



FUB

IGES

WOHNEN
IMMOBILIEN
U M W E L T

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Minden 2024

Methodenbericht

Hamburg, April 2024

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	IV
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	V
1 VORBEMERKUNG	6
2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	9
3 DATENSCHUTZ	10
4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES	12
5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG	15
5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	15
5.2 Erhebungsunterlagen	16
5.2.1 Anschreiben	17
5.2.2 Fragebogen für Mieterinnen und Mieter	17
5.2.3 Fragebogen für Vermieterinnen und Vermieter	19
5.3 Durchführung der Datenerhebung	19
5.4 Erinnerungsschreiben	20
5.5 Datenrücklauf	20
5.6 Datenplausibilisierung	21
5.7 Gewichtung	23
6 WOHLNLAG	26
6.1 Bestimmung der Eichgebiete	27
6.2 Auswahl der Indikatoren	27
6.2.1 Beschreibung der Indikatoren	29
6.2.2 Beurteilung der Indikatoren	32
6.3 Diskriminanzfunktion	34
6.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktion	34
6.3.2 Güte der Diskriminanzfunktion	39
6.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit	41
6.5 Homogenisierung und Sichtprüfung	44
6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung	48
7 REGRESSIONSANALYSE	49
7.1 Methodische Vorgehensweise	49
7.1.1 Statistische Überprüfung der Daten	50
7.1.2 Definition der Standardwohnung	52

7.1.3	Überprüfung des signifikanten Einflusses	53
7.1.4	Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung	54
7.2	Regressionsmodell – erste Stufe	55
7.3	Basistabelle Mietspiegel Minden 2024	59
7.4	Regressionsmodell – zweite Stufe	62
7.5	Regressionsmodell – dritte Stufe	63
7.5.1	Zu- und Abschlagsmerkmale	66
7.6	Regressionsmodell – dritte Stufe	67
7.7	Regressionsmodell – vierte Stufe	67
7.8	Güte des Regressionsmodells	69
7.9	Mietpreisspanne	69
7.10	Regressionsmodell – fünfte Stufe	74
8	ARBEITSKREISSITZUNGEN	75
ANLAGE I: ERHEBUNGSUNTERLAGEN		
ANLAGE II: PROTOKOLL DER WOHNLAGENUMSTUFUNGEN DURCH DEN ARBEITSKREIS		

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Datenrücklauf	20
Tab. 5.2 Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung	21
Tab. 5.3 Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs im Gesamtdatensatz	22
Tab. 5.4 Verteilung in der Befragungsgrundgesamtheit nach Eigentübertyp	24
Tab. 5.5 Verteilung im erfassten Rücklauf nach Eigentübertyp	24
Tab. 5.6 Gewichtungskoeffizienten nach Eigentübertyp ohne stichprobenneutrale Ausfälle und „Keine-Angaben-Fälle“	24
Tab. 5.7 Prüfung nach der Gewichtung ohne stichprobenneutrale Ausfälle und „Keine-Angaben-Fälle“	25
Tab. 5.8 Abweichung zur Grundgesamtheit	25
Tab. 6.1 Beurteilung der verwendeten Indikatoren	33
Tab. 6.2 Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren	39
Tab. 6.3 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete	40
Tab. 6.4 Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage	41
Tab. 6.5 Gruppenmittelwerte	43
Tab. 6.6 Vergleich der Wohnlage nach ZWK mit dem angepassten Schwellenwert für die einfache und sehr gute Wohnlage	45
Tab. 6.7 Vergleich der Wohnlage nach dem angepassten Schwellenwert der ZWK mit der Wohnlage nach Bereinigung der Insellagen und allgemeinen Beschlüssen (Homogenisierung)	47
Tab. 6.8 Vergleich der Wohnlage nach der Homogenisierung mit der Wohnlage nach den 38 Einzelfallbeschlüssen	48
Tab. 7.1 Basistabelle für den Mietspiegel 2024 in Minden. Wohnfläche mit ausgewiesener Nettokaltmiete pro Quadratmeter (m ²)	60
Tab. 7.2 Einfluss der Dauer des Mietverhältnisses auf die Grundmiete	62
Tab. 7.3 Koeffizientenschätzung der Regression der zweiten Stufe für die unabhängige Variable der Baujahresklassen	65
Tab. 7.4 Zu- und Abschläge der Baujahresklassen	66
Tab. 7.5 Koeffizienten zur vierten Regressionsrechnung: Restresiduen des Nettomietfaktors der Wohnlage in Abhängigkeit zu weiteren unabhängigen Variablen	68
Tab. 7.6 Zu- und Abschläge der übrigen unabhängigen Variablen	68
Tab. 7.7 Beispielrechnung der Zu- und Abschläge	73
Tab. 7.8 Beispielrechnung der Spannenuntergrenze und -obergrenze	73

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 6.1 Beispielgrafik für die Diskriminanzanalyse der Wohnlageklassen	37
Abb. 6.2 Beispielgrafik für die Diskriminanzfunktionen auf der Hyperebene	37
Abb. 6.3 Hauptverkehrsstraßen in der Stadt Minden	46
Abb. 7.1 Beispielgrafik für die Heteroskedastizität	51
Abb. 7.2 Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit zur Wohnfläche (nach erfolgter Ausreißerbereinigung)	56
Abb. 7.3 Quadratische Regression zur zweiten Potenz in Bezug auf das Verhältnis Nettokaltmiete zu Wohnfläche (nach erfolgter Ausreißerbereinigung)	57
Abb. 7.4 Häufigkeitsverteilung der (standardisierten) Residuen	57
Abb. 7.5 Normaler Q-Q-Plot der Residuen nach erster Regression	58
Abb. 7.6 Test auf Homoskedastizität der Streuung der ersten Regression	59
Abb. 7.7 Darstellung des Nettomietfaktors in Abhängigkeit zur Wohnfläche	64

1 VORBEMERKUNG

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden 2024 wurde im Auftrag und unter Koordination des Bereichs für Vermessung und Geoservice der Stadt Minden mit fachlicher Unterstützung durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Mietspiegel der Stadt Minden 2024 ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB. Er löst den Mietspiegel 2022 der Stadt Minden ab, der von der Stadt Minden als Indexfortschreibung mittels einer Anpassung durch den Verbraucherpreisindex erarbeitet wurde.

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung für die Stadt Minden, da für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Mietspiegelerstellung zur Pflicht wurde (§ 558c BGB, 2. Satz).

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden wurde in Zusammenarbeit mit den Vertreterinnen und Vertretern des Arbeitskreises Mietspiegel erarbeitet und diskutiert, welcher aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für die Anerkennung entspricht.

Das Institut FUB IGES führte die Stichprobenziehung, die Datenerhebung, die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch. Diese Verfahren dienen als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Minden ausgewiesenen Mietkennwerte und der Ab- und Zuschläge.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden 2024 wurde von den stimmberechtigten Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel in der Sitzung am 10. April 2024 anerkannt.

Der Mietspiegel wird am 1. Mai 2024 veröffentlicht und kann auf der Internetseite der Stadt Minden unter <https://www.minden.de/wirtschaft-mobilitaet-wohnen/wohnen-bauen/mietspiegel/#accordion-1-2> abgerufen werden. Er hat eine Laufzeit von zwei Jahren ab dem 01. Mai 2024.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in der Stadt Minden am 1. September 2023, 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 (sogenannte Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen in bestehenden Verträgen - Bestandsmietverträge). 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 Mieterinnen und Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim qualifizierten Mietspiegel der Stadt Minden 2024 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Datenbasis 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 die Eigentümerin oder der Eigentümer 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 durch die ausführliche Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden 2024 angewendet wurden, der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel.

Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 ändern sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung. Die wesentlichen Änderungen sind:

- § 558c BGB wird nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wird geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.

- Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. (Artikel 229 § 62 EGBGB)
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungsstichtag.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Im Arbeitskreis Mietspiegel wirkten Vertreterinnen und Vertreter folgender Organisationen mit:

- Haus & Grund Minden e.V.
- Mieterverein für Minden und Umgebung e. V.
- Stadt Minden

Die Mitwirkung des Arbeitskreises bezog sich auf methodische Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. An der Erarbeitung der Wohnlage war der Arbeitskreis maßgeblich beteiligt.

Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bereichs für Vermessung und Geoservice sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FUB IGES vorbereitet, moderiert und protokolliert.

Die Zusammenfassung der Protokolle aller Arbeitskreissitzungen finden sich in Kapitel 8 dieses Berichtes.

3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen bei der Erstellung des qualifizierten der Stadt Minden wurden von FUB IGES strikt eingehalten und sind in einem Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung festgelegt, welcher mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Minden abgestimmt wurde. Die Bearbeitung des Mietspiegels der Stadt Minden erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG neu) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 13. Juli 2023 zwischen der Stadt Minden, vertreten durch den Bürgermeister der Stadt Minden, und FUB IGES, vertreten durch den Bereichsleiter, wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES und der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung 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. Des Weiteren sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die FUB IGES 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 FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Minden betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch definierte Benutzerrechte.
- Bei FUB IGES 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.
- 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 Abschlüsse. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Gemäß Art. 13 und 14 der DSGVO wurden die Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter im Anschreiben der Stadt Minden darüber informiert, wie ihre personenbezogenen Daten verarbeitet werden.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei basiert auf den Daten aus dem Einwohnermelderegister und der Grundsteuer B, die von der Stadt Minden aufbereitet wurden. Die Stichprobenziehung auf dieser Grundlage hat FUB IGES vorgenommen.

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES

Im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Minden 2024 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 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. Darüber hinaus 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 der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

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

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden gilt gemäß 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 der Stadt Minden 2024 beziehen sich auf den Stichtag 1. September 2023, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom Oktober 2017 bis einschließlich September 2023 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. von Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen
- Wohnungen, die nicht oder nur teilweise als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen (laut Mietvertrag)
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, z. B. Ferien- oder Monteurwohnungen (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- Wohnraum, der Teil der von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermietende überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum der Mieterin oder 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 der Stadt Minden 2024 berücksichtigt:

- Neubauwohnungen, die nach September 2023 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (s. Tab. 1),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- Mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse)
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),
- Möblierte Wohnungen (mit mehr Mobiliar ausgestattet als Einbauschränke und Einbauküche, z. B. Bett, Schrank, Tisch etc.),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen

5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung wurde im Rahmen der Befragungen von Mieterinnen und Mietern sowie von Eigentümerinnen und Eigentümern durch FUB IGES durchgeführt und betreut. Der Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Bearbeitung in einen Gesamtdatensatz zusammengefasst.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Beim Mietspiegel der Stadt Minden 2024 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe auf Grundlage der von der Stadt Minden zur Verfügung gestellten Daten aus dem Einwohnermelderegister und einem Auszug aus der Grundsteuerdatei.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurden die Gebäude ausgeschlossen, die ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Zusätzlich erfolgte eine Bereinigung um Gebäude, die als Wohnheime genutzt werden. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um nicht mietspiegelrelevanten Bestand. Wohnungen in Wohnheimen sind von der Auswertung für einen Mietspiegel auszuschließen, 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.

Auf Basis der vorliegenden Informationen wurden weiterhin auch die Wohngebäude aus der Befragungsgrundgesamtheit entfernt, welche durch öffentliche Mittel finanziert worden sind. Diese Wohnungsbestände sind ebenfalls nicht Teil des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurde versucht, möglichst viele selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zu identifizieren und vor der Stichprobenziehung die Grundgesamtheit, um diese zu bereinigen.

Nach der Datenbereinigung stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 31.876 Datensätzen für die Stadt Minden zur Verfügung.

Befragung der Mieterinnen und Mieter

Die Mieterinnen und Mieter wurden in einem Stichprobenumfang von 3.000 Fällen angeschrieben. Dabei sind die Angaben der Mieterinnen und Mieter als Grundlage für die weitere konsekutiv angelegte Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer genutzt worden.

Befragung der Vermieterinnen und Vermieter

Die Befragung der Vermieterinnen und Vermieter erfolgte auf Objektebene, d. h. die Befragten erhielten im Anschreiben Miethaushalte oder eine oder mehrere postalische Adressen genannt, zu denen sie Angaben für alle in ihrem Besitz befindlichen Wohnungen machen sollten. Der Stichprobenumfang betrug 4.927 Datensätze. Es wurden auch Adressen von Wohneigentumsgemeinschaften angeschrieben, sodass die Zahl der angeschriebenen Vermieterinnen und Vermieter höher lag als die Zahl der Mieterinnen und Mieter.

Ziel war es die Daten der Vermieterinnen und Vermieter aus der konsekutiven Befragung den Datensätzen der Mieterinnen und Mieter zuzuspielen, sodass aus zwei einzelnen Datensätzen ein wohnungsbezogener, gemeinsamer und sich ergänzender Datensatz entsteht. Dazu wurde ein Schlüssel aus der Verbindung von Namen und Adressen verwendet, der eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Einträge zuließ.

Hintergrund dieses Vorgehens ist die Annahme, dass die Vermieterinnen und Vermieter umfänglich Auskunft über das Gebäude und dessen energetische Beschaffenheit geben können. Diese Angaben sind den Mieterinnen und Mietern oftmals nicht bekannt. Mieterinnen und Mietern sind demgegenüber mit den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung besser vertraut.

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum in der Stadt Minden wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Die Befragungsunterlagen bestanden, jeweils an Mieterinnen und Mieter oder Vermieterinnen und Vermieter gerichtet, aus einem

- Anschreiben im Namen des Bürgermeisters der Stadt Minden
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Online-Version der Fragebögen
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieterinnen und Vermieter
- Erinnerungsschreiben

Die Anschreiben, die Fragebögen und die Erinnerungsschreiben sind im Anhang beigefügt. Bei den Online-Versionen sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen der Papierfragebogen.

5.2.1 Anschreiben

Für die Befragungen wurde je ein Anschreiben aus Sicht der Stadt Minden formuliert und vom Bürgermeister unterzeichnet.

Dabei gliederten sich die Anschreiben wie folgt:

- Erläuterungen zur Durchführung und zum Zweck der Datenerhebung
- Hinweis auf die Auskunftspflicht
- Datenschutzrechtliche Hinweise
- Anleitung zum Ausfüllen des Fragebogens und zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung:
 - Datenabgabe über die Online-Fragebogen, zugänglich entweder mithilfe eines QR-Codes oder über einen Link; die Fragebogennummer dient als Login,
 - postalische Rücksendung des Fragebogens mithilfe des Freiumschlags,
 - die digitale Übersendung der Excel-Liste, die den Eigentümerinnen und Eigentümern mit bekannten E-Mail-Adressen zugesendet wurde
- Kontaktmöglichkeiten bei FUB IGES und der Stadt Minden

5.2.2 Fragebogen für Mieterinnen und Mieter

FUB IGES erarbeitete Vorlagen der Fragebögen, die im Arbeitskreis besprochen, abgeändert und beschlossen wurden.

Bei den Mieterinnen und Mietern wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, welche sich in neun Befragungsblöcke untergliedern:

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Allgemeine Angaben zum Gebäude, Baualter und zur Lage
 - Baualtersklasse
 - Gebäudetyp
 - Geschosse und Lage der Wohnung im Objekt
 - Wohnungstyp
- Allgemeine Angaben zur Größe der Wohnung
 - Wohnfläche
 - Anzahl der Zimmer
- Angaben zu den Mietvertragsdaten und monatlichen Mietzahlungen
 - Datum Mietbeginn
 - Datum letzte Mietänderung
 - Nettokaltmiete

- Vorauszahlungen für kalte Betriebs-/Nebenkosten
- Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser
- Vorauszahlungen Nebenkosten, falls als Gesamtbetrag gezahlt wird
- Garagenmiete/Stellplatzmiete
- Sonstige zu zahlende Beträge
- Angaben zu etwaigen Mietermäßigungen
- Angaben zur Beheizung
 - Art der Heizung
 - Art der (überwiegenden) Warmwasserversorgung
- Angaben zur Sanitärausstattung
 - Ausstattung der Wohnung mit Badezimmern
 - Ausstattung des Badezimmers
- Angaben zur Küchenausstattung
- Angaben zur Qualität der Fenster
- festverbaute Rollläden vorhanden (ja/nein)
- Angaben zum Fußbodenbelag
- Weitere Merkmale der Wohnung/en, z. B. Kellerraum, Aufzug etc.
 - Balkon, (Dach-)Terrasse
 - eigener Garten
 - Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
 - Elektrischer Türöffner ohne Gegensprechanlage
- Angaben zur Barrierearmut oder -freiheit der Wohnung
 - Wohnung ist barrierearm erreichbar
 - bodentiefe Dusche vorhanden
 - Bad mindestens 7 m² groß
 - alle Türen sind mindestens 90 cm breit
 - ebener Balkonzugang vorhanden
- Angaben zu Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen
 - Eigener Kellerraum, Speicher- oder Dachbodenanteil
 - Garage/Carport auf dem Grundstück
 - KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück

Der Mieterfragebogen bezog sich jeweils auf eine Wohnung.

Zusätzlich wurden von FUB IGES Online-Versionen der Fragebogen erstellt, damit die Befragten die Möglichkeit hatten, die Daten digital abzugeben.

5.2.3 Fragebogen für Vermieterinnen und Vermieter

Der Fragebogen für die Vermieterinnen und Vermieter gliederte sich in vier Abschnitte, die Wohnungs- oder Gebäudebezug hatten:

- Gebäude und Baualter
 - Baujahr
 - Baualtersklasse
 - Gebäudetyp
- Internetanbindung
- Beheizung des Gebäudes/der Wohnung
 - Heizungsart
 - Energieträger
- Sanierung oder Modernisierung nach dem 01. Januar 2015
 - Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude/die Wohnung
 - das Gebäude/die Wohnung wurde komplett saniert
 - Teilsanierungen wurden durchgeführt
- Nachträgliche energetische Maßnahmen am Gebäude nach dem 1. Januar 2002
 - Dämmung Außenwände
 - Dämmung Dach oder oberste Geschossdecke
 - Dämmung Kellerdecke
 - Austausch Wärmeerzeuger
 - Erneuerung/Modernisierung Fenster
 - Erneuerung/Modernisierung Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen

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

5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Mietspiegel der Stadt Minden erfolgte in zwei Wellen, da es sich um eine konsekutive Vermieterbefragung handelt. D. h., die Vermieterinnen und Vermieter wurden zu denselben Objekten angefragt wie die Mieterinnen und Mieter, um hier ergänzend Daten zum Gebäude und zur Energetik bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu erheben.

Zunächst erfolgte der Versand der Befragungsunterlagen an die Mieterinnen und Mieter am 30. August 2023. Als Rücksendefrist wurde in der Mieterbefragung der 30. September 2023 genannt.

Die Vermieterinnen und Vermieter wurden am 15. Dezember 2023 postalisch angeschrieben, verbunden mit der Frist bis zum 19. Januar 2024 zu antworten.

5.4 Erinnerungsschreiben

Am 13. November 2023 wurde ein Erinnerungsschreiben an die Mieterinnen und Mieter versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht reagiert hatten. Als Rücksendefrist wurde der 27. Januar 2024 gesetzt.

