel möglicherweise Ersatz beschaffen muss. Einbauküchen, Küchenmöbel (Ober-/Unterschränke) oder Einbauschränke sind damit nicht gemeint, sondern freistehende Möbel wie Tische, Schränke oder Betten.

J Handelt es sich um eine **nicht abgeschlossene Wohnung**, also z. B. **fehlt ein WC in der Wohnung** oder werden Teile der Wohnung **auch von anderen Mietern des Hauses genutzt** (Gemeinschaftsküche, Durchgang zu anderen Wohnungen/zum Speicher o. ä.)?

Eine Wohnung gilt als nicht abgeschlossen, wenn nicht über einen eigenen Eingang verfügt oder wenn es sich lediglich um ein Zimmer innerhalb einer anderen Wohnung handelt. Auch Einliegerwohnungen, die über keinen eigenen Zugang aus dem Treppenhaus oder von außerhalb verfügt, zählen dazu.

K Ist die Wohnung **nur für einen kurzen Zeitraum** zum vorübergehenden Gebrauch – maximal sechs Monate – vermietet (z. B. als Ferienwohnung)?

Die Wohnung wird nur für einen kurzzeitigen Gebrauch, z. B. als Ferien- oder Monteurwohnung, vermietet.

Hinweis zu den Fragen 1 bis 25:

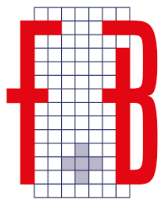
Die nachfolgenden Fragen 1 bis 25 beziehen sich auf Angaben zum Gebäude, zum Mietvertrag und der Wohnungsausstattung. Bitte beachten Sie bei Ihren Angaben zur Ausstattung, dass es wichtig ist, ob die Ausstattung von Ihnen stammt oder vom Vermieter gestellt wird. Es werden nur Ausstattungsmerkmale berücksichtigt, die vom Vermieter gestellt werden.

Haben Sie zu diesem Teil der Befragung Rückfragen, setzen Sie sich gerne mit uns in Verbindung:

Telefon-Hotline zur Befragung: 0800/3863244
(für Anrufer kostenlos, Montag bis Freitag, 9 bis 15 Uhr)
oder

E-Mail: mietspiegel.minden@f-und-b.de
(Jederzeit. Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an.)

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!



Stadt Minden . Postfach 3080 . 32387 Minden



Stadt Minden Der Bürgermeister

Name
Anschrift
PLZ

Vermessung und Geoservice

Dienstgebäude:
Regierungsgebäude am
Weserglacis
Zimmer: 235
Telefon: +49 571 89277
Auskunft: Sarah Stockmann
s.stockmann@minden.de
Datum: 22.07.2020

Mietobjekt: Straße, Hs. Nr.

Kennung: ... (auf den beigefügten Fragebogen übertragen)

Mietspiegel 2020 für die Stadt Minden

Sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,

im Herbst 2020 veröffentlichen wir einen neuen Mietspiegel für die Stadt Minden. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Der Mindener Mietspiegel ist seit Jahren ein rechtssicheres Instrument und gibt den Mindener Bürgerinnen und Bürgern einen wissenschaftlich abgesicherten Überblick über die ortsüblichen Vergleichsmieten in der Stadt. In der Praxis hat sich der Mietspiegel seit Jahren bewährt und für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt der Stadt gesorgt.

Die Stadt Minden hat das Institut *F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH* aus Hamburg mit der Mietspiegelerstellung 2020 beauftragt. *F+B* ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Sie erhalten heute Post von uns mit der Bitte den anliegenden Fragebogen für jede Wohnung einzeln auszufüllen. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig, aber Ihre Mitwirkung ist sehr wichtig für uns. Nur mit Ihrer Hilfe können wir einen neuen qualifizierten Mietspiegel erstellen.

Wir haben aus den Datenbeständen des Melderegisters und des Amtlichen Liegenschaftskatasters (ALKIS) der Stadt Minden eine Zufallsstichprobe gezogen. Dabei sind auch Sie zufällig ausgewählt worden.