Auch die Vermieterinnen und Vermieter erhielten am 23. Januar 2024 ein Erinnerungsschreiben mit der Aufforderung bis zum 09. Februar 2024 ihre Daten zu übermitteln oder anderweitig zu reagieren. Die Schreiben sind in Anlage I angefügt.

5.5 Datenrücklauf

Von den 3.000 befragten Mieterinnen und Mietern wurden 2.047 Fragebögen zurückgesendet oder weiterführende Informationen telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt (= 68,2 %).

Im Rahmen der Vermieterbefragung wurde zu 4.927 Stichprobenfälle befragt. Dabei wurden im Rahmen der konsekutiven Befragung den Vermieterinnen und Vermieter insbesondere Fragen bezüglich der energetischen Beschaffenheit und Modernisierung bzw. Sanierung gestellt. Der Rücklauf in der Befragung betrug 3.056 Datensätze (62,0 %).

Tab. 5.1 Datenrücklauf

	Befragungsfälle	Rücklauf	Rücklaufquote
Stichprobenfälle Mieter	3.000	2.047	68,2 %
Stichprobenfälle Vermieter	4.927	3.056	62,0 %
Gesamt	7.927	5.103	64,4 %

Quelle: FUB IGES 2024

Während der Befragungsphase wurden die Rückläufer laufend überprüft. Es wurde eine Sichtprüfung vorgenommen und Fragebögen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst. Weiterhin wurden alle Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden, registriert, um das Erinnerungsschreiben vorzubereiten und die Teilnahme der Befragten zu dokumentieren.

Anhand der Sichtprüfung und der telefonisch oder per E-Mail gemachten Rückmeldungen ergaben sich zunächst folgende Ausfälle:

Tab. 5.2 Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung

Ausfallgrund	Anzahl	Anteil
Gesamtrücklauf Mieterbefragung	2.047	100 %
niedrige/keine Mietzahlung/Gefälligkeitsmieten/Nießbrauch	172	8,4 %
selbstnutzender Eigentümer	159	7,8 %
6-Jahresregel	122	6,0 %
Untermieter*in	45	2,2 %
Sozialwohnung/Förderwohnung	29	1,4 %
Sonstiges	29	1,4 %
Wohnheim	18	0,9 %
möblierte Wohnung	14	0,7 %
Fragebogen leer, unvollständig	13	0,6 %
gewerbliche Nutzung	6	0,3 %
nicht abgeschlossene Wohnung	4	0,2 %
Werkwohnung	2	0,1 %
Gesamtausfall Mieter	613	29,9 %

Quelle: FUB IGES 2024

Die Sichtprüfung bezieht sich auf die Postrückläufer sowie die telefonischen und E-Mail-Rückmeldungen durch Mieterinnen und Mieter auf Wohnungsebene, da diese für jeweils eine Wohnung angeschrieben wurden.

Bei der Befragung der Mieterinnen und Mieter sind die meisten Ausfälle (172 Stichprobenfälle) auf Gefälligkeitsmieten zurückzuführen. Der zweithäufigste Ausfallgrund mit 159 Stichprobenfällen ist die Selbstnutzung durch die Eigentümer.

5.6 Datenplausibilisierung

Nach der Sichtprüfung der Fragebögen und der Zusammenführung der Daten aus den verschiedenen Erhebungswegen (Papierfragebögen, Online-Tool und Exceltabellen) in eine Gesamttabelle erfolgt die EDV-basierte Prüfung der Daten im Gesamtdatensatz auf Ebene der Wohnungen. Die Daten, die digital geliefert wurden, also über das Online-Tool und im Excelformat, werden hierbei auf Ebene der Wohnungen erstmals geprüft und der dortige Ausfall ermittelt.

Im Gesamtdatensatz waren vor der Datenplausibilisierung 1.434 Datensätze, zusammengesetzt aus der Mieter- und Vermieterbefragung, vorhanden. Der gesamte Datenrücklauf auf Wohnungsebene wurde überprüft und plausibilisiert. Dabei wurden folgende Ausfälle nach Gründen gegliedert ermittelt. Diese Fälle wurden vor der Auswertung aus dem Datensatz entfernt.

Tab. 5.3 Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs im Gesamtdatensatz

	Anzahl	Anteil
Datenrücklauf (erfasst)	1.434	100,0 %
Datenausfall	533	37,2 %
keine Angaben der Kennung oder Beantwortung der Filterfragen	36	6,8 %
Filter 1: selbstnutzende/r (Mit-)Eigentümerin oder (Mit-)Eigentümer	103	19,3 %
Filter 2: Untermieterin oder Untermieter	71	13,3 %
Filter 3: niedrige/keine Mietzahlung/Gefälligkeitsmieten/Nießbrauch	71	13,3 %
Filter 4: Mietpreisbindung	14	2,6 %
Filter 5: Wohnheim/heimähnliche Unterkunft	4	0,8 %
Filter 6: Werks- oder Dienstwohnung	8	1,5 %
Filter 7: gewerbliche Nutzung	5	0,9 %
Filter 8: möblierte Wohnung	15	2,8 %
Filter 9: nicht abgeschlossene Wohnung	2	0,4 %
Filter 10: für kurzen Zeitraum gemietet	0	0 %
Leerstand am 1.09.2023	0	0 %
kein Baujahr angegeben	19	3,6 %
keine Wohnfläche angegeben oder < 20 m² oder > 159m²	41	7,7 %
keine Nettokaltmiete angegeben	35	6,6 %
Nettokaltmiete < 2,00 € pro m² oder Nettokaltmiete > 25,00 € pro m²	6	1,1 %
keine Mietvertragsdaten oder Mietänderungsdaten angegeben	7	1,3 %
6-Jahresregel	82	15,4 %
keine Angaben zur Heizung vorhanden oder Einzelöfen	8	1,5 %
Dublette	3	0,6 %
manuelle Bereinigung (falsche Nummer usw.)	3	0,6 %
mietspiegelrelevante Datensätze nach Datenbereinigung	901	62,8 %

Quelle: FUB IGES 2024

Zur Bereinigung von Ausreißern sowie zur Plausibilisierung wurden Nettokaltmieten unter 2,00 € pro m² sowie über 25,00 € pro m² ausgeschlossen, da diese erfahrungsgemäß nicht marktüblich sind. Auch angegebene Wohnflächen unter 20 m² sowie über 159 m² werden auf Beschluss des Arbeitskreises ausgeschlossen.

Insgesamt ergab sich auf Ebene der Wohnungen ein Rücklauf von 1.434 Datensätzen. Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden für 901 Wohnungen Daten zur Verfügung. Der Ausfall von 533 Wohnungen resultiert überwiegend aus Ausfällen durch selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer (103 Datensätze) sowie Haushalten, die ein Untermietverhältnis aufwiesen (71 Datensätze) und Gefälligkeitsmieten (71 Datensätze).

5.7 Gewichtung

Nach der Datenerhebung und Datenplausibilisierung standen für die Berechnungen zum qualifizierten Mietspiegel der Stadt Minden vollständige und rechtsgültige Daten zu 901 Wohnungen zur Verfügung.

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

Nach 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 in der Regel der Typ der Vermieterinnen und Vermieter.

Aus dem unterschiedlichen Antwortverhalten von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermieter ergibt sich eine Verzerrung der Ergebnisstichprobe. D. h. die Ergebnisstichprobe entspricht nicht der ursprünglichen Verteilung nach Vermietertypen der Bruttostichprobe. Es ergeben sich zudem auch deutliche Verzerrungen zwischen den institutionellen und privaten Eigentümerinnen und Eigentümern.

Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist für die repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Nachbildung der Struktur der Vermieterinnen und Vermieter 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 in der Bruttostichprobe entsprechen.

Für den Mietspiegel der Stadt Minden 2024 wurde folgende Klassifizierung der Eigentümertypen vorgenommen:

- Genossenschaften
- juristische Personen
- natürliche Personen

Damit die Struktur der Vermieterinnen und Vermieter der Bruttostichprobe auch der Struktur in der Ergebnisstichprobe entspricht, erfolgte nach der Datenplausibilisierung

ein Vergleich der Bruttostichprobe mit der Ergebnisstichprobe in Bezug auf die Eigentümertypen (vgl. Tab. 5.7 und 5.8).

Tab. 5.4 Verteilung in der Befragungsgrundgesamtheit nach Eigentümertyp

Eigentümertyp	Verteilung	in Prozent
Genossenschaft	2.426	6,68%
juristische Person	8.976	24,70%
natürliche Person	24.931	68,62%
Gesamtergebnis	36.333	100%

Quelle: FUB IGES 2024

Tab. 5.5 Verteilung im erfassten Rücklauf nach Eigentümertyp

Eigentümertyp	Verteilung	in Prozent
Genossenschaft	95	6,67%
juristische Person	351	24,63%
natürliche Person	979	68,70%
Gesamtergebnis	1.425	100%

Quelle: FUB IGES 2024

Aufgrund der Abweichungen zwischen der Brutto- und Ergebnisstichprobe wurde von FUB IGES das anerkannte Verfahren der Datengewichtung angewendet (vgl. Tab. 5.9). Vor der Gewichtung wurden die stichprobenneutralen Ausfälle aus der Brutto- und Ergebnisstichprobe entfernt. Dabei handelte es sich überwiegend um Gefälligkeitsmieten und selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer (vgl. Tab. 5.2).

Durch das angewendete Verfahren wird das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der möglicherweise auftretenden Ausfälle bei einzelnen Teilgruppen („Non-Response-Problem“) kompensiert.

Durch die Datengewichtung werden in der Datenauswertung die örtlichen Strukturen der Typen entsprechend der Bruttostichprobe berücksichtigt.

**Tab. 5.6 Gewichtungskoeffizienten nach Eigentümertyp
ohne stichprobenneutrale Ausfälle und „Keine-Angaben-Fälle“**

Eigentümertyp	Koeffizient
Genossenschaft	1,001569
juristische Person	1,002973
natürliche Person	0,998782

Quelle: FUB IGES 2024

Tab. 5.7 Prüfung nach der Gewichtung
 ohne stichprobenneutrale Ausfälle und „Keine-Angaben-Fälle“

Eigentübertyp	Verteilung
Genossenschaft	6,67%
juristische Person	24,63%
natürliche Person	68,70%
Gesamtergebnis	100%

Quelle: FUB IGES 2024

Tab. 5.8 Abweichung zur Grundgesamtheit

Eigentübertyp	Abweichung
Genossenschaft	-0,01046%
juristische Person	-0,07323%
natürliche Person	0,08369%
Gesamtergebnis	0,0%

Quelle: FUB IGES 2024

6 WOHLNLAGI

Der Mietspiegel der Stadt Minden 2024 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt. Qualifizierte Mietspiegel geben die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, die in einer Gemeinde üblicherweise für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gezahlt wird.

Der Gesetzgeber hat im BGB u. a. die Wohnlage als ein Wohnwertmerkmal zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmt. Um den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gerecht zu werden, wurde daher auch die Wohnlageneinstufung für den Mietspiegel 2024 vorgenommen.

Gemäß den Vorgaben der Mietspiegelverordnung soll eine Wohnlageneinstufung auf Basis einer datengestützten statistischen Analyse erfolgen, also nach einem nach regionalwissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Es handelt sich um die erstmalige Erstellung der Wohnlage der Stadt Minden.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat das von FUB IGES vorgeschlagene Verfahren der Wohnlagenerstellung beschlossen. Dabei handelt es sich um das statistische Verfahren der Diskriminanzanalyse, welches bei der Aktualisierung der Wohnlage Berlin 2019 erfolgreich angewendet und gutachterlich durch einen unabhängigen Regionalstatistiker bestätigt wurde. Die Methodik wurde beispielsweise auch bei der Ersterstellung der Wohnlagen Hamm 2023 und Saarbrücken 2024 verwendet.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich für eine dreistufige Klassifizierung der Wohnlage (einfach, mittel und gut) entschieden, welche die Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte und die endgültige Wohnlagenkarte darstellt.

Bei der Berechnung der Wohnlage kann auf keine Voreinstufung zurückgegriffen werden, weswegen eine umfassende Erstberechnung auf Baublocksebene vorgenommen wurde.

Die adresssscharfe Wohnlagenzuordnung auf Basis der Ergebnisse der statistischen Analyse wird als Anlage der Mietspiegelbroschüre aufgeführt.

Für die Erstellung der Wohnlage in der Stadt Minden wurden die nachfolgenden Arbeitsschritte vorgenommen:

- Bestimmung der Eichgebiete durch den Arbeitskreis Mietspiegel
- Auswahl und Prüfung relevanter Indikatoren
- Ermittlung der Diskriminanzfunktion auf Basis der Eichgebiete
- Übertragung der Diskriminanzfunktion auf das Stadtgebiet
- Homogenisierung und Sichtprüfung der Ergebnisse

6.1 Bestimmung der Eichgebiete

Für die Erstellung der Wohnlagenkarte auf Basis des anerkannten statistischen Verfahrens der Diskriminanzanalyse war es erforderlich, sogenannte Eichgebiete mit eindeutigen Wohnlagenzuordnungen zu bestimmen. Die Berechnungen der Wohnlage erfolgten auf Basis von Blockseiten.

Die Ermittlung entsprechender Eichgebiete erfolgte durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachverwaltung in Abstimmung mit den Mitgliedern des Arbeitskreises. Nach der Diskussion im Arbeitskreis lagen für die finale Berechnung der Wohnlage mit der Diskriminanzfunktion 780 Eichgebiete mit einer eindeutigen Wohnlagenzuordnung vor, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilten. Für eine einfache Wohnlage wurden 296 Eichgebiete identifiziert, für eine mittlere Wohnlage 334 Eichgebiete und für eine gute Wohnlage 150 Eichgebiete.

6.2 Auswahl der Indikatoren

In der Fachwissenschaft werden zahlreiche Indikatoren diskutiert, die für die Erklärung des Wohnlage-Wertes einer Umgebung herangezogen werden. Zudem kommen in der Praxis verschiedene datengestützte Wohnlagemodelle zum Zwecke der Bestimmung der Lage im Sinne der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Einsatz.

Für die Bestimmung der Wohnlage haben sich in der Fachwissenschaft verschiedene Ansätze (rechtliche Bestimmung, Mietspiegelpraxis, fallgruppenartige Bestimmung) herausgebildet.¹

Die in anderen Städten teilweise vorgenommene Differenzierung zwischen inner- und außerstädtischen Gebieten wurde in Minden mittels der Berücksichtigung der Lage im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) vorgenommen. Eine solche Differenzierung zieht anerkanntermaßen regelmäßig unterschiedliche Gewichtungen von Einflussgrößen auf die Wohnlage nach sich. Eine Berechnung von jeweils einer Diskriminanzfunktion für die zentralen sowie nicht-zentralen Gebiete hat sich als nicht zielführend erwiesen.

Die Kriterien/Messgrößen der reinen Kaufpreise und Mietwerte werden vielfach als weniger bedeutsam und lediglich für eine Plausibilisierung von Wohnlagebestimmungen sinnvoll angesehen. Unabhängig vom Ansatz haben sich in der Fachwissenschaft folgende Einflussgrößen zur Bestimmung der Wohnlage herausgebildet:²

¹ Vgl. hierzu übersichtsartig Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 427 ff.

² Vgl. Dickersbach, aaO, S. S. 421 ff.; Promann, aaO., S. 67 ff.

- Technische und soziale Infrastruktur (Immissionen, Beeinträchtigungen, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten),
- Umwelteinflüsse (Durchgrünung, Grün- und Erholungsflächen, Flächenpotenzial),
- Nachbarschaftsmerkmale (umliegende Wohnbebauung, Zentralität, vorliegende Planungen) und
- Bevölkerungs- und Sozialstrukturen („Image“).

Als besonders bedeutsam wird regelmäßig der soziale Status, in Form von Imageeinflüssen, Bevölkerungs- und Sozialstrukturen und Gestaltungsqualitäten, angesehen.³

In der Praxis finden sich zahlreiche Wohnlagemodelle in verschiedenen Städten, die teilweise von externen Instituten und teilweise von Gutachterausschüssen erstellt werden. Nur in wenigen Städten, in denen die Wohnlage spezifisch ermittelt wird, findet der Bodenrichtwert keine Berücksichtigung. Eine Vielzahl von Modellen hingegen ist nicht öffentlich verfügbar und basiert hauptsächlich auf dem Bodenrichtwertniveau in verschiedenen Räumen der Stadt. Gemäß § 19 der Mietspiegelverordnung soll der Bodenrichtwert nur als Bewertungsmaßstab herangezogen werden, wenn durch die Analyse der anderen Indikatoren keine sachgerechte Lageeinstufung ermöglicht wird. In Minden war eine Ermittlung der Wohnlageneinstufungen ohne die Verwendung der Bodenrichtwerte möglich, weswegen auf deren Verwendung verzichtet wurde.

Im Rahmen der Ermittlung der Wohnlageneinstufungen in Minden wurden 16 Indikatoren analysiert und überprüft. Dabei wurden nur Indikatoren verwendet, für die eine Datengrundlage von der Stadt Minden zur Verfügung gestellt werden konnte bzw. auf Basis verfügbarer Adresskoordinaten Distanzmessungen vorgenommen werden konnten.

- Räumliche Strukturen
 - zentrale Versorgungsbereiche
- Verkehrslärm
 - Straßenverkehr (kategorisiert, Maximalwert Tag/Nacht)
 - Bahnverkehr (kategorisiert, Maximalwert Tag/Nacht)
- Soziale Infrastruktur
 - Schulen
 - Kindertageseinrichtungen
 - Spielplätze
 - Sportplätze
- Infrastrukturelle Anbindung an den ÖPNV - Bushaltestellen

³ Vgl. Niederberger/IWU, Mietspiegel als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, 1980, S. 57; Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 130.

- Einwohnerdichte
- Einzelhandel, Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel
- Flächennutzung
 - Wohnbauflächen
 - Gewerbeflächen
 - Gemischte Flächen
 - Grünflächen
- Versiegelungsquote
- SGB II-Quote

6.2.1 Beschreibung der Indikatoren

In die Analyse wurden nur Indikatoren aufgenommen, die eine ausreichende Datenverfügbarkeit für das gesamte Stadtgebiet aufwiesen. Dabei handelt es sich zum einen um Entfernungskindikatoren, sodass für jede Adresse eine Entfernung ermittelt wurde. Zum anderen wurden auch Flächenindikatoren verwendet, bei denen der einzelnen Adresse der jeweilige Flächenwert des Indikators zugewiesen wurde. Hierbei handelt es sich in der Regel um Baublöcke oder Stadtteile.

Nachfolgend sind die einzelnen Indikatoren und die jeweiligen Bezugsebenen und Datenquellen noch einmal aufgeführt.

Räumliche Strukturen – zentrale Versorgungsbereiche

Zur Berücksichtigung der Zentralität wurde durch die Stadt Minden ein Layer mit den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt Hauptzentrum, 1. Ordnung sowie 2. Ordnung) zur Verfügung gestellt. Eine gesonderte Berechnung der Wohnlage nach zentralen und dezentralen Gebieten hat sich aufgrund der kleinteiligen Differenzierung der zentralen Versorgungsbereiche als nicht zielführend erwiesen. Dennoch wurde der Indikator in die Berechnung der Diskriminanzanalyse mit aufgenommen, um zu prüfen, ob die Lage einer Adresse in einem zentralen Versorgungsbereich einen Einfluss auf die Wohnlageneinstufung hat.

Lärmbelastung durch Straßen- und Bahnverkehr

Bei der Betrachtung der Lärmbelastung in der Stadt Minden erfolgte eine Differenzierung nach den beiden Emissionsquellen

- Straßenverkehr
- Bahnverkehr

Die Lärmbelastung wird in sogenannten Isophonen oder Isophonenbändern differenziert nach Tag- und Nacht-Lärmbelastung ausgewiesen. Bei den in den Lärmkarten ausgewiesenen Lärmbelastungen handelt es sich um berechnete Lärmbelastungen

und nicht um eine tatsächliche Lärmbelastung. Dabei wird anhand von Zählungen und Umgebungsparametern die flächenhafte Schallausbreitung des Lärms berechnet.

Die Informationen zur Lärmbelastung für den Straßenlärm wurde von den Seiten des Geoportals des Landes NRW bezogen.

Die Informationen zur Lärmbelastung durch die Bahn stammen aus der Bundesweiten Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes.

Im Rahmen der Datenaufbereitung wurde die Lage der Adressen der Stadt Minden in den einzelnen Isophonenbändern ermittelt. Dieser Lärmwert wurde dann – unterschieden nach Tag und Nachtlärm – einer Lärmkategorie zugeordnet. Dies war erforderlich, da nur Nachtwerte ab 45db sowie Tagwerte ab 55db über die Shapefiles abrufbar waren und es sonst einen harten Schnitt zwischen Adressen über sowie unterhalb der Schwellen gäbe. Die Kategorien orientieren sich an bundesweit typischen Grenzwerten in Lärmaktionsplänen und wurden wie folgt unterteilt:

Taglärm

< 55db	Lärmkategorie 0
>= 55db - < 60db	Lärmkategorie 1
>= 60db - < 65db	Lärmkategorie 2
>= 65db	Lärmkategorie 3

Nachtlärm

< 45db	Lärmkategorie 0
>= 45db - < 50db	Lärmkategorie 1
>= 50db - < 55db	Lärmkategorie 2
>= 55db	Lärmkategorie 3

Anschließend wurde der Mittelwert für eine Baublockseite gebildet. Für die Berechnung wurde dann jeweils für den Straßen- und Bahnlärm die höchste Lärmkategorie je Baublockseite gewählt, um zusammenfassende Lärmindikatoren zu erhalten.

Versorgung mit sozialer Infrastruktur

Schulen, Kindertageseinrichtungen, Spielplätze, Sportplätze

Teilweise ist für die Einwohnerinnen und Einwohner die Versorgung mit einer sozialen Infrastruktur ein entscheidender Faktor für die Wohnortwahl. Insbesondere für Familien mit Kindern können die Versorgung mit Schulen und Kindergärten, aber auch mit Spielplätzen die Standortwahl und -einschätzung beeinflussen. Eine gute Versorgung kann sich positiv auf die Wohnlage auswirken, muss es aber nicht. Es gibt auch wissenschaftliche Untersuchungen, welche belegen, dass die direkte Nähe sich auch negativ auf die Wohnlage auswirken kann. Hier wird zumeist der hohe Geräuschpegel

durch An- und Abfahrten bzw. die spielenden Kinder als Geräuschbelästigung empfunden.

Die notwendigen Adresskoordinaten für die unterschiedlichen Einrichtungen wurden von der Stadt Minden zur Verfügung gestellt.

Für die Analyse wurde für die Entfernung zu den unterschiedlichen Einrichtungen für jede Adresse ermittelt und anschließend die geringste Entfernung zu einer Schule, einer Kindertageseinrichtung, einem Spielplatz und einem Sportplatz zugewiesen. Für eine Blockseite wurde für die berechneten Entfernungen der jeweiligen Adressen der Blockseite ein Mittelwert berechnet, der dann in den weiteren Analysen berücksichtigt wurde.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wurde der bauliche Bestand der Bushaltestellen im Stadtgebiet berücksichtigt. Die notwendigen Adresskoordinaten wurden von der Stadt Minden zur Verfügung gestellt.

Für jede Adresse wurde die Entfernung zu den einzelnen Haltestellen gemessen und die nächste Haltestelle mit der entsprechenden Entfernung der Adresse zugeordnet. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

Die Frequenz des öffentlichen Nahverkehrs wurde in der Analyse nicht berücksichtigt.

Einwohnerdichte

Als Indikator für die Verdichtung im Stadtgebiet dient insbesondere die Einwohnerdichte.

Die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner pro ha wurde von der Stadt Minden zur Verfügung gestellt. Auf Ebene der Baublockseiten wurden anschließend Durchschnittswerte gebildet und diese in die Analyse berücksichtigt.

Versorgung des täglichen Bedarfs – Supermärkte

Basis für die Berücksichtigung des Indikators ist der Datenbestand der Standorte von Einzelhändlern mit Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ aus dem Jahr 2020, welchen die Stadt Minden zur Verfügung stellen konnte.

Für jede Adresse wurde die Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen gemessen und die nächste Versorgungseinrichtung mit der entsprechenden Entfernung der Adresse zugeordnet. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

Flächennutzung –

Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Gemischte Flächen, Grünflächen

Grundlage für die Auswertung von Flächennutzungen waren ALKIS-Daten, welche als WFS-Dienst von Geobasis.nrw übernommen werden konnten. Dabei erfolgte eine Verdichtung der ausgewiesenen Nutzungsarten, wovon dann vier im Rahmen der Analysen berücksichtigt worden sind:

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Gemischte Flächen
- Grünflächen

Die Analyse der Flächennutzung erfolgte auf Ebene der Baublöcke. D. h. für jeden Baublock wurde der Anteil der jeweiligen Nutzungsart an der gesamten Fläche des Baublocks ermittelt. Der ermittelte Anteilswert wurde dann den jeweils im Baublock befindlichen Baublockseiten zugewiesen.

Versiegelungsquote

Ein Layer mit versiegelten Flächen wurde durch die Stadt Minden zur Verfügung gestellt. Datenhintergrund ist die fortlaufende städtische Vermessung.

Die Versiegelungsquote wurde anschließend auf Baublockebene errechnet. Der ermittelte Anteilswert wurde dann den jeweils im Baublock befindlichen Baublockseiten zugewiesen.

Sozialindikatoren

Zur Berücksichtigung der Sozialstruktur wurde durch die Stadt Minden die SGB II Quote nach Stadtteilen übermittelt. Diese errechnet sich aus dem Anteil der Leistungsberechtigten im SGB II an der Einwohnerzahl in der Altersklasse 0-64 Jahren.

Den Blockseiten wurden die Quoten des zugehörigen Stadtteils zugewiesen.

6.2.2 Beurteilung der Indikatoren

Auf Basis der 780 Eichgebiete erfolgte eine Analyse der 16 ausgewählten Indikatoren auf ihre Wirkungsrichtung und die mögliche Trennwirkung für die Wohnlage. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine eindimensionale Einschätzung für jeden Indikator. Die Einschätzung erfolgt auf der Basis der Mittelwerte jedes Indikators. Bei der mehrdimensionalen Analyse im Rahmen der Diskriminanzfunktion können Indikatoren trotzdem eine Trennwirkung aufweisen oder sind entscheidend für die Einstufung in z. B. mittel oder gut.

Tab. 6.1 Beurteilung der verwendeten Indikatoren

Indikator	Beurteilung
Zentrale Versorgungsbereiche	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. Einfache Wohnlagen liegen eher in zentralen Versorgungsbereichen als mittlere und einfache Wohnlagen.
Verkehrslärm Straßenverkehr	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist die durchschnittliche Lärmklassifizierung 0,01, in mittleren Wohnlagen 0,11 und in einfachen Wohnlagen 0,52.
Verkehrslärm Bahnverkehr	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist die durchschnittliche Lärmklassifizierung 0,00, in mittleren Wohnlagen 0,02 und in einfachen Wohnlagen 0,09.
Distanz Schulen	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der guten und den anderen Wohnlagen auf. In guten Wohnlagen ist die Distanz mit 760m geringer als in mittleren (950m) und einfachen Wohnlagen (928m).
Distanz Kindertageseinrichtungen	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist die Distanz mit 384m geringer als in mittleren (639m) und einfachen Wohnlagen (698m).
Distanz Spielplätze	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist die Distanz mit 350m geringer als in mittleren (465m) und einfachen Wohnlagen (487m).
Distanz Sportplätze	Der Indikator weist in der Einzelbetrachtung keine klare Trennwirkung auf. Die geringste Distanz gibt es in der mittleren Wohnlage (615m) gefolgt von der einfachen (629m) und guten Wohnlage (663m).
Distanz Bushaltestellen	Der Indikator weist in der Einzelbetrachtung keine klare Trennwirkung aus. Die geringste Distanz gibt es in der einfachen Wohnlage (157m) gefolgt von der guten (175m) und mittleren Wohnlage (187m).
Einwohnerdichte	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der einfachen und den anderen Wohnlagen auf. In der einfachen Wohnlage ist die Einwohnerdichte pro ha mit 55,57 deutlich höher als in der mittleren (30,28) und guten Wohnlage (33,30).
Einzelhandel	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist die Distanz mit 433m geringer als in mittleren (582m) und einfachen Wohnlagen (665m).
Anteil Wohnbauflächen pro Baublock	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist der Anteil mit 72,59% höher als in mittleren (63,30%) und einfachen Wohnlagen (43,97%).
Anteil Gewerbeflächen pro Baublock	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist der Anteil mit 2,79% geringer als in mittleren (3,16%) und einfachen Wohnlagen (7,17%).
Anteil gemischte Flächen pro Baublock	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen liegt der Anteil mit 2,09% geringer als in mittleren (3,87%) und einfachen Wohnlagen (5,80%).
Anteil Grünflächen pro Baublock	Der Indikator weist eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist der Anteil mit 3,27% geringer als in mittleren (4,50%) und einfachen Wohnlagen (8,60%).
Versiegelungsquote	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der mittleren und den anderen Wohnlagen auf. In der mittleren Wohnlage ist die Versiegelungsquote mit 25,39% geringer als in der einfachen (29,13%) und guten Wohnlage (29,20%).
SGB II-Quote	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der einfachen und den anderen Wohnlagen auf. In der einfachen Wohnlage ist die Quote mit 16,97% höher als in der guten (12,05%) und mittleren Wohnlage (11,16%).

6.3 Diskriminanzfunktion

6.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktion

Die für die Wohnlageermittlung gesuchten Diskriminanzfunktionen mit $p(x)$ Indikatoren und ihren im Modell noch zu ermittelnden Koeffizienten sehen im Allgemeinen wie folgt aus⁴:

$$WL_{\text{Gebiet}} = a + v_1 \cdot x_{m1} + v_2 \cdot x_{m2} + \dots + v_p \cdot x_{mp}$$

Dabei sind x_{mi} die Messwerte (Daten) der Indikatoren und v_i die Diskriminanzkoeffizienten (Gewichte) der Indikatoren sowie a die Konstante. Die Diskriminanzkoeffizienten zeigen durch Umrechnung die Bedeutung des zugehörigen Indikators zur Wohnlage-Gruppentrennung und damit zur Einstufung einer Adresse in eine der Wohnlagen an. Dabei ist die Anzahl der Diskriminanzfunktionen durch das Minimum der Anzahl der Gruppen - 1 (Wohnlagen) und der Anzahl der Merkmale, also Indikatoren, begrenzt.

Allgemein gesprochen ist es für die Schätzung der Diskriminanzfunktion im Raum erforderlich, eine Gerade zu finden, bei der die multivariaten standardisierten Residuen (die Abstände der Gerade zu den eigentlichen Werten der Indikatoren der Stichprobe) minimiert werden. Um die Diskriminanzfunktion bzw. -faktoren zu finden, wird eine Funktion aus Linearkombinationen (lineare Diskriminanzfunktion) gesucht, die eine maximale Unterscheidbarkeit der verglichenen Wohnlage-Gruppen durch die Indikatorwerte auf den Adressen gewährleistet. Mithilfe der Diskriminanzanalyse werden schlussendliche Gewichte für die Indikatoren ermittelt, die angesichts der wechselseitigen Beziehungen zwischen den Indikatoren (Multikollinearität) zu einer maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führen und so eine möglichst eindeutige Zuordnung ermöglichen.

Um die Diskriminanzanalyse in dem vorstehend erörterten Sinne auf den Mietspiegel der Stadt Minden 2024 anwenden zu können, wurden auf Grundlage der 780 verwendeten Eichgebiete die Diskriminanzfunktionen für die gesamte Stadt mit den Wohnlageeinstufungen – einfach, mittel, gut – ermittelt. Es wurden demnach zwei Diskriminanzfunktionen ermittelt.

Damit nur die Indikatoren in die Diskriminanzfunktion aufgenommen werden, die signifikante Trennkraft haben, wurde eine schrittweise Methode angewandt. Die schritt-

⁴ Hans-Friedrich Eckey/Reinhold Kosfeld/Martina Rengers: Multivariate Statistik. S.307, Gleichung (5.3-1); vgl. auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden. 13. Auflage, S.192, Formel (4.1); so auch Jürgen Bortz: Bortz Statistik. S.612, Gleichung (18.10)

weise Methode ist ein iterativer Prozess oder Algorithmus, mit dem in mehreren aufeinanderfolgenden Schritten über die Einbeziehung einzelner Indikatoren in das Wohnlagemodell entschieden wurde. In diesem iterativen Prozess wurde zunächst immer über die Aufnahme eines Indikators entschieden und sodann geprüft, ob der Indikator den Erklärungswert des Modells verbessert. Der Vorteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass die Indikatoren mit ihrer potenziellen Trennkraft und damit Zuordnungseignung zu den Wohnlagegruppen vorausgewählt werden.⁵

Für die Wohnlage der Stadt Minden wurden im Wege der schrittweisen Methode auf Basis der Mahalanobis-Distanz die für die Unterscheidung geeigneten Indikatoren ausgewählt. Der Mahalanobis-Abstand ist eine Kennzahl, mit dem Distanzen zwischen zwei Punkten in einem mehrdimensionalen Raum gemessen werden. Der Mahalanobis-Abstand zwischen den zwei Populationen der Wohnlageklassen wird geschätzt durch⁶:

$$D_p^2 = (\bar{x}_2 - \bar{x}_1) S^{-1} (\bar{x}_2 - \bar{x}_1)$$

$\bar{x}_1$ Mittelwert der Gruppe 1,

$\bar{x}_2$ Mittelwert der Gruppe 2,

S^{-1} Inverse der Kovarianzmatrix.

Über die Aufnahme eines Indikators wurde mithilfe der Veränderungen in der Mahalanobis-Distanz entschieden. Hierzu wurde ein Signifikanztest auf Grundlage der F-Verteilung durchgeführt, wobei als Signifikanzlevel $\alpha = 0,10$, also 10 % angesetzt wurde.

Die Durchführung der schrittweisen Methode erfolgte auf Basis der ausgewählten Indikatoren. Dabei wird die Analyse in der Regel so lange fortgesetzt, bis sich keine sogenannten „Springer“ mehr ergaben. Bei „Springern“ handelt es sich um Eichgebiete, in denen die bisherige Wohnlageneinstufung um zwei Stufen von dem Ergebnis der Diskriminanzanalyse abweicht, also einfach auf gut oder gut auf einfach. In dem verwendeten Modell gab es im ersten Schritt 33 „Springer“, nach einer erneuten Berechnung dann erneut vier „Springer“, nach einer dritten Berechnung zwei „Springer“ und nach einer vierten Berechnung mit entsprechend 741 Eichgebieten keinen mehr.

Durch die Modellrechnungen wurden 13 Indikatoren ausgewählt.

- Einwohnerdichte

⁵ Vgl. Joseph F. Hair Jr./William C. Black/Barry J. Babin/Rolph E. Anderson: Multivariate Data Analysis. S.258.

⁶ Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden, 6. Auflage, S.216, Formel (B1); so auch Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.214, Gleichung (4.2-17); vgl. auch K. V. Mardia/J. T. Kent/J. M. Bibby: Multivariate Analysis. S.323

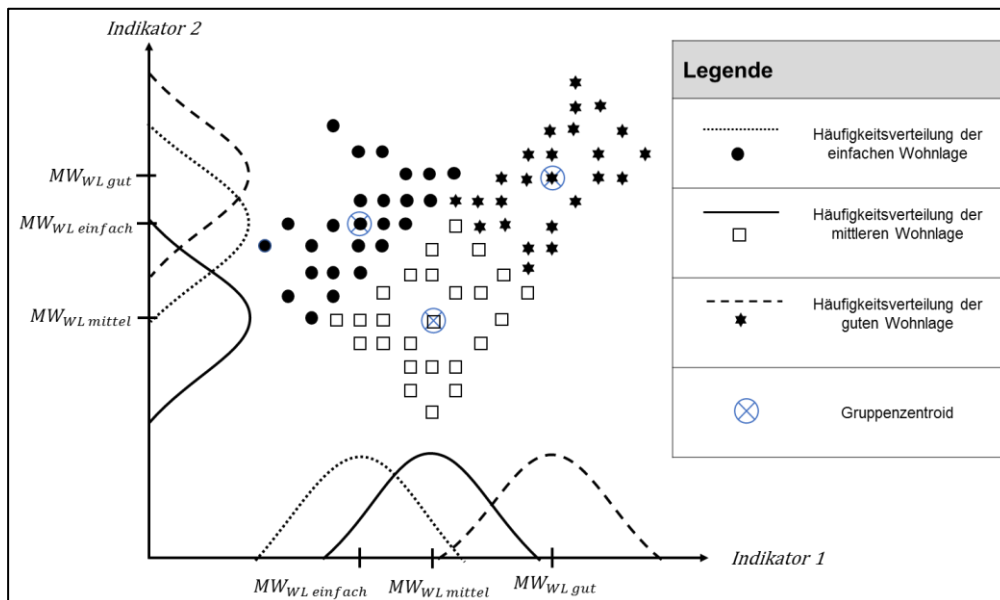
- Versiegelungsquote
- Lage in zentralem Versorgungsbereich
- Entfernung Supermarkt
- Entfernung Spielplatz
- Entfernung Sportstätte
- Entfernung Kindertageseinrichtung
- Entfernung Schule
- Anteil Wohnbaufläche
- Anteil gemischte Fläche
- Kategorie Bahnlärm
- Kategorie Straßenlärm
- SGB II-Quote

Auf Grundlage der als signifikant zur Unterscheidung der Wohnlagegruppen beitragenden Indikatoren wurde die Diskriminanzfunktion bestimmt. Die Einstufung in die Wohnlageklassen auf Grundlage der Indikatoren durch die Diskriminanzfunktion ist dann besonders trennscharf, wenn zwei Umstände gleichzeitig vorliegen. Zum einen, wenn die Indikatorenwerte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, weitgehend homogen sind. Zum anderen, wenn gleichzeitig die Werte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, von den anderen Werten (die mit einer anderen Gruppeneinteilung einhergehen) weit auseinanderliegen.