Anleitung zum Ausfüllen des Fragebogens und Möglichkeiten der Datenübermittlung

Wir möchten Sie bitten, den beigefügten Fragebogen sorgfältig auszufüllen. Bitte beachten Sie dabei folgende Schritte:

1. Sie fordern bei F+B die Unterlagen im Digitalformat (Excel-Datei) an, so dass Sie die Eingaben in einer Exceltabelle machen können.

2. Sie rufen den Online-Fragebogen im Internet unter folgendem Link auf: <https://www.soscisurvey.de/vermieterbefragung-minden/> und füllen diesen für jeden Befragungsfall einzeln aus. Mit der dazugehörigen Kennung, die Sie in der Objektliste in der ersten Spalte finden, können Sie sich fallweise einloggen.
3. Sie nutzen den beigegeführten Fragebogen als Kopiervorlage. Bitte übertragen Sie nur die Kennung für die aufgeführten Stichprobenfälle auf jeweils einen Fragebogen und füllen das Formular aus. Für die Rücksendung liegt ein Freiumschlag bei.

Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen – auch eine Tabellenvorlage – finden Sie auf folgender Internetseite unter:

<https://www.f-und-b.de/beitrag/vermieterbefragung-minden-2020.html>

Bitten senden Sie alle Fragebögen mit den entsprechenden Angaben bis zum **21. August 2020** an F+B zurück. Auch Fragebogen in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Datenschutzrechtlicher Hinweis

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten 2020 von der *F+B GmbH* im Auftrag der Stadt Minden ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Um zu erfahren, wie Ihre Daten gespeichert und verarbeitet werden, besuchen Sie die Internetseite der Stadt Minden: www.minden/mietspiegel

Durch Ihre Teilnahme tragen Sie entscheidend zum Erfolg des neuen qualifizierten Mietspiegels und der damit verbundenen Rechtssicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt bei.

Wir wissen, dass unter den derzeitigen Bedingungen der Covid-19-Pandemie zeitliche Abläufe schwer kalkulierbar und die Lebensumstände schwierig sind. Wir bitten Sie dennoch, die Erhebung zum neuen Mietspiegel für die Stadt Minden aktiv zu unterstützen.

Sollten zum Befragungsstichtag **1. Juni 2020** aufgrund der Corona-Pandemie geänderte Mietzahlungen erfolgt sein, bitten wir Sie, die vertraglich vereinbarte Miete anzugeben und nicht die außergewöhnliche Miete.

Als Ansprechpartner*innen stehen Ihnen zur Verfügung:

Frau Tervoert: Tel.: 040-280810-14 E-Mail: mietspiegel.minden@f-und-b.de

Herrn von Lüde: Tel.: 040-280810-24 E-Mail: mietspiegel.minden@f-und-b.de

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich bei Ihnen für das von Ihnen entgegengebrachte Vertrauen und Ihre Mithilfe.

Mit herzlichen Grüßen



Michael Jäcke
- Bürgermeister -

Hamburg, 23.07.2020

Mietspiegel 2020 für die Stadt Minden

Sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,

die Stadt Minden hat uns – *F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH* aus Hamburg – mit der Mietspiegelerstellung 2020 beauftragt. Wir sind ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Nach vorliegenden Daten sind Sie Eigentümer von 20 Objekten aus der Stichprobe. Hierbei handelt es sich um die in der beigefügten Liste angegebene/n gemeldete/n Person/en bzw. deren Wohnung/en.

Ihre Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig. Wir bitten Sie allerdings ganz herzlich, sich an der Datenerhebung zum Mietspiegel zu beteiligen.