In diesem Sinne ist es also Ziel der Diskriminanzanalyse mithilfe der Analyse eine neue Achse Y (Diskriminanzfunktion oder Diskriminanzfaktor) zu finden, auf der sich einerseits die Mittelwerte der Gruppen möglichst deutlich unterscheiden (Intergruppen-Varianz/Unterscheidung), andererseits soll es nur einen möglichst kleinen Überschneidungspunkt (Intragruppen-Varianz/Unterscheidung) geben.

Die Abbildung 6.1 bildet die drei Wohnlagen mit exemplarisch zwei Indikatoren ab. Es ist beispielhaft erkennbar, wie sich Adressen bei zwei Indikatoren auf den Achsen streuen und um die Gruppen-Mittelwerte verteilen (Streudiagramm). In der Abbildung ist auch ersichtlich, wie sich die Werte für die einfache Wohnlage, mittlere Wohnlage und gute Wohnlage überlappen können, wie dies auch zahlreich bei der Erstellung der Wohnlage für den Mietspiegel der Stadt Minden der Fall war.

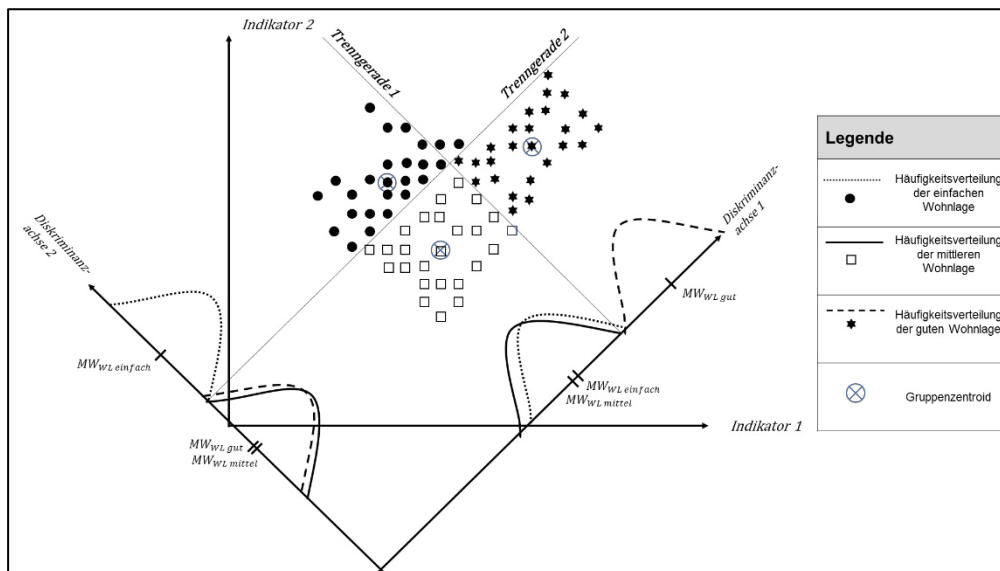
Abb. 6.1 Beispielgrafik für die Diskriminanzanalyse der Wohnlageklassen



FUB IGES, in Anlehnung an Eckey/Kosfeld/Renger

© 2024

Abb. 6.2 Beispielgrafik für die Diskriminanzfunktionen auf der Hyperebene



FUB IGES, in Anlehnung an Eckey/Kosfeld/Renger

© 2024

Die Abbildung 6.2 zeigt exemplarisch die Funktionsweise der Diskriminanzanalyse. Durch die zwei ermittelten Diskriminanzachsen, auf denen die Funktionswerte abgetragen wurden, ist eine deutliche Trennung der Gruppen möglich. Sichtbar wird diese

durch die eingezeichneten Trenngeraden. Idealtypisch spaltet dabei die *Trenngerade 1* die gute Wohnlage, von der einfachen und der mittleren Wohnlage ab und die *Trenngerade 2* spaltet die einfache Wohnlage von der mittleren und der guten Wohnlage ab.

Um die eigentliche lineare Diskriminanzfunktion und dort insbesondere die Diskriminanzkoeffizienten ermitteln zu können, wird mathematisch zunächst das sogenannte Diskriminanzkriterium benötigt.

Das Diskriminanzkriterium ist das Verhältnis zweier grundlegender Teile, der Intragruppenvarianz und der Intergruppenvarianz. Die Intragruppenvarianz beschreibt die Quadratsumme der Differenzen zwischen den Indikatorenwerten der Wohnlage-Gruppe und ihrem Gruppenmittelwert ($WVar_{\square}$). Die Intergruppenvarianz beschreibt die Quadratsumme der Differenzen der Gruppenmittelwerte und des Gesamtmittelwertes ($BVar_{\square}$). Wie vorstehend erörtert, ist die Trennwirkung der Diskriminanzfunktionen umso höher, je geringer die Intragruppenvarianz der Werte einer Wohnlagen-Gruppe ist und je höher die Intergruppenvarianz der Werte einer Wohnlagen-Gruppe gegenüber einer anderen Wohnlagen-Gruppe ist. Daher ist die Unterscheidungskraft der Diskriminanzfunktion am höchsten, wenn das Verhältnis der Intergruppenvarianz zu der Intragruppenvarianz maximiert ist. Das ist gleichbedeutend mit der Aussage, dass die Indikatorenwerte der einzelnen Gruppen sich stark voneinander unterscheiden sollen, aber es innerhalb der Gruppe wenig Unterschiede geben soll.

Schließlich wurde das konstante Glied der Diskriminanzfunktion ermittelt. Das konstante Glied hat keinen Einfluss auf die Streuung der Diskriminanzwerte. Es bewirkt lediglich eine Skalenverschiebung der Diskriminanzwerte. Um die Konstante der Diskriminanzfunktion zu ermitteln, mussten daher die normierten Diskriminanzfunktionskoeffizienten bestimmt werden. Den Diskriminanzfunktionen ist daher neben der standardisierten zusammengefassten Varianz von 1 ein Mittelwert der Diskriminanzwerte von 0 hinzuzufügen. Zu diesem Zweck wird gemeinhin die Bedingung aufgestellt, dass die zu ermittelnde Konstante in der Addition mit dem Produkt der normierten Diskriminanzfunktionskoeffizienten mit den Mittelwerten der Diskriminanzwerte Null ergibt.⁷

Zuletzt wurden die endgültigen Diskriminanzfunktionen zusammengesetzt, indem die berechneten Diskriminanzkoeffizienten und die Konstanten in die allgemeinen Gleichungen eingesetzt wurden.

$$WL_D = a + v_1 \cdot x_{m1} + v_2 \cdot x_{m2} + \dots + v_p \cdot x_{mp}$$

Die Diskriminanzfunktionen beschreiben dann die Funktionen, die zur maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führt. Die Diskriminanzfunktionen haben auf Grundlage der Eichgebiete und der signifikanten Indikatoren, die in der Tabelle 6.2 dargestellten Diskriminanzkoeffizienten und Konstanten ergeben.

⁷ Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.361, Gleichung (5.4-8c)

Tab. 6.2 Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren

Signifikanter Indikator	Funktion 1	Funktion 2
Einwohnerdichte	0,022	-0,003
Versiegelungsquote	-1,603	-5,144
Lage in Zentralem Versorgungsbereich	0,523	0,642
Entfernung Supermarkt	0,001	0,000
Entfernung Spielplatz	0,001	0,001
Entfernung Sportstätte	0,000	-0,003
Entfernung Kindertageseinrichtung	0,001	0,000
Entfernung Schule	0,000	0,001
Anteil Wohnbaufläche	-2,026	1,430
Anteil gemischte Fläche	-0,215	6,235
Kategorie Bahlärm	1,017	0,001
Kategorie Straßenlärn	0,796	-0,104
SGB II-Quote	0,041	0,005
Einwohnerdichte	0,022	-0,003
Versiegelungsquote	-1,603	-5,144
Lage in Zentralem Versorgungsbereich	0,523	0,642
Entfernung Supermarkt	0,001	0,000
Entfernung Spielplatz	0,001	0,001

Quelle: FUB IGES 2024

In den Tabellen sind spaltenweise die jeweiligen Diskriminanzfunktionen 1 und 2 für das Stadtgebiet aufgeführt.

Die Ergebnisse der Diskriminanzanalyse wurde abschließend auf alle Adressen in Minden unter Berücksichtigung der Diskriminanzfunktion übertragen.

6.3.2 Güte der Diskriminanzfunktion

Die Güte der ermittelten Diskriminanzfunktion lässt sich u.a. anhand

- der Treffergenauigkeit der Eichgebiete,
- des sogenannten Eigenwertes und des Wilks-Lambda-Wertes der Diskriminanzfunktionen,
- der Bedeutung der Diskriminanzkoeffizienten

beurteilen.

Treffergenauigkeit der Eichgebiete

Auf Grundlage der Eichgebiete wurde zunächst geprüft, wie die (unbereinigte) Klassifizierung bei der Einstufung der Adressen der Eichgebiete ausfällt. Auf diese Weise wurde ermittelt, wie viele Voreinstufungen aus den Eichgebieten auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen und der Indikatorenwerte der Adressen korrekt zugeordnet werden konnten. Die nachfolgende Tabelle 6.3 zeigt an, wie viele Adressen

in der datengestützten Ermittlung ihre jeweilige Voreinstufung behielten bzw. einer anderen Wohnlage zugeordnet wurden.

Dabei wurden 64,9 % der Adressen durch die datengestützte Analyse auf Basis der Diskrimanzanalyse entsprechend der Wohnlage des Eichgebietes zugeordnet.

Tab. 6.3 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete

			vorhergesagte Wohnlage (datengestützt)			Gesamt
	Wohnlage		gut	mittel	einfach	
bisherige Wohnlage (Eichgebiete)	gut	Anzahl	105	40	0	145
	mittel		116	174	44	334
	einfach		0	60	202	262
	gut	Anteile in %	72,4	27,6	0,0	100,0
	mittel		34,7	52,1	13,2	100,0
	einfach		0,0	22,9	77,1	100,0

Quelle: FUB IGES 2024

Auf Grundlage einer eingehenden Datenanalyse wurden unter anderem kleinteilige Datenunterschiede bei Adressen, Blockseiten und Blocks als Ursache identifiziert.

Ermittelte Eigenwerte und Wilks-Lambda

Die Güte der Diskriminanzfunktionen kann zudem an dem Eigenwert abgelesen werden. Die Funktion zu dem größten Eigenwert hat die größte Trennkraft. Mit dieser Prüfgröße kann eine Entscheidung getroffen werden, ob die erste Diskriminanzfunktion die Gruppen ausreichend trennt oder ob eine weitere Diskriminanzfunktion signifikant zur Trennung beiträgt.

Der Eigenwert der ersten Diskriminanzfunktion beträgt 1,056 und hat einen Prozentanteil der erklärten Varianz von 93,9 %. Die zweite Diskriminanzfunktion hat einen Eigenwert von 0,068 und damit einen Prozentanteil an der Erklärung der Varianz von 6,1 %. Der Prozentanteil der zweiten Funktion liegt also deutlich unter dem der ersten Funktion. Somit erklärt die erste Funktion einen wesentlich größeren Teil der Streuung als die zweite Diskriminanzfunktion.

Auf Grundlage der Eigenwerte wurde zudem das Gütemaß Wilks-Lambda ermittelt. Wilks-Lambda kann unter anderem als Gütemaß für die Trennkraft einer oder mehrerer Diskriminanzfunktionen verwandt werden. Auf der Grundlage der statistischen Auswertung kann festgestellt werden, dass die ermittelten Gruppenmittelwerte der Diskriminanzwerte auf Grundlage der Diskriminanzfunktion sich signifikant unterscheiden. Die ermittelten Diskriminanzfunktionen weisen also bezüglich der Trennung der Gruppen jeweils Werte für die Fehlerwahrscheinlichkeit erster Art auf, die unter dem Signifikanzniveau von 10 % liegen und damit signifikant sind.

Bedeutung der Diskriminanzfunktionskoeffizienten

Der Einfluss der metrisch skalierten Indikatoren auf den Diskriminanzwert wird durch das Vorzeichen und den Wert der Diskriminanzkoeffizienten bestimmt. Dem Grunde

nach kann mit dem Wert indes nicht ohne Weiteres die Bedeutung des einzelnen Indikators für die Trennung, also für die Bestimmung der Wohnlage, abgelesen werden. Denn der Wert des Koeffizienten ist maßgeblich von der Werte-Verteilung der Indikatoren abhängig, die teilweise hohe Ursprungswerte (z.B. Distanz zur Schule) und teilweise niedrige Werte (z.B. SGB II-Quote) aufweisen.

Um den Beitrag zur Erklärung der Wohnlage durch die Funktionen ermitteln zu können, mussten die Diskriminanzkoeffizienten mithilfe der Eigenwerte umgerechnet werden. Die Diskriminanzfunktionen weisen hinsichtlich der Erklärung der Diskriminanz regelmäßig deutliche Unterschiede auf. Die erste Funktion erklärt in der Regel die meiste Streuung. Dies wird berücksichtigt durch den sogenannten Eigenwert der Diskriminanzfunktionen. Daher wird der Diskriminanzkoeffizient der jeweiligen Funktionen für die Indikatoren mit dem sogenannten Eigenwertanteil der Funktion gewichtet.

Für den Diskriminanzkoeffizienten der Diskriminanzfunktionen ist der Erklärungsbeitrag für die Bestimmung der Wohnlage in Prozent in der Tabelle 6.4 zu entnehmen.

Tab. 6.4 Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage

Signifikanter Indikator	Gewicht/Erklärungsbeitrag
Einwohnerdichte	0,1 %
Versiegelungsquote	41,7 %
Lage in Zentralem Versorgungsbereich	7,1 %
Entfernung Supermarkt	0,0 %
Entfernung Spielplatz	0,0 %
Entfernung Sportstätte	0,0 %
Entfernung Kindertageseinrichtung	0,0 %
Entfernung Schule	0,0 %
Anteil Wohnbaufläche	3,0 %
Anteil gemischte Fläche	37,8 %
Kategorie Bahnlärm	6,0 %
Kategorie Straßenlärm	4,0 %
SGB II-Quote	0,3 %

Quelle: FUB IGES 2024

Dieser Beitrag der genannten Indikatoren entspricht weitestgehend sowohl den Ergebnissen vergleichbarer Erhebungen qualifizierter Mietspiegel als auch der Praxis der Erstellung von Wohnlagen in Deutschland sowie fachwissenschaftlichen Ergebnissen zur Ermittlung von Wohnlagen.

6.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit

Die Einstufung der Adressen erfolgte nach dem Klassifikationswahrscheinlichkeitenkonzept, welches auf dem Mahalanobis-Distanzkonzept und den Eingangswahr-

scheinlichkeiten der Gruppen der Stichprobe basiert. Die Zuordnungs- oder Klassifizierungswahrscheinlichkeit gibt die Wahrscheinlichkeit an, mit der eine Adresse eine Wohnlageeinstufung aufweist. Die verschiedenen Wahrscheinlichkeiten, mit der eine Adresse entweder der Wohnlage einfach, mittel oder gut zugeordnet wird, addieren sich stets zu 1, da jede Adresse mit Sicherheit genau einer Gruppe entstammt.

Grundgedanke der Zuordnung ist, dass eine Adresse mit ihren Indikatorenwerten der Gruppe von Adressen, also der Wohnlageklasse, zugeordnet wird, bei der die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dieser Gruppe, also Wohnlageklasse, angehört.

Diese Wahrscheinlichkeit ist statistisch dann am größten, wenn die Adresse der Wohnlageklasse zugeordnet wird, bei der der Abstand der Indikatorwerte der Adresse zum Erwartungswert μ der Indikatoren der Adresse in der Wohnlageklasse am kleinsten ist. Der Erwartungswert kennzeichnet dabei den Wert einer Zufallsverteilung, den die Zufallsverteilung im Mittel annimmt. Bei mehreren Indikatorenwerten der Adresse, die die Wohnlageklasse kennzeichnen, ist nicht der Abstand des Indikatorenwertes eines Indikators, z.B. der Distanz zum Spielplatz, zum eindimensionalen Erwartungswert zu messen. Vielmehr ist der Abstand der Indikatorenwerte der zu klassifizierenden Adresse zu einer Reihe von Mittelwerten (dem sog. Merkmalsvektor) maßgebend. Bei dieser Messung des Abstands wird jedoch nicht linear die Distanz zu dem Erwartungswert gemessen (univariat), sondern es ist ein (multivariates) Abstandsmaß zu bilden.

Die Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeiten erfolgte auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen. Bei der konkreten Berechnung der bedingten Wahrscheinlichkeit der Zuordnung einer Adresse zu den Wohnlagen einfach, mittel oder gut wurde das Klassifizierungswahrscheinlichkeitenkonzept auf Grundlage der Mahalanobis-Distanzen genutzt.⁸ Zur Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeit ist es erforderlich, mit den Indikatorenwerten der jeweiligen Adresse den sog. Mahalanobis-Abstand und anschließend die Zuordnungswahrscheinlichkeit zu berechnen.

Mahalanobis-Abstand

Zur Ermittlung des Mahalanobis-Distanzmaß wurden die Abstände der zwei Diskriminanzwerte jeder Adresse von den jeweiligen Gruppenmittelwerten, den sog. Gruppenzentroiden, für die jeweiligen Wohnlageeinstufungen gemessen. Aufgrund der Normierung der Diskriminanzkoeffizienten können die Abweichungen der Diskriminanzwerte von den Gruppenzentroiden als Distanzmaß verwandt werden.

Die Gruppenmittelwerte geben Auskunft über die durchschnittlichen Diskriminanzwerte, die bei den jeweiligen Wohnlageeinstufungen in den Eichgebieten in den Wohnlageklassen beobachtet wurden (vgl. Tab. 6.5). Zur Berechnung der Diskriminanzwerte wurden die Indikatorenwerte der jeweiligen Blockseite (z. B. für die Distanz

⁸ Vgl. für die Umformung beispielsweise Backhaus, S. 190 f. und 217 f.; Kosfeld etc.

zum nächsten Spielplatz) in die beiden Funktionen 1 und 2 eingesetzt. Als Ergebnis lagen jeweils zwei Diskriminanzwerte für die Blockseiten vor.

Tab. 6.5 Gruppenmittelwerte

Signifikanter Indikator	Funktion 1	Funktion 2
gute Lage	-1,182	-0,434
mittlere Lage	-0,545	0,252
einfache Lage	1,350	-0,081

Quelle: FUB IGES 2024

Der Mahalanobis-Abstand wird gemessen, indem die (positiven und negativen) Abweichungen der Diskriminanzwerte der Adresse mit den Gruppenmittelwerten für die Wohnlageeinstufungen einfach, mittel und gut für jede Blockseite ermittelt und dann quadriert werden. Anschließend werden die Abweichungen für die zwei Diskriminanzfunktionen addiert. Die entsprechende Formel hierzu lautet:⁹

$$MD_{WL}(i, g) = \sum ED_{WLz}(i, g), ED_{WL}(i, g) = (d_i - \bar{d}_g)^2$$

Dabei ist i das Objekt und g die Gruppe, zwischen denen die Mahalanobis-Distanz berechnet wurde. Das d beschreibt die Diskriminanzwerte. Der summierte quadrierte Abstand der Diskriminanzwerte der Adresse vom Gruppenmittelwert der jeweiligen Wohnlageeinstufung gibt an, inwiefern die Diskriminanzwerte von den Gruppenmittelwerten absolut abweichen. Ein im Vergleich zu den anderen Wohnlageeinstufungswerten geringer Mahalanobis-Abstand indiziert, dass für die Adresse diese Wohnlageeinstufung die wahrscheinlichste ist. Ein im Vergleich zu den anderen Wohnlageeinstufungswerten hoher Mahalanobis-Abstand indiziert, dass die Einstufung dieser Adresse in dieser Wohnlage eher unwahrscheinlich ist.

Ermittlung der Klassifizierungswahrscheinlichkeiten

Die Berechnung der bedingten Wahrscheinlichkeiten der Wohnlagezuordnung erfolgt unter den Annahmen, dass die metrischen Ausgangswerte der Indikatoren in jeder Gruppe normalverteilt sind und gleiche gruppenspezifische Varianz-Kovarianz-Matrizen vorliegen.

Die Wahrscheinlichkeit, mit der eine Adresse i mit dem quadrierten Mahalanobis-Abstand D der Gruppe g angehört, wurde mit der Formel

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-D_{ig}^2/2)P_i(g)}{\sum_{g=1}^G \exp\left(-\frac{D_{ig}^2}{2}\right)P_i(g)}$$

und unter der Annahme von gleichen Eingangswahrscheinlichkeiten

⁹ Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.333, Gleichung (5.3-64b). Vgl. auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden, 13.Auflage, S.217, Formel (4.26).

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-MDWL_i/2)}{\sum_{g=1}^G \exp\left(-\frac{D_{ig}^2}{2}\right)}$$

ermittelt.¹⁰

Demgemäß wurden die Wahrscheinlichkeiten für jede Blockseite jeweils für jede der drei Wohnlageklassen berechnet und in Prozent dargestellt.

Eine Adresse wird der Wohnlageklasse zugeordnet, wo die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dazugehört bzw. ähnliche Indikatorenwerte aufweist.¹¹ Es genügt dabei ein einfaches Überwiegen. Bei Zuordnungswahrscheinlichkeiten von z.B. 29 % für einfache, 35 % für mittlere und 36 % für gute Wohnlage erfolgt die Einordnung in die gute Wohnlage.

Ergebnisse der Einstufungen nach datengestützter Ermittlung

Nach der Übertragung der Diskriminanzfunktion auf die Adressen der Baublockseiten ergibt sich die nachfolgende Zuordnungsverteilung der Adressen:

- gut 35,8 % (8.324 Adressen)
- mittel 37,6 % (8.739 Adressen)
- einfach 26,6 % (6.170 Adressen)

6.5 Homogenisierung und Sichtprüfung

Das räumlich-sozialwissenschaftliche Phänomen Wohnlage wird in der Fachwissenschaft generell als flächiges Phänomen verstanden. Gemeinhin erfasst die Wohnlage nicht nur das unmittelbare Wohnungsumfeld, sondern das sog. nähere oder weitere Wohnumfeld bzw. die Mikro- und Makrolage.¹²

Die beschriebene datengestützte Ermittlung der Wohnlage ergab eine kleinteilige Zuordnung mit unterschiedlichen Wohnlagen im unmittelbaren und näheren Wohnumfeld. Um den Anforderungen an eine Flächigkeit der Wohnlage zu genügen und eine Wohnlagenzuordnung zu gewährleisten, bei der die nähere und weitere Umgebung wohnlageprägend ist, wurde die datengestützte Ermittlung in einer zweiten Stufe einer Homogenisierung unterzogen.

¹⁰ Vgl. Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.337, Gleichung (5.3-70) und (5.3-71); so auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weber: Multivariate Analysemethoden, 13.Auflage, S.221, Formel (4.29).

¹¹ Vgl. bspw. Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.338.

¹² Vgl. Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 418 f. und 432, Promann, etc.

Nach der statistischen Analyse ist es zwingend erforderlich, die Ergebnisse noch einmal einer Sichtprüfung zu unterziehen, da aufgrund der unterschiedlichen Indikatoren es zu nicht eindeutigen Ergebnissen kommen kann. Verantwortlich sind hierbei

- die kleinteilige Betrachtung bzw. Berechnung auf Ebene der Adresse,
- die Bezugsebene der Indikatoren (Stadtteil, Block, Bodenrichtwertzone etc.),
- der Datenstand der Indikatoren.

Für die Homogenisierung wurden unterschiedliche Bedingungen formuliert. Insbesondere wurde hier auf eine höhere Betrachtungsebene als die Adresse abgestellt, da insbesondere durch die verwendeten Entfernungskindikatoren hier schnell nicht nachvollziehbare kleinräumige Änderungen der Wohnlage entstehen konnten. Daher wurde bei der Homogenisierung in der Regel auf die Blockseite abgestellt.

Homogenisierung durch Änderung der Schwellenwerte bei der Zuordnungswahrscheinlichkeit

Die einfache sowie gute Wohnlage soll laut Arbeitskreisbeschluss nur in eindeutigen Fällen ausgewiesen werden. Dazu wurde der Schwellenwert für eine Einstufung in die einfache oder gute Wohnlage auf eine Zuordnungswahrscheinlichkeit von 66,6[–] % (2/3) hochgesetzt. Adressen in einem Baublock werden entsprechend nur dann in die einfache oder gute Wohnlage eingestuft, wenn die Zuordnungswahrscheinlichkeit dafür über der 2/3-Schwelle liegt. Liegt die Zuordnungswahrscheinlichkeit entsprechend darunter, werden die Baublockseiten statt in die einfache in eine mittlere Wohnlage bzw. statt in die gute in eine mittlere Wohnlage eingestuft. Dies trägt zu einer gewünschten Konzentration der Wohnlageneinstufungen in die mittlere Wohnlage bei (vgl. Tabelle 6.6).

Tab. 6.6 Vergleich der Wohnlage nach ZWK mit dem angepassten Schwellenwert für die einfache und sehr gute Wohnlage

			Wohnlage nach Anpassung des Schwellenwerts der ZWK auf 2/3			
	Wohnlage		gut	mittel	einfach	Gesamt
bisherige Wohnlage (Eichgebiete)	gut	Anzahl	2.409	5.915	0	8.324
	mittel		0	8.739	0	8.739
	einfach		0	2.298	3.872	6.170
	gut	Anteile in %	28,9	71,1	0,0	100,0
	mittel		0,0	100,0	0,0	100,0
	einfach		0,0	37,2	62,7	100,0

Quelle: FUB IGES 2024

Insgesamt wurden durch diesen Arbeitsschritt somit 35,4 % der Adressen in eine andere Wohnlage eingestuft.

Homogenisierung durch Sichtprüfung

Grundlage für diese Homogenisierung für die so ermittelte Wohnlage war eine karten-gestützte Sichtprüfung. Die Plausibilitäts- bzw. Validitätsprüfung durch Vergleich des

Modellergebnisses mit dem (bewerteten) Gegenstand durch Experten ist in den Wissenschaften in verschiedenen Disziplinen anerkannt (sog. Turing-Kriterium oder Turing-Test). Aufgrund der teilweise heterogenen Struktur in der Stadt Minden war die Überprüfung des empirischen Ergebnisses sachgerecht. Benachbarte Adressen können richtigerweise auch unterschiedlichen Wohnlagen zuzuordnen sein. Daher wurden die Veränderungen der Wohnlagen und die Wohnlageübergänge auf Auffälligkeiten untersucht.

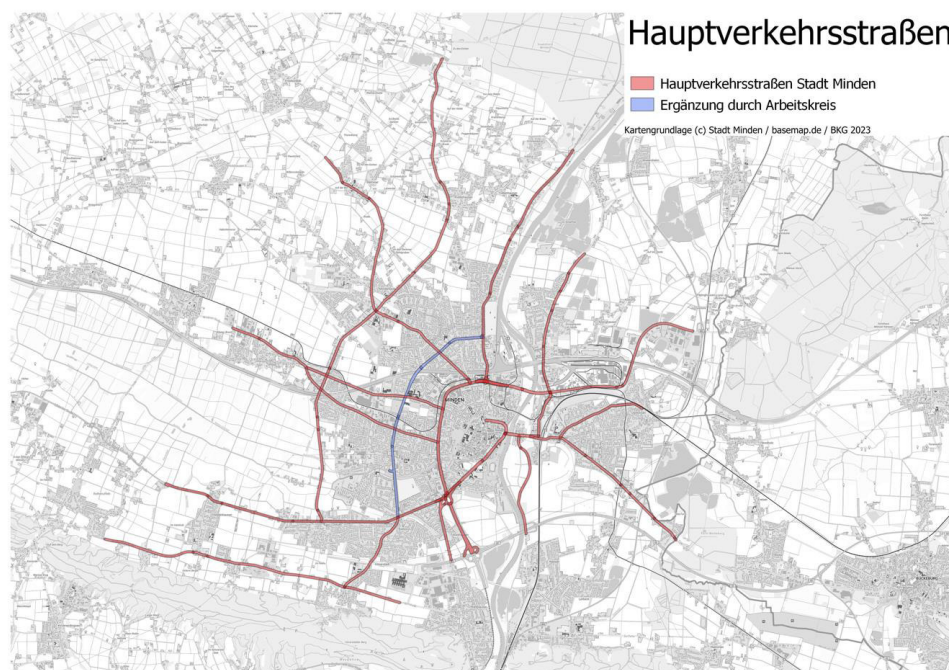
Bei dieser Homogenisierung durch die umfassende Sichtprüfung wurden durch den Arbeitskreis folgende Kriterien festgelegt:

1. Bereinigung einer Insellage, wenn maximal zwei Baublockseiten eine andere Wohnlageneinstufung aufweisen als in der Umgebung vorherrschend,

Darüber hinaus wurden allgemeine Beschlüsse zum Umgang mit Sonderfällen getroffen:

2. Adressen in einem Radius von 25 Metern um Hauptverkehrsstraßen werden in die einfache Wohnlage umgestuft. Die Einstufung wurde durch die Stadt Minden auf Basis der Verkehrsbelastung vorgenommen. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat die Auflistung gemäß der Beschlüsse 5-7 (vgl. Anlage II) darüber hinaus um die Ringstraßen (Schwabenring, Preußenring, Bayernring, Hessenring und Saarring) ergänzt (vgl. Abbildung 6.3).

Abb. 6.3 Hauptverkehrsstraßen in der Stadt Minden



Quelle: FUB IGES 2024

3. Adressen in Gebieten ohne Wohnnutzungen, insb. in Gewerbe- und Industriegebieten, werden keiner Wohnlage zugewiesen. Die entsprechenden Adressen wurden durch umfangreiche Prüfung durch die Verwaltung der Stadt Minden identifiziert.

Auf Basis dieser Vorgaben erfolgte für das Stadtgebiet eine umfassende Sichtprüfung der Wohnlageneinstufungen nach dem datengestützten Modell (vgl. Tabelle 6.7).

Tab. 6.7 Vergleich der Wohnlage nach dem angepassten Schwellenwert der ZWK mit der Wohnlage nach Bereinigung der Insellagen und allgemeinen Beschlüssen (Homogenisierung)

			Wohnlage nach Homogenisierung				Gesamt
	Wohnlage		gut	mittel	einfach	keine WL	
Wohnlage nach angepasstem Schwellenwert	gut	Anzahl	1.808	409	115	77	2.409
	mittel		39	15.230	1.144	539	16.952
	einfach		0	218	3.352	302	3.872
	keine WL		0	0	0	0	0
	gut	Anteile in %	75,1	17,0	4,8	3,2	100,0
	mittel		0,2	89,8	6,7	3,2	100,0
	einfach		0,0	5,6	86,6	7,8	100,0
	keine WL		-	-	-	-	-

Quelle: FUB IGES 2024

Insbesondere in der einfachen und mittleren Wohnlage liegen viele Adressen in Gewerbe- und Industriegebieten, weswegen dort der Anteil der Adressen, welche gemäß dem 3. allgemeinen Beschluss in „keine Wohnlage“ eingestuft wurden, am höchsten ist. Insgesamt wurden rund 8,3 % aller Adressen in eine andere Wohnlage sowie 4,0 % in keine Wohnlage umgestuft.

Nach Abschluss der Homogenisierung wurden dem Arbeitskreis einzelne Gebiete zur Entscheidung vorgelegt, wo auf Basis der Vorgaben keine Homogenisierung vorgenommen werden konnte. Auch aus dem Arbeitskreis kamen mehrere Vorschläge zur Umstufung. Auf der Basis der aufbereiteten 38 Gebiete erfolgte durch die Mitglieder des Arbeitskreises die endgültige Festlegung der Wohnlage (vgl. Anlage II).

Die nachfolgende Tabelle 6.8 bezieht die Umstufungen im Rahmen der Einzelbeschlüsse im Vergleich zur Version nach den Schritten der Homogenisierung aus Tabelle 6.8.

Tab. 6.8 Vergleich der Wohnlage nach der Homogenisierung mit der Wohnlage nach den 38 Einzelfallbeschlüssen

			Wohnlage nach Einzelfallbeschlüssen				Gesamt
	Wohnlage		gut	mittel	einfach	keine WL	
Wohnlage nach Homogenisierung	gut	Anzahl	1.044	790	13	0	1.847
	mittel		286	14.619	952	0	15.857
	einfach		0	118	4.493	0	4.611
	keine WL		0	0	0	918	918
	gut	Anteile in %	56,5	42,8	0,7	0,0	100,0
	mittel		1,8	92,2	6,0	0,0	100,0
	einfach		0,0	2,6	97,4	0,0	100,0
	keine WL		0,0	0,0	0,0	100,0	100,0

Quelle: FUB IGES 2024

Insgesamt wurden durch die Einzelbeschlüsse 9,3 % aller Adressen in eine andere Wohnlage umgestuft.

6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Minden eine Verteilung auf die Wohnlagenklassen nach der datengestützten Aktualisierung, der Homogenisierung sowie den Einzelfallbeschlüssen des Arbeitskreises von:

- gut 5,7% (1.330 Adressen)
- mittel 66,8 % (15.527 Adressen)
- einfach 23,5 % (5.458 Adressen)
- keine Wohnlage 4,0 % (918 Adressen)

Vereinzelte Wohnnutzungen an Adressen mit der Einstufung "keine Wohnlage" können der einfachen Wohnlage zugeordnet werden.

7 REGRESSIONSANALYSE

7.1 Methodische Vorgehensweise

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden basiert auf einer multiplen Regressionsanalyse der durch Fragebogen erfassten Merkmale zu Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattung und Lage der Wohnung. 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 Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche sowie den kategorialen Ausstattungsmerkmalen und der Wohnlage. Für die Datenauswertung wurden die mehrkategorialen Merkmale Baualtersklassen und Wohnlagen in sogenannte Dummy-Variablen umgewandelt. D. h. für die Baualtersklasse werden aus einer Variablen acht 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.

Nach der Durchführung aller statistischen Überprüfungen der erfassten Merkmale, der Bereinigung um Ausreißer, dem Nachweis eines signifikanten Einflusses der Merkmale auf die Miethöhe (Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) sowie einer plausiblen Wirkungsrichtung der ermittelten Merkmale, erfolgte die multiple Regressionsanalyse zur Berechnung der Regressionskoeffizienten für die Merkmale.

Die Berechnung erfolgte über ein vielstufiges Regressionsmodell. In einem ersten Schritt wurde das Merkmal der Basistabelle „Wohnfläche“ auf ihre Signifikanz in Bezug zur Miethöhe untersucht. Im Anschluss wurde der Einfluss der Mietdauer berechnet, dessen Werte nicht im Mietspiegel ausgewiesen werden dürfen. Die errechneten Effekte tragen jedoch zu einer höheren Genauigkeit des Modells bei. Mittels der erhaltenen Residuen aus der Regression zum Einfluss der Mietdauer wurde im Anschluss das Merkmal „Baujahresklassen“ auf ihre signifikante Wirkung zur abhängigen Variable errechnet.

Ein vierter Schritt berechnet aus der vorliegenden Reststreuung den Einfluss der unabhängigen Variable „Wohnlage“ auf die Miethöhe. In einem letzten und fünften Schritt werden die restlichen Merkmale in einem weiteren Regressionsmodell zur Ermittlung plausibler und signifikanter Zuschläge für die Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität angewendet.

Für alle Schritte wurden entsprechende statistische Kennwerte ermittelt.

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

Die Regressionskoeffizienten bilden in einer linearen sowie in einer multivariaten Regression die Wertänderungen der abhängigen Variable, bei Änderung der unabhängigen Variable um einen Schritt und gleichzeitiger Konstanz der übrigen unabhängigen Variablen. Im Unterschied zur einfachen Regression wird in einem multivariaten Verfahren jedoch für jede unabhängige Variable je ein Regressionskoeffizient hinzugefügt. Je nach Vorzeichensetzung des Regressionskoeffizienten wird die Wertänderung als Zu- oder Abnahme interpretiert.

Es ist wichtig festzuhalten, dass die Regression ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete erzeugen, aber nicht die tatsächliche Wirkung widerspiegeln kann. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Richtwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

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.

Anzahl Fälle

Bei einem Regressionsmodell ist nach der Meinung von FUB IGES darauf zu achten, dass die in der Analyse berücksichtigten Merkmale auch mit einer Mindestzahl im Datensatz vorhanden sind. Dabei orientiert sich FUB IGES an der in Tabellenmietspiegeln in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln festgelegten Mindestzahl von zehn Datensätzen. Merkmale mit einem so geringen Anteil am Wohnungsmarkt sind Spezialfälle und sollten daher nicht in einem Mietspiegel ausgewiesen werden, da dieser die üblichen Mieten abbilden soll.

Bei der Datenerhebung wurde für keines der Merkmale eine nicht ausreichende Anzahl an Datensätzen ermittelt. Demnach konnten zunächst und bezogen auf die Anzahl der Fälle alle Merkmale in die Datenerhebung einfließen.

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 beeinträchtigt werden und somit kann kein klares Ergebnis mehr erzielt werden.

Bei den in das Modell einbezogenen Merkmalen handelt es sich um kategoriale Variablen (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.