Bei der Teilnahme am Mietspiegel Minden haben Sie mehrere Möglichkeiten, uns die Wohnungsdaten zu übermitteln:

1. Sie fordern bei F+B die Unterlagen im Digitalformat (Excel-Datei) an, so dass Sie die Eingaben in einer Exceltabelle machen können.
2. Sie rufen den Online-Fragebogen im Internet unter folgendem Link auf:
<https://www.soscisurvey.de/vermieterbefragung-minden/> und füllen diesen für jeden Befragungsfall einzeln aus. Mit der dazugehörigen Kennung, die Sie in der Objektliste in der ersten Spalte finden, können Sie sich fallweise einloggen.
3. Sie nutzen den beigefügten Fragebogen als Kopiervorlage. Bitte übertragen Sie nur die Kennung für die aufgeführten Stichprobenfälle auf jeweils einen Fragebogen und füllen das Formular aus. Für die Rücksendung liegt ein Freiumschlag bei.

Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen – auch eine Tabellenvorlage - finden Sie auf folgender Internetseite unter:

<https://www.f-und-b.de/beitrag/vermieterbefragung-minden-2020.html>

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon
(040) 28 08 10-0
Fax
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

Geschäftsführer
Dr. Bernd Leutner

Als Ansprechpartner bei F+B stehen Ihnen zur Verfügung:

Frau Tervoert: Tel.: 040-280810-14 E-Mail: mietspiegel.minden@f-und-b.de
Herrn von Lüde: Tel.: 040-280810-24 E-Mail: mietspiegel.minden@f-und-b.de

Bitten senden Sie alle Fragebögen mit den entsprechenden Angaben bis zum **21. August 2020** an F+B zurück. Auch Fragebogen in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Wir wissen, dass unter den derzeitigen Bedingungen der Covid-19-Pandemie zeitliche Abläufe schwer kalkulierbar und die Lebensumstände schwierig sind. Wir bitten Sie dennoch, die Erhebung zum neuen Mietspiegel für die Stadt Minden aktiv zu unterstützen.

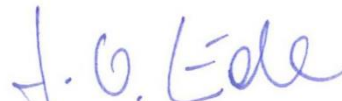
Sollten zum Befragungstichtag **1. Juni 2020** aufgrund der Corona-Pandemie geänderte Mietzahlungen erfolgt sein, bitten wir Sie, die vertraglich vereinbarte Miete anzugeben und nicht die außergewöhnliche Miete.

Wir bedanken uns bereits jetzt ganz herzlich bei Ihnen für das von Ihnen entgegengebrachte Vertrauen und Ihre Mithilfe.