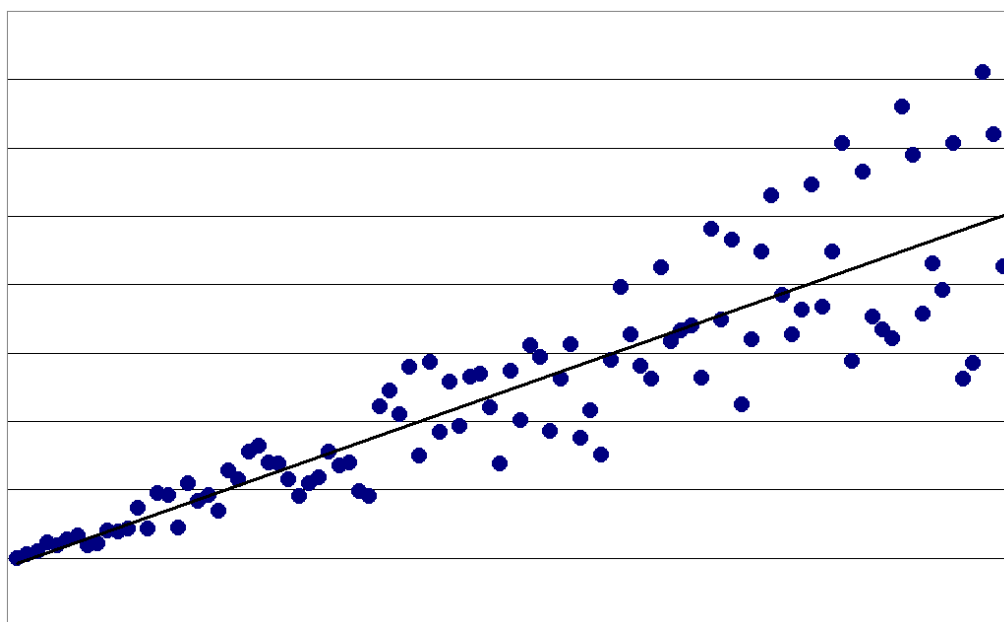
Heteroskedastizität

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Varianz (Streuung) der Residuen (Fehlerterme/Abweichungen zwischen Schätzung und tatsächlichen Werten) in einem statistischen Modell nicht konstant ist. Für eine grafische Betrachtung würde das bedeuten, dass die Streuung der Residuen nicht konstant über den gesamten Bereich der unabhängigen Variablen vorliegt.

Für eine verwertbare Berechnung muss jedoch Homoskedastizität vorliegen, also eine gleichmäßige Streuung in allen Bereichen erkennbar sein. Ist dies nicht der Fall (Heteroskedastizität) verfälschen sich die geschätzten Standardfehler und werden inkonsistent. Folglich verzerren sich die t - und p -Werte, wodurch im Rahmen einer Interpretation falsche Annahmen bezüglich der Verifizierung, bzw. Falsifizierung der Nullhypothese getroffen würden.

Um dieses fehleranfällige Vorgehen (Fehler 2. Art) zu umgehen, können robuste Standardfehler berechnet werden.

Abb. 7.1 Beispielgrafik für die Heteroskedastizität



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.

Multikollinearität

Das Regressionsmodell der multiplen linearen 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. Zusätzlich werden die Regressionskoeffizienten selbst ebenfalls verzerrt geschätzt, sodass die Interpretation der Koeffizienten aufgrund fehlender Konstanzhaltung gegenüber anderen unabhängigen Variablen unter Umständen nicht mehr gegeben ist.

Die Multikollinearität wird im Allgemeinen durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem 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 einer Anwendung für Mietspiegel wird in der Regel sogar auf einen $VIF > 3$ getestet, um zu untersuchen welche Prädiktoren stark miteinander korrelieren.

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

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 Standard verwendet:

- Zentralheizung
- Bad mit Dusche oder Badewanne

- WC als Bestandteil des Bads oder als separater Raum, falls kein WC in das Bad integriert ist

Die Merkmale charakterisieren die Standardwohnung, abgebildet in der Basistabelle (vgl. Tab. 7.1 Basistabelle für den Mietspiegel 2024 in Minden. Wohnfläche mit ausgewiesener Nettokaltmiete pro m²). Für alle dort 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. Die ab der dritten Stufe ermittelten Zuschläge sind auf die danach berechneten Modellmieten anzuwenden.

7.1.3 Überprüfung des signifikanten Einflusses

Zur Ermittlung eines signifikanten Einflusses wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5-Prozent Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h. alle ins Mietspiegelmodell berücksichtigten Merkmale haben mit einer mindestens 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.

Merkmale, die das Signifikanzniveau von fünf Prozent überschritten haben, können demnach nicht berücksichtigt werden.

In dem vierten Schritt der Regression handelt es sich dabei um folgende Merkmale, die für die multivariate Regressionsrechnung nicht verwendet werden können:

- Zentralheizung oder Wohnungsheizung
- Elektrospeicherheizung
- Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand
- Zentrale Warmwasserversorgung
- Durchlauferhitzer/gr. Boiler
- keine oder unzureichende Warmwasserversorgung
- Bad mit Duschkabine/Badewanne/Waschbecken und WC
- Bad und WC getrennt
- zweites WC in der Wohnung
- Badewanne UND Dusche
- Badewanne
- Duschkabine
- kein Fenster (im Bad)
- Fußbodenheizung (im Bad)
- separate Küche als eigener Raum
- Kochnische/Pantryküche
- komplette EBK mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten

- Einfachverglasung
- Doppelfenster
- Rollläden (einfach mit Gurt oder elektrisch)
- versiegelter Parkettfußboden und/oder aufgearbeiteter Holzdielenboden
- Laminatboden
- Vinylboden
- Kachel- oder Fliesenboden
- Teppichboden, PVC- und/oder Linoleumboden
- elektrischer Türöffner ohne Gegensprechanlage
- bodentiefe Dusche
- Bad mindestens 7m² groß
- alle Türen mindestens 90cm breit
- ebener Balkonzugang
- eigener Kellerraum
- Garage/Carport auf dem Grundstück
- KFZ-Stellplatz auf Grundstück
- Aufzug
- Kinderspielplatz auf dem Grundstück
- Internetanbindung mit min. 250Mbit/s
- Energiequelle für Beheizung: Fernwärme
- Energiequelle für Beheizung: Gas
- Energiequelle für Beheizung: Öl
- Energiequelle für Beheizung: Kohle
- Energiequelle für Beheizung: Strom
- Energiequelle für Beheizung: erneuerbare Energien
- Energiequelle für Beheizung: Wärmepumpe

7.1.4 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 nicht mehr im endgültigen Regressionsmodell berücksichtigt wurden. Dabei handelt es sich um:

- Maisonettewohnung
- Isolier-/Schallschutzverglasung
- Fahrradabstellgelegenheit

7.2 Regressionsmodell – erste Stufe

In einer ersten Regression wird für den Mietspiegel der Stadt Minden das Wohnwertmerkmal „Wohnungsgröße“ gemäß § 558 BGB berücksichtigt. Die Größe einer Wohnung hat den deutlich größten Einfluss auf deren Nettokaltmiete. Der Hauptgrund liegt darin, dass jede Wohnung in der Regel über ein Bad und eine Küche verfügt. Durch diese beiden Räume in einer Wohnung sind bereits Flächenanteile festgelegt, auch wenn durch eine steigende Wohnfläche der Anteil dieser Flächen abnimmt.

Daneben ergeben sich aufgrund des Bedarfes im Mietwohnungsbau Strukturen der Wohnfläche. In der Vergangenheit wurden nur sehr wenige Wohnungen für Einpersonenhaushalte errichtet, welche jedoch derzeit aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung (z. B. Singularisierung, Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften des SGB II) verstärkt benötigt werden. Durch die Gesetze der Marktwirtschaft ergeben sich daraus auch Tendenzen für die Miethöhe.

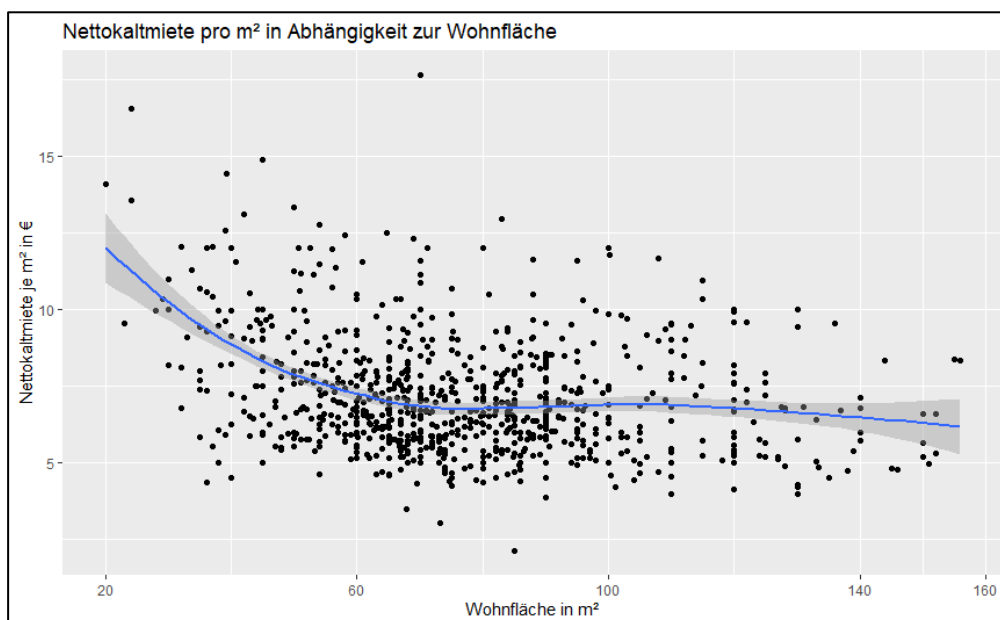
Die Modellmiete für den Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete wird durch eine Regressionsanalyse auf Basis der abhängigen Variablen der absoluten Nettokaltmiete und der unabhängigen Variablen der Wohnfläche ermittelt. Ziel des ersten Berechnungsschritts ist es, eine Funktion zu finden, die möglichst gut durch die Punktwolke zwischen der absoluten Nettokaltmiete und der Wohnfläche verläuft.

Der Geltungsbereich des Mietspiegels ist auf die Wohnungsgrößen zwischen 20 m² und 159 m² begrenzt.

Für die Anwendung des Mietspiegels ist die Größe der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung beziehungsweise nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) zu ermitteln. Sie bezieht sich daher auf die ganze Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräume in der Wohnung, Flur, anrechenbarer Balkon- oder Terrassenflächen und untervermieteter Räume.

Teilt man die Nettokaltmieten durch die Wohnfläche so erhält man die in Abbildung 1 dargestellten Nettokaltmieten je Quadratmeter. Zu sehen ist, dass kleine Wohnungen eine hohe Quadratmetermiete aufweisen, diese dann bei circa 75 Quadratmetern ihren Tiefpunkt erreicht, später leicht ansteigt, um im späteren (rechtseitigen) Verlauf des Graphen wieder leicht zu fallen. Sodass für große Wohnungen die Mietzinsen je Quadratmeter leicht geringer sind. Dabei ist zu beachten, dass eine dauerhafte Fortschreibung des Graphen nicht sinnvoll erscheint, da eine theoretische Mietwohnung mit 250 m² Wohnfläche extrem geringe Mietzinsen aufweisen würde. Die gewählte Berechnungsfunktion hebt diesen Effekt auf (siehe Abb. 2). Grundsätzlich gilt jedoch, dass qualifizierte Aussagen zu den Nettokaltmieten nur bis zu einer Wohnflächengröße bis 159 m² getroffen werden dürfen.

Abb. 7.2 Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit zur Wohnfläche (nach erfolgter Ausreißerbereinigung)

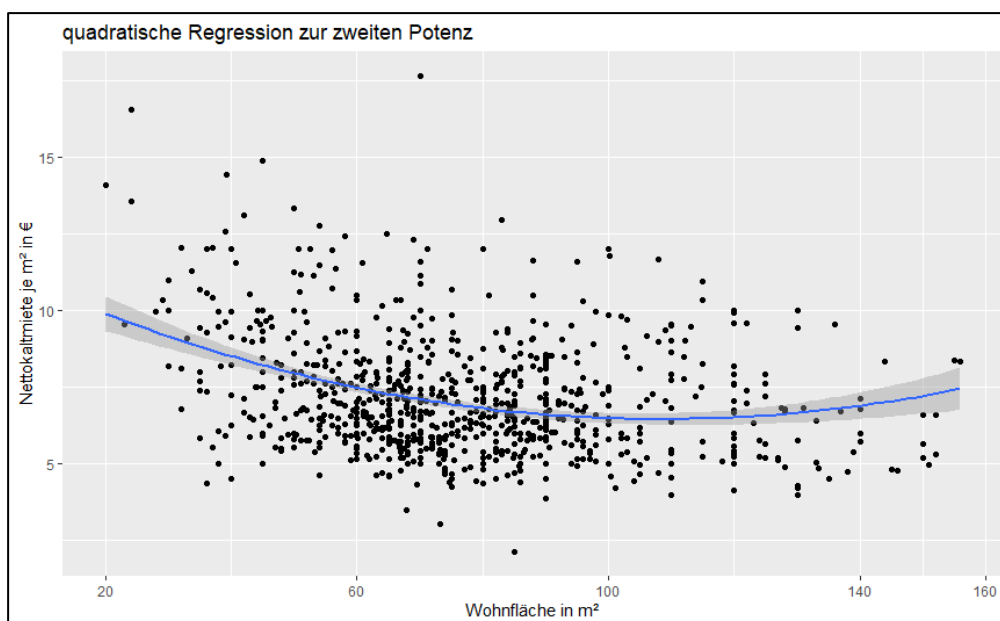


Quelle: FUB IGES 2024

Wie auch in anderen Städten, kann in der Stadt Minden beobachtet werden, dass der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Nettokaltmiete keinen linearen Verlauf aufweist, sondern eher eine U-Verteilung annimmt (vgl. Abb. 7.2). D. h. die Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche sinkt mit steigender Wohnfläche bis zu einem Wendepunkt, um dann wieder mit steigender Wohnfläche anzusteigen. Daher wurde für

die Berechnung der Funktion der Modellmiete der ersten Stufe eine nichtlineare Regressionsfunktion gewählt. Es gilt die beste Anpassung einer Funktion durch die abgebildete Punktwolke zu ermitteln. Dies geschah durch die Kleinste-Quadrate-Methode. Dabei stellte sich eine quadratische Funktion als signifikantes Modell mit der höchsten Modellgüte heraus.

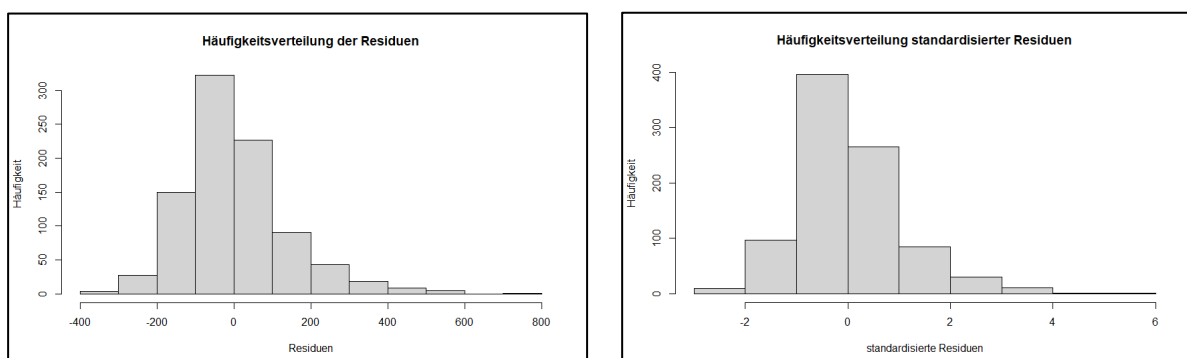
Abb. 7.3 Quadratische Regression zur zweiten Potenz in Bezug auf das Verhältnis Nettokaltmiete zu Wohnfläche (nach erfolgter Ausreißerbereinigung)



Quelle: FUB IGES 2024

Eine Darstellung der Häufigkeitsverteilung der Residuen in einem Histogramm zeigt für die (standardisierten) Residuen keine Auffälligkeiten, sondern eine annähernde Normalverteilung (vgl. Abb. 7.4).

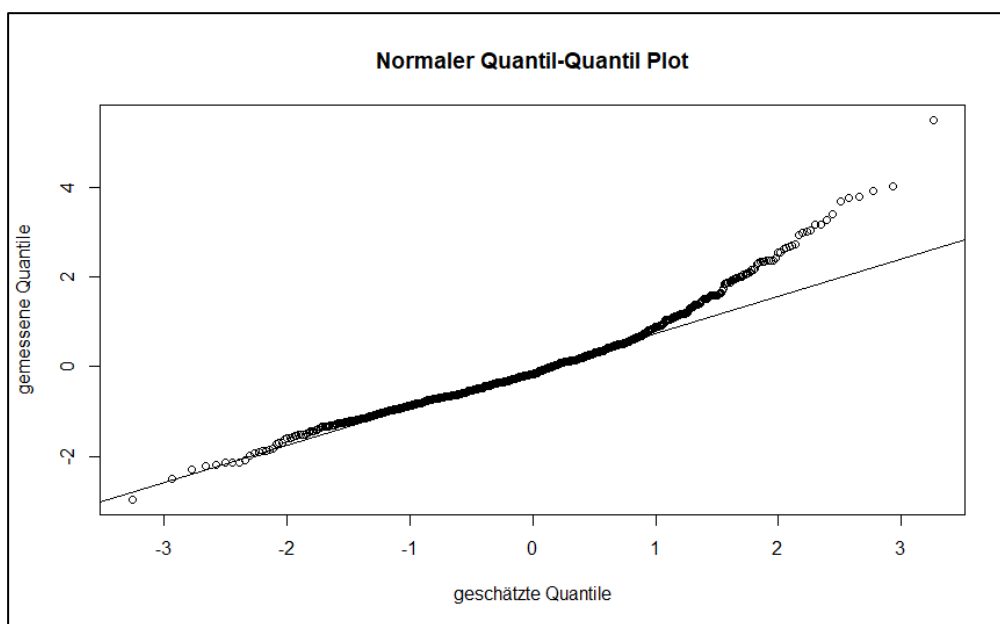
Abb. 7.4 Häufigkeitsverteilung der (standardisierten) Residuen



Quelle: FUB IGES 2024

Die Darstellung des Normalen Quantil-Quantil-Plots zeigt, dass die Verteilung der Residuen annähernd symmetrisch um Null ist. Zu dem rechtseitigen Ende weist die Verteilung der Residuen jedoch sogenannte „fat tails“ auf, die jedoch nur vergleichsweise wenige Fälle betreffen (vgl. Abb. 7.5).