Mit freundlichen Grüßen



Dorothee Tervoert



Jannis von Lüde

Vermieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden

Kennung:		Ja	Nein
A	Liegt die Wohnung in einem Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen (pro Hauseingang)?	☐	☐
B	Sind Sie Eigentümer/Miteigentümer dieser Wohnung und bewohnen diese selbst?	☐	☐
C	Ist der Mieter Untermieter der Wohnung (also nicht der Hauptmieter der Wohnung)? (Erläuterung: Als Untermieter gelten nicht Lebenspartner des Hauptmieters. Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.)	☐	☐
D	Vermieten Sie die Wohnung z. B. einem Freund, Angehörigen oder näheren Verwandten oder einem Haushaltsmitglied und erhalten Sie deshalb eine niedrigere Miete (Gefälligkeitsmiete) oder gar keine Miete ?	☐	☐
E	Handelt es sich bei der Wohnung um eine Sozialwohnung oder um eine Wohnung, die im Rahmen der vertraglich vereinbarten Förderung oder der einkommensorientierten Förderung errichtet wurde und ist heute noch eine Mietpreisbindung vorhanden oder erfolgte nach Ende der Mietpreisbindung keine Mieterhöhung?	☐	☐
F	Ist die Wohnung ein Teil eines Wohnheimes , eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft (z.B. Studenten-, Senioren-, Aussiedler-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtung, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe)?	☐	☐
G	Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werk-, Dienst- oder Geschäftsmietwohnung (auch Hausmeisterwohnung oder Landes-/Bundesbedienstetenwohnung) für die eine ermäßigte Miete gezahlt wird?	☐	☐
H	Wird die Wohnung oder ein Teil der Wohnung gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt?	☐	☐
I	Haben Sie die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung vermietet? (Nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenmöbel und/oder Einbauschränke o. ä.)	☐	☐
J	Handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung , also z. B. fehlt ein WC in der Wohnung oder werden Teile der Wohnung auch von anderen Mietern des Hauses genutzt (Gemeinschaftsküche, Durchgang zu anderen Wohnungen/zum Speicher o. ä.)?	☐	☐
K	Ist die Wohnung nur für einen kurzen Zeitraum zum vorübergehenden Gebrauch – maximal 6 Monate – vermietet (z. B. als Ferienwohnung)?	☐	☐
I Gebäude, Baualter und Wohnung allgemein			
1	Wann wurde die Wohnung das erste Mal bezugsfertig? (Baujahr des Gebäudes oder bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden, z.B. Dachgeschossausbau das Baujahr der Wohnung)	Baujahr	
1a	Falls Sie nicht genau wissen, wann die Wohnung das erste Mal bezugsfertig geworden ist, geben Sie bitte an, in welche Baualtersklasse die Wohnung fällt.		
	☐ bis 1948 ☐ 1961 bis 1980 ☐ 2003 bis 2011 ☐ nicht bekannt		
	☐ 1949 bis 1960 ☐ 1981 bis 2002 ☐ 2012 bis 2020		
2	Wie viele Wohnungen gibt es in diesem Haus bzw. Hauseingang?		
	☐ 3 bis 6 Wohnungen ☐ 7 bis 10 Wohnungen ☐ mehr als 10 Wohnungen		
3a	Wie viele Geschosse hat das Gebäude (inkl. Erdgeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss)?	Geschosse	
3b	In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (Erdgeschoss = 0, Hochparterre = Erdgeschoss, Untergeschoss/Souterrain = -1 usw.)	Geschoss	
4	Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennungen möglich)		
	☐ Dachgeschoss mit schrägen Wänden ☐ Galerie (balkonartiger Vorbau in der 2. Etage)		
	☐ Maisonette (Wohnung über zwei Etagen) ☐ Einliegerwohnung		
	☐ Sonstiges ☐ Appartement-Wohnung		

Vermieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden

II Größe der Wohnung (Bitte mit Einsicht in die Mietunterlagen eintragen)	
5	Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut Mietvertrag/ letzter Mietänderungserklärung und/oder Betriebskostenabrechnung? _____, _____ m ²
6	Wie viele Zimmer mit mindestens 6 m ² gehören zu der Wohnung? (ohne Küche, Bad/WC, Abstellraum oder Flur) _____ Zimmer
III Mietvertragsdaten: Mietpreis und Nebenkosten (Bitte mit Einsicht in die Mietunterlagen eintragen)	
7	Wann hat das Mietverhältnis laut Mietvertrag begonnen? Bitte geben Sie Monat und Jahr des Mietvertragsabschlusses an: _____ (Monat) _____ (Jahr)
8	Seit wann erhalten Sie als Vermieter die jetzige Nettokaltmiete (Juni 2020) ? (Gemeint ist die Wohnungsmiete ohne Betriebs- und Heizkosten, aber einschließlich von Modernisierungszuschlägen und/oder Zuschlägen wegen Kapitalkostenerhöhung. Nicht gemeint sind dagegen Erhöhungen der monatlichen Pauschalen von Heiz- und Betriebskosten.) Bitte geben Sie Monat und Jahr der letzten Nettokalt-Mietenerhöhung an. _____ (Monat) _____ (Jahr) Ist die Miete seit Einzug unverändert ? Bitte Mietvertragsdatum einsetzen. _____ (Monat) _____ (Jahr)
9	Wie hoch ist die vertraglich festgelegte Miete zum Stichtag 1. Juni 2020 gewesen? Nettokaltmiete bzw. Grundmiete (Grundmiete und ggf. Modernisierungsumlage, ohne Kosten für Heizung und Warmwasser sowie ohne kalte Betriebskosten und ohne weitere Zuschläge, z. B. für Garagen- und/oder Gartennutzung) _____, _____ Euro Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebs-/Nebenkosten _____, _____ Euro Vorauszahlungen/Pauschalen für Heizung und/oder Warmwasser _____, _____ Euro Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebs-/Nebenkosten und Heizung und/oder Warmwasser , falls nicht getrennt ausgewiesen _____, _____ Euro Weitere Beträge , soweit nicht in den Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebskosten oder für Heizung/Warmwasser enthalten _____, _____ Euro Garagenmiete/Stellplatzmiete _____, _____ Euro Sonstige Beträge: _____, _____ Euro Ist die Grundmiete im Einverständnis mit dem Vermieter ermäßigt ? (z. B. wegen Mieterdarlehen, Gartenarbeit, Baukostenzuschuss, Minderung wegen Wohnungsmängeln, eigener Modernisierungsmaßnahmen) Wenn Ja, in welcher Höhe? _____, _____ Euro
IV Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnung	
Bitte geben Sie an, welche vom Vermieter gestellte Grundheizungsausstattung, Warmwasserversorgung oder zusätzlichen Heizungsarten die Wohnung aufweist.	
10	Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die <u>überwiegende</u> Heizungsart ankreuzen. ☐ Zentralheizung oder Wohnungsheizung (beheizt mittels Gas, Öl, Fernwärme, Sonstiges (Pellets o. ä.)) ☐ Elektrospeicherheizung ☐ Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand ☐ keine vom Vermieter gestellte Heizung (z. B. Heizung vom Mieter auf eigene Kosten eingebaut)
11	Bei mehreren vorhandenen Versorgungsarten bitte nur die <u>überwiegende</u> Art ankreuzen. ☐ Zentrale Warmwasserversorgung ☐ Durchlauferhitzer oder ausreichend großer Boiler ☐ keine oder unzureichende Warmwasserversorgung (z. B. keine Versorgung in Küche oder Bad)

Vermieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden

12	Ist die Wohnung mit zusätzlichen Heizungsarten ausgestattet?
	☐ Fußbodenheizung in mindestens einem Wohnraum ☐ zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (z. B. Kachelofen, offener Kamin)

V	Sanitärausstattung der Wohnung
----------	---------------------------------------

13	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Räumlichkeiten des Bades ausgestattet?
	☐ <u>kein</u> Bad in der Wohnung ☐ Bad mit Duschkabine/Badewanne, Waschbecken und WC ☐ Bad und WC getrennt ☐ zweites WC in der Wohnung (z. B. zusätzliche Gästetoilette)

14	Wie ist das Bad der Wohnung ausgestattet?
	☐ Badewanne ☐ Duschkabine ☐ Bidet ☐ zweites Waschbecken im Bad ☐ großzügiges Bad (mind. 8 m²) ☐ <u>kein</u> Fenster ☐ elektronischer (zusätzlicher) Lüfter ☐ Fußbodenheizung ☐ Fußboden im Bad <u>nicht</u> gefliest und <u>nicht</u> mit vergleichbarem Bodenbelag versehen (z. B. Vinyl-Design-Belag, Linoleum)

VI	Zusätzliche Ausstattung der Wohnung
-----------	--

Bitte nur ankreuzen, was vom Vermieter gestellt wird. Eigenleistungen des Mieters gehören nicht dazu!	
15	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Küche ausgestattet? (Maximal <u>eine</u> Auswahl)
	☐ separate Küche als eigener Raum (dazu zählt auch eine offene Wohnküche) ☐ Kochnische/Pantry-Küche (meist in Appartements) ☐ komplette Einbauküche mit mindestens <u>zwei</u> Einbauelektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken ☐ Einbauküche mit mindestens <u>einem</u> Einbauelektrogerät, Spülbecken und einigen Küchenschränken

16	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Fenster ausgestattet? (Maximal <u>eine</u> Auswahl)
	☐ überwiegend Isolier-/Schallschutzverglasung ☐ überwiegend Doppel-/Kastenfenster ☐ überwiegend Einfachverglasung ☐ überwiegend einfache Rollläden mit Gurt ☐ überwiegend elektrische Rollläden ☐ keine Rollläden