Abb. 7.5 Normaler Q-Q-Plot der Residuen nach erster Regression

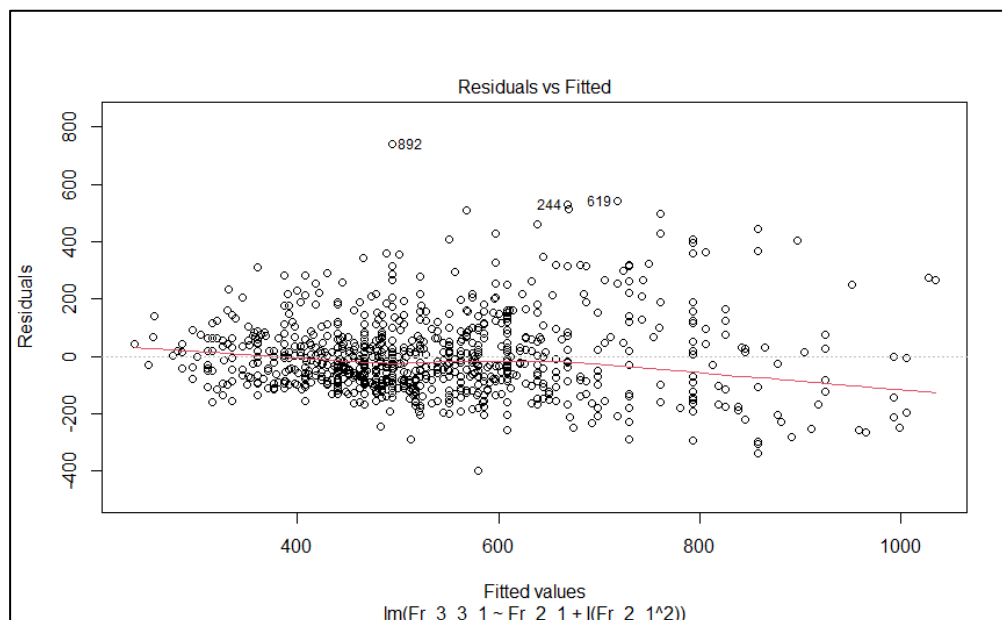


Quelle: FUB IGES 2024

Bei der Überprüfung auf Homoskedastizität weist die graphische Überprüfung eine rechtseitige Schiefeile der Verteilung auf, was auf ein Vorhandensein von Heteroskedastizität, also einer ungleichen Streuung, hinweist (vgl. Abb. 7.6). Zusätzlich zu dem graphischen Test wurde ein analytischer Test durchgeführt. Der studentisierte Breusch-Pagan-Test wies ein $p < 0,05$ auf, womit ein weiterer Beleg für ein Nichtvorhandensein gleichmäßiger Streuung der Varianz aufgeführt ist.

Um dies zu beheben, wurden mittels des R-Pakets `coeftest{lmtest}` robuste Standardfehler berechnet. Dies korrigiert die durch Heteroskedastizität vorliegende Verfälschung verzerrter Standardfehler sowie infolgedessen ungenaue t- und p-Werte.

Abb. 7.6 Test auf Homoskedastizität der Streuung der ersten Regression



Quelle: FUB IGES 2024

Nach Überprüfung der Güte des vorliegenden Modells, einer Ausreißerbereinigung und der Berechnung robuster Standardfehler, liegt ein Ergebnis der ersten Regression mit folgender einer Signifikanzeinstufung vor:

$$F(2,890) = 507,6; p < 0,001$$

Mit einem p -Wert von kleiner als 0,001 leistet das Regressionsmodell einen signifikanten Erklärungsbeitrag, womit die Nullhypothese verworfen werden kann. Die Güte des Regressionsmodells liegt bei einem $R^2=0,533$. Es werden also 53,3 Prozent der Varianz der abhängigen Variable erklärt.

Die geschätzte Gleichung dieser ersten Regression lautet:

$$MM_1 = 146,8 + 4,38 \times \text{Fläche} + 0,01000 \times \text{Fläche}^2$$

$MM_1 = \text{Modellmiete erste Stufe}$

7.3 Basistabelle Mietspiegel Minden 2024

Auf Grundlage der Ergebnisse der ersten Regressionsrechnung wurde die Basistabelle für den Mietspiegel der Stadt Minden 2024 erstellt. Dafür dividiert man die durch die Gleichung ermittelte absolute Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, und erhält somit die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete pro m^2 . Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m^2 deutlich höher als für größere Wohnungen. Grund hierfür sind u. a. die Baukosten, die unabhängig von der Größe der Wohnung anfallen, welche durch eine vergleichsweise geringe Wohnfläche dividiert werden.

Tab. 7.1 Basistabelle für den Mietspiegel 2024 in Minden.
Wohnfläche mit ausgewiesener Nettokaltmiete pro Quadratmeter (m²)

Wohnfläche	€/m²	Wohnfläche	€/m²	Wohnfläche	€/m²
20	11,92	51	7,77	82	6,99
21	11,58	52	7,72	83	6,98
22	11,27	53	7,68	84	6,97
23	10,99	54	7,64	85	6,96
24	10,74	55	7,60	86	6,95
25	10,50	56	7,56	87	6,94
26	10,29	57	7,53	88	6,93
27	10,09	58	7,49	89	6,92
28	9,90	59	7,46	90	6,91
29	9,73	60	7,43	91	6,90
30	9,57	61	7,40	92	6,90
31	9,43	62	7,37	93	6,89
32	9,29	63	7,34	94	6,88
33	9,16	64	7,31	95	6,88
34	9,04	65	7,29	96	6,87
35	8,92	66	7,26	97	6,86
36	8,82	67	7,24	98	6,86
37	8,72	68	7,22	99	6,85
38	8,62	69	7,20	100	6,85
39	8,53	70	7,18	101	6,84
40	8,45	71	7,16	102	6,84
41	8,37	72	7,14	103	6,84
42	8,30	73	7,12	104	6,83
43	8,22	74	7,10	105	6,83
44	8,16	75	7,09	106	6,82
45	8,09	76	7,07	107	6,82
46	8,03	77	7,06	108	6,82
47	7,97	78	7,04	109	6,82
48	7,92	79	7,03	110	6,81
49	7,87	80	7,02	111	6,81
50	7,82	81	7,00	112	6,81

Wohnfläche	€/m²	Wohnfläche	€/m²
113	6,81	144	6,84
114	6,81	145	6,84
115	6,81	146	6,85
116	6,81	147	6,85
117	6,80	148	6,85
118	6,80	149	6,86
119	6,80	150	6,86
120	6,80	151	6,86
121	6,80	152	6,87
122	6,80	153	6,87
123	6,80	154	6,87
124	6,80	155	6,88
125	6,80	156	6,88
126	6,81	157	6,89
127	6,81	158	6,89
128	6,81	159	6,89
129	6,81		
130	6,81		
131	6,81		
132	6,81		
133	6,81		
134	6,82		
135	6,82		
136	6,82		
137	6,82		
138	6,82		
139	6,83		
140	6,83		
141	6,83		
142	6,83		
143	6,84		

7.4 Regressionsmodell – zweite Stufe

Nach der Berücksichtigung des wichtigsten Preisfaktors für die Mietpreisfindung, erfolgt ein Zwischenschritt in der Regressionsrechnung. Hierbei werden die außergesetzlichen Merkmale zu Mietdauern aufgenommen, um relevante aber eventuell fehlende Variablen zu inkludieren.

Außergesetzliche Merkmale sind nicht in § 558, Abs. 2 BGB als mietpreisbildende Merkmale aufgeführt und dürfen deshalb nicht mit Zu- oder Abschlagswerten ausgewiesen werden. Dennoch soll ihr relevanter Einfluss auf die Miethöhe in die Berechnung einfließen.

Als außergesetzliches Merkmal wurde die Dauer des Mietverhältnisses in ganzen Jahren gewählt. Die Klassenbildung der Mietdauern können der Ergebnistabelle 7.2 entnommen werden. Aufgrund fehlender Signifikanz mussten die Merkmalsausprägungen „unter 1 Jahr“ und „1 bis unter 2 Jahre“ zu der Kategorie „bis unter 2 Jahre“ zusammengefasst werden. Diese Kategorie bildet zudem die Referenzklasse.

Das ausgegebene Signifikanzniveau liegt für die Einflussvariablen der Mietdauer in Bezug zum Nettomietfaktor bei:

$$F(8,884) = 10,88; p < 0,001$$

Die Dauer des Mietverhältnisses hat demnach einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe. Alle gebildeten Klassen weisen ebenfalls signifikante p-Werte aus, wobei Mietverhältnisse mit der kürzesten Mietdauern die höchsten Zuschläge verzeichnen. Entsprechend längere Mietverhältnisse weisen, im Vergleich zur Referenzkategorie, höhere Abschläge auf. Zwei Ausnahmen bilden die Mietdauern „4 bis unter 5 Jahren“ sowie „6 bis unter 7 Jahren“, deren Koeffizienten sehr geringe Zu- und Abschläge aufweisen und deren p-Wert deutlich höher, wenngleich signifikant, als in den übrigen Merkmalsklassen ist.

Tab. 7.2 Einfluss der Dauer des Mietverhältnisses auf die Grundmiete

Abhängige Variable: Nettomietfaktor					
Merkmal	Faktor	Standardfehler	t-Wert	p-Wert	Koeffizient
(Referenzkategorie) bis unter 2 Jahre	1,102	0,017	5,801	<0,001	0,102
2 bis unter 3 Jahre	-0,062	0,028	-2,232	0,020	0,040
3 bis unter 4 Jahre	-0,131	0,026	-5,003	<0,001	-0,029
4 bis unter 5 Jahre	-0,103	0,036	-2,900	0,003	-0,001
5 bis unter 6 Jahre	-0,173	0,030	-5,767	<0,001	-0,071
6 bis unter 7 Jahre	-0,093	0,041	-2,268	0,020	0,009
7 bis unter 8 Jahre	-0,187	0,050	-3,699	<0,001	-0,084
8 bis unter 10 Jahre	-0,186	0,036	-5,142	<0,001	-0,084
10 Jahre und mehr	-0,181	0,022	-8,151	<0,001	-0,079

Quelle: FUB IGES 2024

Die oben zusammengetragenen Informationen dürfen jedoch nicht als mietpreisbildende Faktoren in den Mietspiegel aufgenommen werden, weshalb ihr Effekt aus dem Modell entfernt werden muss. Durch den Zwischenschritt nimmt jedoch der Anteil der Modellresiduen zu.

7.5 Regressionsmodell – dritte Stufe

Nach der Berücksichtigung des wichtigsten Preisfaktors für die Mietpreisfindung (Wohnfläche) erfolgte eine Analyse der Baujahresklassen. Diese sind als eine kategoriale Variable in die Berechnung inkludiert worden.

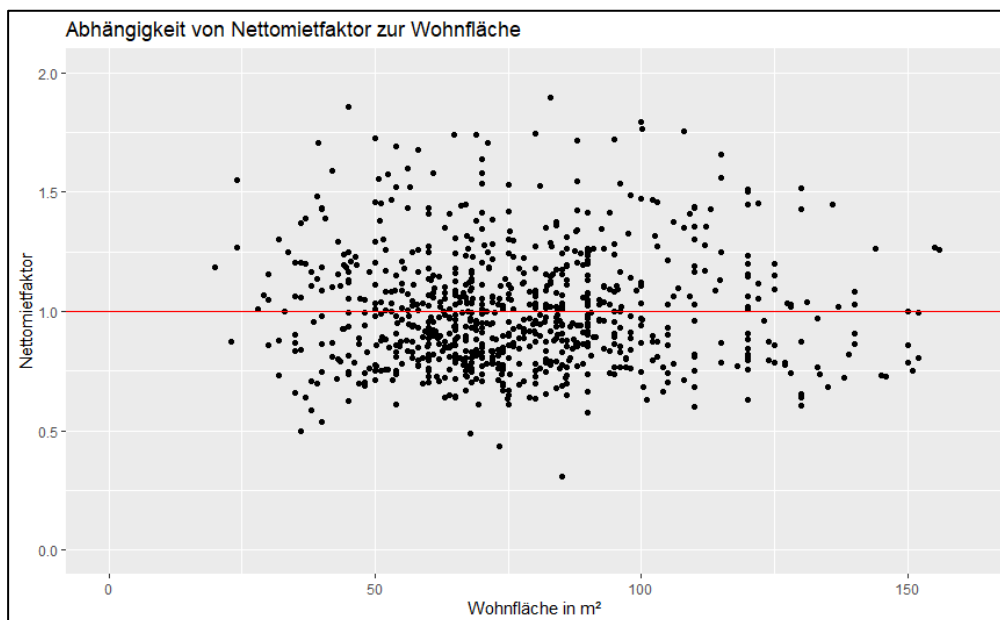
Bildung des Nettomietfaktors

Die Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge, also die Abweichung von der im ersten Schritt ermittelten Basismiete, ist der sogenannte Nettomietfaktor (NMF). Der Nettomietfaktor 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 Modellmiete der ersten Stufe (MM1). Im Mietspiegel Minden werden die Ab- und Zuschläge als relative Abweichung ausgewiesen, weshalb die beiden Mietwerte für jeden Fall dividiert werden:

Der Nettomietfaktor wurde sowohl für die Baualtersklassen als auch die Wohnlagen berechnet und streut jeweils um den Wert 0 (vgl. Abbildung 7.7). Ein Nettomietfaktor von 0,05 bedeutet, dass die tatsächliche Nettokaltmiete um 5 % über der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe liegt. Bei einem Nettomietfaktor von -0,05 liegt die tatsächliche Nettokaltmiete 5 % unter der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe. Diese prozentualen Abweichungen zeigen, dass es weitere Merkmale gibt, welche die Miethöhe beeinflussen.

Abb. 7.7 Darstellung des Nettomietfaktors in Abhängigkeit zur Wohnfläche



Quelle: FUB IGES 2024

Für die zweite Regression wurden die Baualtersklassen als unabhängige Variable aufgenommen. Dabei sind die folgenden Baualtersklassen in die Rechnung eingeflossen:

- Baujahre bis 1918
- Baujahre 1919 bis 1949
- Baujahre 1950 bis 1960
- Baujahre 1961 bis 1977
- Baujahre 1978 bis 1995
- Baujahre 1996 bis 2002
- Baujahre 2003 bis 2011
- Baujahre 2012 bis 2023

Dabei ist die Baujahresklasse „2012 bis 2023“ als Referenzkategorie gesetzt, sodass die anderen Variablenausprägungen ihre Beziehung zu dieser Referenzkategorie anzeigen. In der Berechnung wies jede Baujahresklasse einen signifikanten p-Wert auf, sodass für jede einzelne Baujahresklasse ein Zu- bzw. Abschlag ausgewiesen werden kann.

Tab. 7.3 Koeffizientenschätzung der Regression der zweiten Stufe für die unabhängige Variable der Baujahresklassen

Abhängige Variable: Reststreuung der Mietdauer					
Merkmal	Faktor	Standardfehler	t-Wert	p-Wert	Koeffizient
bis 1918	-0,337	0,032	-10,693	<0,001	-0,052
1919 bis 1949	-0,363	0,04	-9,142	<0,001	-0,079
1950 bis 1960	-0,289	0,03	-9,714	<0,001	-0,004
1961 bis 1977	-0,353	0,029	-12,373	<0,001	-0,068
1978 bis 1995	-0,264	0,035	-7,528	<0,001	0,021
1996 bis 2002	-0,281	0,035	-7,981	<0,001	0,003
2003 bis 2011	0,117	0,051	-2,282	0,02	0,167
(Referenzkategorie) 2012 bis 2023	0,285	0,026	11,004	<0,001	0,285

Quelle: FUB IGES 2024

Das ausgegebene Signifikanzniveau liegt für die Einflussvariablen der Baujahresklassen in Bezug zum Nettomietfaktor wie folgt:

$$F(7,885) = 30,99; p < 0,001$$

Es wird ein p -Wert kleiner als 0,001 ausgegeben. Das Modell leistet demnach einen signifikanten Erklärungsbeitrag. Die Modellgüte anhand des quadrierten R-Wertes kann in diesem Fall nicht mit einem regulären R-Wert verglichen werden. Ohne einen konstanten Term misst das R-Quadrat den Anteil der Variabilität in der abhängigen Variable durch den Ursprung, der durch die Regression erklärt werden kann.

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 (Nettomietfaktor).
- **T-Wert:**
So wie ein z-standardisierter Wert die Anzahl an Standardabweichungen darstellt, die ein Wert von dem Mittelwert entfernt ist, so ist der T-Wert die Anzahl an Standardfehlern, die ein Wert von Null entfernt liegt.
- **Signifikanz:**
Es wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h., alle aufgenommenen Merkmale haben mit einer mindestens 95-prozentiger Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.

Wie in Tabelle 7.3 sichtbar ist, weisen die meisten Regressionskoeffizienten der Baujahresklassen ein Signifikanzniveau von unter 0,01 auf. Die nicht standardisierten Regressionskoeffizienten lassen sich in Abhängigkeit zur Nettokaltmiete in prozentualer Veränderung auswerten.

In übersichtlicherer Darstellung ergibt sich eine Ansicht auf die Baualtersklassen wie in Tabelle 7.4 dargestellt. Ablesbar ist, dass in der Baujahresklasse bis 1918 einen Abschlag von 5,2 % zu erwarten ist. Weitere Abschläge werden in den Baujahresklassen 1919 bis 1949 (7,9 %), 1950 bis 1960 (0,4 %) sowie 1961 bis 1977 (6,8 %) geschätzt. Die nachfolgenden Baujahresklassen verzeichnen erwartbare Zuschläge. Die Baujahre 1978 bis 1995 verzeichnen Zuschläge in der Höhe von 2,1 %, von 1996 bis 2002 in Höhe von 0,3 % geschätzt. Die höchsten Zuschläge erfolgen erwartungsgemäß in den neuesten Baualtersklassen. So verzeichnen die Baujahre 2003 bis 2011 Zuschläge von 16,7 % und die Baujahre 2012 bis 2023 Zuschläge von 28,5 %.

Tab. 7.4 Zu- und Abschläge der Baujahresklassen

Baujahresklassen	Zuschlag	Abschlag
bis 1918		5,2 %
1919 bis 1949		7,9 %
1950 bis 1960		0,4 %
1961 bis 1977		6,8 %
1978 bis 1995	2,1 %	
1996 bis 2002	0,3 %	
2003 bis 2011	16,7 %	
2012 bis 2023	28,5 %	

Quelle: FUB IGES 2024

Es kann jedoch nicht die komplette tatsächliche Nettokaltmiete durch die zweite Regressionsanalyse erklärt werden, da weitere Merkmale Einfluss auf die Miete haben.

7.5.1 Zu- und Abschlagsmerkmale

Die ermittelten Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen Abweichungen von der Basistabelle unter Berücksichtigung der Ab- und Zuschläge für die einzelnen Merkmale (vgl. Tabelle 7.5).

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 Schätzwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

Bei den aufgeführten Merkmalen, für die Zu- und Abschläge gelten, handelt es sich um die durch das Regressionsmodell ermittelten Abweichungen (vgl. Tabelle 7.5) von den in der Basistabelle ausgewiesenen Mietwerten. Die Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie von den Vermietenden 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 – zu den Mietwerten der Basismiete nach Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 7.5) 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 Mietspanne berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 7.9).

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 Mietspanne rechtfertigen.

7.6 Regressionsmodell – dritte Stufe

In einer dritten Stufe der Regression wurden die Restresiduen aus der Berechnung der Baujahresklassen für eine neue Regressionsrechnung der Wohnlage verwendet. Ähnlich wie im vorangegangenen Schritt wird die unabhängige Variable der Wohnlage als kategoriale Variable berücksichtigt und in Abhängigkeit zu den Residuen des Nettomietfaktors der Baujahresklassen auf prozentuale Zu- oder Abschläge geschätzt.