17	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf den Fußbodenbelag ausgestattet? (Maximal <u>eine</u> Auswahl)
	☐ versiegelter Parkettfußboden ☐ versiegelter Korkfußboden ☐ aufgearbeiteter Holzdielenboden ☐ Laminatboden ☐ Kachel- oder Fliesenboden ☐ Naturstein- oder Marmorboden ☐ Teppichboden ☐ PVC- oder Linoleumboden

18	Welche der weiteren Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? (Mehrfachnennungen möglich)
	☐ Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder eigene Gartennutzung ☐ Installationsleitungen (z. B. Elektro, Wasser, Gas) <u>überwiegend</u> freiliegend sichtbar über Putz ☐ Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner ☐ elektrischer Türöffner ☐ Kabelanschluss oder Satellitenanschluss ☐ Internet <u>anschluss</u> bzw. freies WLAN ☐ Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung ☐ Waschmaschinenanschluss außerhalb der Wohnung

Vermieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden

VII	Barrierearme Ausstattung der Wohnung	Ja	Nein
19	Ist die Wohnung barrierearm erreichbar (stufenlos und/oder mit Aufzug erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum)?	☐	☐
20	Sind folgende Merkmale einer barrierearmen Wohnung vorhanden?		
	bodentiefe Dusche	☐	☐
	Bad mindestens 7 m² groß	☐	☐
	alle Türen (Wohnungstür, Bad- und Zimmertüren) mindestens 90 cm breit	☐	☐
	ebener Balkonzugang (sofern Balkon vorhanden)	☐	☐
VIII	Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen		
21	Gehören zu der Wohnung folgende Zusatzausstattungen und wenn Ja, ist die Nutzung bereits in der Miete enthalten?	In der Miete enthalten?	
	☐ eigener Kellerraum	Ja ☐	Nein ☐
	☐ eigener Speicher-/Dachbodenanteil	Ja ☐	Nein ☐
	☐ Garage/Carport auf dem Grundstück	Ja ☐	Nein ☐
	☐ Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück	Ja ☐	Nein ☐
22	Welche der weiteren Merkmale weist das Gebäude/die Wohnanlage auf?		
	☐ Aufzug (zur Nutzung im Treppenhaus innerhalb des Gebäudes)		
	☐ Trockenraum außerhalb der Wohnung		
	☐ allgemeine Fahrradabstellgelegenheit/Fahrradkeller		
IX	Modernisierung		
23	Wurde die Wohnung <u>in den letzten 5 Jahren</u> durch bauliche Maßnahmen <u>vom Vermieter</u> saniert oder modernisiert?	Ja ☐	Nein ☐ unbekannt ☐
23a	Falls Ja, welche Modernisierungsmaßnahmen , die zu einer wesentlichen Wohnwerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, wurden durchgeführt?		
	☐ ganze Wohnung komplett saniert (entspricht Neuzustand zum Sanierungszeitpunkt)		
23b	Folgende Ausstattungsmerkmale wurden erneuert:		
	☐ komplette Badsanierung	☐ Fußböden	
	☐ Fenster und Fensterrahmen	☐ Heizanlage/Warmwasserversorgung	
	☐ Wohnungseingangs- sowie Innentüren	☐ Elektroinstallationen	
	☐ Art und Umfang der Maßnahmen unbekannt		
X	Energetische Gebäudequalität		
24	Wurden Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität durchgeführt?		
	Dämmung aller Außenwände	Ja ☐ Nein ☐ unbekannt ☐	
	Dämmung des Daches	Ja ☐ Nein ☐ unbekannt ☐	
	Dämmung des Dachbodens	Ja ☐ Nein ☐ unbekannt ☐	
	Dämmung der Kellerdecke	Ja ☐ Nein ☐ unbekannt ☐	
	Erneuerung der Heizungsanlage	Ja ☐ Nein ☐ unbekannt ☐	
25	Fenster mit		
	☐ 3-fach Isolierung	☐ 1-fach Isolierung	
	☐ 2-fach Isolierung	☐ unbekannt	

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Der Fragebogen zur Erstellung des Mindener Mietspiegels 2020 fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Modernisierungen und dem Mietpreis der von Ihnen gemieteten Wohnung.

Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z.B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie Betriebskostenabrechnung und ggf. zur Wohnflächenberechnungen der Wohnung hinzuziehen.

Erläuterungen zu den Fragen A bis K

Um sicherzustellen, dass in die Erhebung nur mietspiegelrelevante Wohnungen eingehen, werden nicht relevanten Wohnungen ausgesondert. Die Fragen A-K dienen dieser Überprüfung.

Nachfolgend finden Sie die Fragen wie im Fragebogen aufgeführt. Die Antwortmöglichkeiten bei den Fragen A bis K beschränken sich auf „Ja“ oder „Nein“. Unter der Frage steht jeweils ein kurzer Erläuterungstext, der die Fragestellung verdeutlicht.

A Liegt die Wohnung in einem **Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen** (pro Hauseingang)?

Befinden sich in dem Gebäude nur eine oder zwei Wohnungen, handelt es sich z.B. um ein Ein-, Zweifamilien- oder Reihenhauses. In einem Zweifamilienhaus befinden sich maximal zwei abgeschlossene Wohnungen mit separaten Wohnungseingängen.

B Handelt es sich bei der Wohnung um **eine selbstgenutzte Eigentumswohnung**?

Es kann sich bei der Wohnung um eine Eigentumswohnung handeln, die aber nicht vom Eigentümer oder einem Angehörigen bewohnt wird, sondern vermietet ist. Die Wohnung ist nur mietspiegelrelevant, wenn keine Selbstnutzung durch den Eigentümer vorliegt.

C Ist der Mieter **Untermieter** der Wohnung?

Ist der Befragte ein Untermieter, hat er einen gesonderten Mietvertrag, evtl. mit dem Hauptmieter, und bezahlt nur Miete für einen Teil der Wohnung. Als Untermieter gelten nicht Lebenspartner des Hauptmieters.

D Ist der Mieter der Wohnung mit dem Vermieter z. B. **befreundet oder näher verwandt** und zahlt deshalb eine niedrigere Miete (Gefälligkeitsmiete)?

Diese Frage ist mit nur dann mit „Ja“ zu beantworten, wenn die Wohnung dem Mieter von einem Angehörigen oder näheren Verwandten zur Nutzung überlassen worden ist **und** die Miete deshalb niedriger als üblich ist.

E Handelt es sich bei der Wohnung um eine **Sozialwohnung** oder um eine Wohnung, die im Rahmen der vertraglich vereinbarten Förderung oder der einkommensorientierten Förderung errichtet wurde **und** ist heute noch eine Mietpreisbindung vorhanden **oder** erfolgte nach Ende der Mietpreisbindung keine Mieterhöhung?

Es handelt sich um eine Sozialwohnung, wenn Folgendes zutrifft: Die Wohnung ist mit öffentlichen Mitteln im Rahmen eines Förderprogramms gefördert. Falls die Wohnung mit öffentlichen Mitteln gefördert ist, wird eine festgelegte Miete, die sogenannte **Kostenmiete**, verlangt. Dabei kann es sich um die Förderung der gesamten Miete handeln oder um eine Teilförderung, wie z. B. bei einer Modernisierungsförderung.

F Ist die Wohnung ein Teil eines **Wohnheimes**, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft (z.B. Studenten-, Senioren-, Aussiedler-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtungen, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe)?

Gemeint sind Wohnungen in Wohnheimen, soziale Wohngruppen oder besondere Wohnformen. Diese Wohnungstypen entsprechen nicht dem Wohnungsbestand, der in einem Mietspiegel abgebildet werden soll. Meist handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Wohnung mit allen notwendigen Bestandteilen und/oder Zusatzleistungen werden in der Miete abgegolten.

G Handelt es sich bei der Wohnung um eine **Werk- oder Dienst- oder Geschäftsmietwohnung** (auch Hausmeisterwohnung oder Landes-/Bundesbedienstetenwohnung) für die Sie eine **ermäßigte Miete** zahlen?

Bei Werk-, Dienst oder Geschäftswohnungen wird von dem Mieter, der zumeist Beschäftigter des Wohnungseigentümers ist, eine verringerte Miete verlangt.

Die Bundesrepublik Deutschland z. B. ist Eigentümerin von so genannten Landes-/ Bundesbedienstetenwohnungen, die an Beamte, Angestellte oder sonstige Beschäftigte des Bundes oder Landes vermietet sind. Für diese Wohnungen gelten Verwaltungsvorschriften der Bundesfinanzverwaltung. Auch hier wird eine verringerte Miete verlangt.

Hierunter fallen nicht Wohnungen von Mietern, die eine Hausmeistertätigkeit ausüben, für die sie getrennt einen im Mietvertrag fixierten Mietnachlass oder eine Bezahlung vom Vermieter erhalten.

H Wird die Wohnung oder ein Teil der Wohnung gemäß **Mietvertrag gewerblich** genutzt?

Die gewerbliche Nutzung muss **ausdrücklich** im Mietvertrag vereinbart sein. Wird die Wohnung z. B. im Zusammenhang mit einer freiberuflichen Tätigkeit nicht nur zum Wohnen, sondern auch zu gewerblichen Zwecken genutzt, ohne dass dies im Mietvertrag erwähnt ist, ist die Frage mit „Nein“ zu beantworten. Auch häusliche Arbeitszimmer gelten nicht als gewerbliche Nutzung.

I Haben Sie die Wohnung als **möblierte** oder **teilmöblierte Wohnung** vermietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenmöbel und/oder Einbauschränke o. ä.)

Bei möblierten oder teilmöblierten Wohnungen wird dies im Mietvertrag erwähnt. Für möblierte oder teilmöblierte Wohnungen wird in der Regel eine höhere Miete verlangt, da die zur Verfügung gestellten Möbel abgenutzt werden und der Vermieter beim Mieterwechsel möglicherweise Ersatz beschaffen muss. Einbauküchen, Küchenmöbel (Ober-/Unterschränke) oder Einbauschränke sind damit nicht gemeint, sondern freistehende Möbel wie Tische, Schränke oder Betten.

J Handelt es sich um eine **nicht abgeschlossene Wohnung**, also z. B. **fehlt ein WC in der Wohnung** oder werden Teile der Wohnung **auch von anderen Mietern des Hauses genutzt** (Gemeinschaftsküche, Durchgang zu anderen Wohnungen/zum Speicher o. ä.)?

Eine Wohnung gilt als nicht abgeschlossen, wenn nicht über einen eigenen Eingang verfügt oder wenn es sich lediglich um ein Zimmer innerhalb einer anderen Wohnung handelt. Auch Einliegerwohnungen, die über keinen eigenen Zugang aus dem Treppenhaus oder von außerhalb verfügt, zählen dazu.

K Ist die Wohnung **nur für einen kurzen Zeitraum** zum vorübergehenden Gebrauch – maximal sechs Monate – vermietet (z. B. als Ferienwohnung)?

Die Wohnung wird nur für einen kurzzeitigen Gebrauch, z. B. als Ferien- oder Monteurwohnung, vermietet.

Hinweis zu den Fragen 1 bis 25:

Die nachfolgenden Fragen 1 bis 25 beziehen sich auf Angaben zum Gebäude, zum Mietvertrag und der Wohnungsausstattung. Bitte beachten Sie bei Ihren Angaben zur Ausstattung, dass es wichtig ist, ob die Ausstattung von Ihnen stammt oder vom Mieter stammt. Es werden nur Ausstattungsmerkmale berücksichtigt, die vom Vermieter gestellt werden.

Haben Sie zu diesem Teil der Befragung Rückfragen, setzen Sie sich gerne mit uns in Verbindung:

Telefon-Hotline zur Befragung: 0800/3863244
(für Anrufer kostenlos, Montag bis Freitag, 9 bis 15 Uhr)
oder

E-Mail: mietspiegel.minden@f-und-b.de
(Jederzeit. Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an.)

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!