Die Wohnlage wurde unterteilt in drei Merkmalsausprägungen: „einfache Lage“, „mittlere Lage“, und „gute Lage“. In keiner Modellkombination war die Wohnlage signifikant, sodass sie nicht mit etwaigen Zu- oder Abschlägen ausgewiesen werden darf.

Anwenderinnen und Anwender des Mietspiegels können Zu- oder Abschläge über die Mietpreisspannen im Sinne von wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmalen der Wohnlage geltend machen.

7.7 Regressionsmodell – vierte Stufe

In einem vorletzten Regressionsschritt wurde eine vierte Regressionsrechnung durchgeführt. Diesmal in einer multivariaten Form, in der die Restresiduen aus dem letzten rechnungsrelevanten Schritt, der Berechnung der Zu- und Abschläge der Baujahresklassen, auf die übrigen unabhängigen Variablen gerechnet wurden, um die prozentualen Zu- oder Abschlagseffekte auf die Nettokaltmiete schätzen zu lassen.

Dabei sind hinsichtlich der Variablenauswahl bereits im Vorfeld einige Attribute ausgeschlossen worden (vgl. dazu 7.1.3 und 7.1.4).

Im Anschluss an die Bereinigung konnten die folgenden Variablen in das Regressionsmodell aufgenommen werden:

- „ganzes vermietetes Einfamilienhaus“
- „integrierte amerikanische Wohnküche/offene Küche“

- „Balkon, (Dach-)Terrasse“
- „Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner“
- „Wohnung barrierefrei erreichbar“

Im Zuge der Signifikanzprüfung ergibt sich für das Modell folgendes Auswertungsschema:

$$F(5,887) = 9,58; p < 0,001.$$

Durch den geringen p -Wert von weniger als 0,001 leistet das Modell einen signifikanten Erklärungsbeitrag. Die Modellgüte nach R-Quadrat kann wiederholt nicht sinnvoll ausgewertet werden, da die Regression durch den Ursprung berechnet wurde.

In Tabelle 7.5 sind die Regressionskoeffizienten der vierten Regressionsberechnung aufgeführt. In den meisten Fällen liegt die Signifikanz der Koeffizienten unter 0,01. Sie leisten demnach einen signifikanten Erklärungsbeitrag.

Tab. 7.5 Koeffizienten zur vierten Regressionsrechnung: Restresiduen des Nettomietfaktors der Wohnlage in Abhängigkeit zu weiteren unabhängigen Variablen

Abhängige Variable: Reststreuung der Baujahre					
Merkmal	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert	VIF
ganzes vermietetes Einfamilienhaus	0,049	0,029	3,481	<0,001	1,124
integrierte amerikanische Wohnküche/offene Küche	0,052	0,024	2,152	0,03	1,052
Balkon, (Dach-)Terrasse	0,050	0,016	3,033	0,002	1,040
Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	0,038	0,015	2,560	0,01	1,160
Wohnung barrierefrei erreichbar	0,087	0,025	3,523	<0,001	1,084

Quelle: FUB IGES 2024

Tab. 7.6 Zu- und Abschläge der übrigen unabhängigen Variablen

Merkmal	Zuschlag	Abschlag (in %)
Gebäudetyp		
Als Ganzes vermietetes Einfamilienhaus	4,9 %	
Küche		
integrierte amerikanische Wohnküche/ offene Küche	5,2 %	
Ausstattungsmerkmale		
Balkon, (Dach-)Terrasse	5,0 %	
Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	3,8 %	
Barrierefreiheit/-armut		
Wohnung barrierefrei erreichbar	8,7 %	

Quelle: FUB IGES 2024

Zur besseren Sichtbarkeit wird auch für die vierte Regressionsrechnung eine Tabelle mit den prozentualen Zu- und Abschlägen erstellt. Demnach zeigt Tabelle 7.6, dass für Wohnungen, die sich in einem ganzen vermieteten Einfamilienhaus befinden, ein Zuschlag von 4,9 % erwarten lässt.

Bei den küchenbezogenen Merkmalen ist ein Zuschlag von 5,2 % in Wohnungen mit einer integrierten amerikanischen Wohnküche oder offenen Küche zu erwarten.

Zuschläge gibt es ebenfalls für die Ausstattungsmerkmale Balkon, (Dach-)Terrasse (5,0 %) sowie Wohnungen, die eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner aufweisen (3,8 %).

Im Rahmen der Barrierefreiheit/-armut wird für Wohnungen, die barrierefrei erreichbar sind, ein Zuschlag in Höhe von 8,7 % geschätzt.

Da es sich in diesem Schritt um eine multivariate Regressionsanalyse handelt, wurde zusätzlich noch das Gütekriterium zur Überprüfung auf Multikollinearität (VIF) berechnet. Der VIF-Wert liegt bei allen unabhängigen Variablen um den Wert 1. In der Berechnung für Mietspiegel wird ein $VIF < 3$ als Richtwert für das Nichtvorhandensein von Multikollinearität angenommen. Dies führt zu dem Rückschluss, dass die unabhängigen Variablen nicht miteinander korrelieren.

7.8 Güte des Regressionsmodells

Zur Beurteilung der Qualität des Ergebnisses dient die Güte eines Regressionsmodells, womit aufgezeigt wird, wie viel der Streuung der Mietwerte durch das gesamte 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. Die Güte des mehrstufigen Regressionsmodells (Wohnfläche, weitere Merkmale und energetische Beschaffenheit) beträgt rund 53 %. D. h. es werden durch die unterschiedlichen Regressionsergebnisse rund 53 % der Streuung der Nettokaltmieten erklärt.

7.9 Mietpreisspanne

Der Bundesgerichtshof sieht die ortsübliche Vergleichsmiete nicht als Punktwert, sondern als „Bandbreite“ (BGH (VIII ZR 322/04) NJW 200; BGH (VIII ZR 30/09) NJW 201). Gemeint ist dabei die Streubreite der zu leistenden Mietentgelte bezogen auf räumlich eingrenzbbare Strukturen. Für einen Spannwert spricht die Tatsache, dass selbst Wohnungen mit identischen Merkmalen unterschiedliche Mietentgelte aufweisen. Wie oben erläutert, können die Faktoren dafür unterschiedlicher Natur sein.

Daher ist die Berechnung von Mietpreisspannen einerseits rechtlich zulässig und andererseits notwendig. Mieten, die innerhalb dieser Schwankungsintervalle liegen, wären demnach weiterhin ortsüblich.

Um die Streubreite der Mietpreise zu berücksichtigen, wird eine Spannenberechnung mittels einer Regression durchgeführt. Die Spanne besagt in diesem Fall, dass die Mietpreise der ortsüblichen Vergleichsmiete keine punktuellen Werte sind, sondern in einem Bereich streuen.

Für die Streuung können unterschiedliche Faktoren verantwortlich sein. So führt die Unschärfe des Preisbildungsmechanismus am Wohnungsmarkt dazu, dass Wohnungen mit identischen Merkmalen divergierende Mietzinsen aufweisen. Der Grund hierfür liegt in der Verschiedenartigkeit subjektiv-objektiver Bewertungskriterien für die Festlegung des Mietzinses der heterogenen Akteursstrukturen am Wohnungsmarkt.

Weiter werden alle Mietvereinbarungen sowie Mietänderungen des vergangenen Sechsjahreszeitraumes in die (Stichprobe der) Regressionsrechnung einbezogen. Hierbei ist es möglich, dass Werte außerhalb einer punktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete durch die auseinanderfallende Zeitlichkeit der Erhebungszeit in die Streubreite aufgenommen werden.

Zudem wird mittels einer Regression der Versuch unternommen ein möglichst realistisches Abbild der Wirklichkeit zu schaffen. Die tatsächliche Realität kann aufgrund ihrer immensen Komplexität jedoch niemals abgebildet werden. Umfangreiche statistische Regressionsmodelle unterliegen dabei zusätzlich möglichen Prognose- und Schätzfehlern und können daher nur annäherungsweise die Realität abbilden.

Eine Zweidrittel-Spanne ist eine normative, aber gängige, Festschreibung und für Tabellenmietpiegel standardgemäße Festlegung. Bei einer Regressionsanalyse wird die Zweidrittel-Spanne durch ein Prognoseintervall geschätzt. Danach gelte für Mietpiegelwohnungen eine Wahrscheinlichkeit von 66,67%, dass eine beliebige Wohnung in dem Intervall enthalten ist.

Leave-one-out-Methode:

Bei der Spannenberechnung wurden kreuzvalidierte Residuen verwendet, welche mittels der Leave-one-out-Methode berechnet wurden. Diese Analyse zielt darauf ab, die Präzision einer Schätzung bezüglich der Mietpreise von Wohnungen zu evaluieren. Als Beispiel wird zunächst die Vorhersage der Mietkosten für eine spezifische Wohnung durchgeführt, gefolgt von einer Überprüfung der Nähe dieser Schätzung zu den tatsächlichen Mietpreisen.

Dabei wird die Miete für eine i -te Wohnung vorhergesagt, dieselbe i -te Wohnung in der Berechnung der Schätzung jedoch nicht berücksichtigt. Im Anschluss erfolgt ein Vergleich der Schätzung zur tatsächlichen Miete der Wohnung. Die kreuzvalidierten Residuen geben hier die Differenz (Abweichung) zwischen der Schätzung und der realen Miete an. Dieses Vorgehen wird auf den gesamten Datensatz angewandt, wobei jedes Mal eine Wohnung ausgelassen und ihre Miete vorhergesagt wird.

Im Ergebnis entsteht eine Liste von Residuen, welche die Abweichungen zwischen Schätzungen und realen Mietpreisen enthält. Davon haben in etwa zwei Drittel der Wohnungen Residuen, die in einem Bereich zwischen dem 1/6- sowie 5/6-Quantil der Liste zu finden sind.

Die Idee der Leave-one-out-Methode besteht im Erstellen eines Bereichs, in dem Mietpreise der meisten Wohnungen erwartet werden, wenn sie geschätzt würden. Dabei erfolgt das Vorgehen nicht über theoretische Annahmen, sondern über die tatsächlichen Abweichungen von den errechneten Schätzungen. Daraus ergibt sich das Prognoseintervall – also die Mietpreisspannen.

Das Auslassen einer i -ten Wohnung bei ihrer Schätzung überprüft die Qualität des Modells, wenn es auf neue Daten angewendet wird, die es während des Trainings nicht erfasst hat. Wird das Modell auf diese Daten trainiert, lernt es Muster und Beziehungen zwischen den verschiedenen Eigenschaften der Wohnungen (beispielsweise Größe, Lage, Ausstattung usw.) und den Mietpreisen zu erkennen. Mit Weglassen jeweils einer Wohnung wird die Lernfähigkeit des Modells Mieten für spezielle Wohnungen korrekt vorhersagen zu können überprüft. Das iterative Vorgehen stellt fest, wie qualitativ das Modell im Allgemeinen arbeitet.

Begründung für Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete auf der Grundlage des ersten Regressionsmodells und der Ab- und Zuschläge auf der Grundlage des zweiten, dritten sowie des vierten Regressionsmodells wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt.

Daneben gibt es Merkmale, die bisher 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.

Da die ortsübliche Vergleichsmiete als Spanne angegeben wird, ist es nicht unüblich, dass Abweichungen von einer punktuellen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete entstehen. Diese lassen sich unterschiedlich erklären, wobei die Auflistung der Begründungen für die Abweichungen nicht endgültig ist.

Die Vielfalt und die qualitative Spannweite, der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren, können selbst durch den herangezogenen umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist der Mietspiegel Mietpreisspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- wenn von dem jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.

- wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind.
- wenn ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung unter Berücksichtigung des Baualters vorliegt.

Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete seien laut BGH-Rechtsprechung, insbesondere durch „nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale“, zu begründen. Die folgend genannten Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete lassen sich in wohnwertmindernde und wohnwertsteigernde Merkmale kategorisieren. Es ist anzumerken, dass hiermit lediglich eine Orientierungshilfe gewährleistet wird.

Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale sind folgend aufgeführt, wobei diese Liste nicht als abschließend zu betrachten ist, da hier lediglich einige Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale aufgelistet sind. Die Komplexität individueller lokaler Lagen kann zu Abweichungen der hier aufgeführten wohnwerterhöhenden Merkmale führen.

- gute Wohnlage
- Parkett-/Holzdielenboden
- Design-Vinylboden/-Linoleumboden
- komplett gestellte Einbauküche mit mindestens zwei Elektrogeräten
- kostenfreies WLAN, d.h. eine Internetanbindung mit min. 250 MBit/s
- energetische Modernisierungen am Gebäude nach dem 01. Januar 2002; bspw. durch die Dämmung der Außenwände, des Dachs, der Kellerdecke, Austausch des Wärmeerzeugers oder Modernisierung der Fenster oder Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen

Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale, die im Rahmen der Mietpreisspannen einen Einfluss auf die endgültigen Mietpreise haben können, sind (ebenfalls nicht abschließend) aufgelistet:

- einfache Wohnlage
- Keller nicht kostenfrei vorhanden
- Einfachverglasung der Fenster
- Lage der Wohnung im Souterrain/Untergeschoss (mehr als 50 % der Summe der Außenwandfläche der Umfassungswände liegt unterhalb des Geländes)
- Zweifamilienhaus (eine Adresse, an der sich zwei Wohnungen befinden)

Zur Ermittlung der Spanne wird aus der Basismiete und den ausgewiesenen Ab- und Zuschlägen der zweiten, dritten und vierten Stufe eine Modellmiete für jeden Datensatz ermittelt und mit der tatsächlichen Miete abgeglichen. Die sich daraus ergebende

Reststreuung ist die Grundlage für die Ermittlung des Spannenraums im Mietspiegel Minden. Dazu erfolgte die Berechnung der 2/3-Spanne der Reststreuung. Dabei betrugen der untere Lagewert 15 % und der obere Lagewert 16 %. D. h. für eine Beispielwohnung kann der mittlere Wert eines Mietpreises dieser Wohnung um 15 % in untere sowie um 16 % in obere Richtung abweichen.

Eine fiktive Beispielwohnung sei ein Altbau mit Baujahr 1980, 50 Quadratmetern Wohnfläche mit den weiteren Merkmalen eines Balkons sowie einer Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner. Daraus ergibt sich:

Tab. 7.7 Beispielrechnung der Zu- und Abschläge

	prozentuale Änderung	Mietpreis in €/m ²
Basismiete 50qm mit Baujahresklasse 1978 bis 1995	-	7,98
Balkon, (Dach-)Terrasse	+ 5,0 %	
Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	+ 3,8 %	
Summe der Zu- und Abschläge	+ 8,8 %	0,70
Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	-	8,68

Die beispielhafte ortsübliche Vergleichsmiete von 8,68 Euro/Quadratmeter ist ein punktueller Wert, der jedoch im Rahmen der Mietpreisspannen um 15 % nach unten sowie 16 % nach oben schwanken kann. Demnach errechnet sich folgende Spanne:

Tab. 7.8 Beispielrechnung der Spannenuntergrenze und -obergrenze

	prozentuale Änderung	Mietpreis in €/m ²
Spannenuntergrenze	- 15 %	7,38
Mittelwert	-	8,68
Spannenobergrenze	+ 16 %	10,07

Die Mietpreise für die gewählte fiktive Beispielwohnung bewegen sich demnach in einem unteren Spannenwert von 7,38 €/m² um den Mittelwert von 8,68 €/m² bis hin zu dem oberen Spannenwert in Höhe von 10,07 €/m².

Mietpreise innerhalb dieser Spanne gelten für die fiktive Beispielwohnung noch als ortsüblich. Dennoch ist bei einer Abweichung vom Mittelwert eine Begründung notwendig.

7.10 Regressionsmodell – fünfte Stufe

In einem letzten Regressionsschritt wird nun der Einfluss der energetischen Merkmale auf die Nettokaltmiete überprüft. Dabei wurden die Auswirkungen nachträglicher energetischer Maßnahmen am Gebäude, zum Beispiel durch die Dämmung der Außenwände, der Kellerdecke oder Dachgeschosses nach dem Jahr 2002, geprüft.

Als abhängige Variable dienen die nach dem vierten Regressionsschritt berechneten kreuzvalidierten Residuen.

In keiner Merkmalskombination konnte für die energetischen Merkmale ein signifikantes Ergebnis errechnet werden. Zusätzlich wurde eine neue Variable erstellt, die jede in dem Datensatz vorhandene Kombination der energetischen Merkmalsausprägungen enthält. Auch für diese Variable konnte kein signifikantes Ergebnis erreicht werden.

Ein Grund dafür ist in der äußerst geringen Datenmenge der vorhandenen Datensätze zu sehen, die eine plausible Berechnung für die energetischen Merkmale nicht möglich machten.

Aus diesem Grund kann für den letzten Regressionsschritt keine Aussage bezüglich etwaiger Zu- oder Abschläge getroffen werden. Über die Spanne kann der Einfluss von nachträglichen Sanierungsmaßnahmen jedoch im Sinne eines wohnwerterhöhenden Merkmals aufgenommen werden.

8 ARBEITSKREISSITZUNGEN

Nachfolgend werden die Themen und Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen komprimiert zusammengefasst dargestellt.

1. Arbeitskreissitzung vom 7. Juni 2023

- Begrüßung der Teilnehmenden des Arbeitskreises zum ersten gemeinsamen Treffen durch Herrn Schröder
- FUB IGES stellt anhand einer Präsentation den geplanten Projektverlauf und die Fragebogeninhalte vor
- Das Vorgehen zur Wohnlageermittlung wird skizziert

2. Arbeitskreissitzung vom 11. November 2023 - Wohnlage

- Vorstellung eines ersten Wohnlagemodells samt methodischer Herleitung
- Entscheidung zur Wohnlageneinstufung rückwertiger Gebäude an Hauptverkehrsstraßen
- Entscheidung über einzelne Gebiete
 - Wohnlageneinstufung weicht von Einstufung der Eichgebiete ab
 - Abweichende Wohnlageneinstufung in homogenen Gebieten (Bereinigung durch Definition Insellagen nicht möglich)
- Festlegung der endgültigen Einstufung durch den Arbeitskreis

3. Arbeitskreissitzung vom 27. November 2023 - digital

- einzelne Umstufungen von Wohnlagen wurden diskutiert und vorgenommen

4. Arbeitskreissitzung vom 5. März 2024

- Vorstellung Rücklauf- und Ausfallübersicht
- Erläuterung des ersten Regressionsmodells
- Mietpreisspanne, Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung
- Entwurf Mietspiegelbroschüre

5. Arbeitskreissitzung vom 14. März 2024 - digital

- Vorstellung der Regressionsrechnung und deren Ergebnisse
- Erörterung der Mietspiegelbroschüre
- Mietpreisspannen: wohnwerterhöhende und -mindernde Merkmale

6. Arbeitskreissitzung vom 10. April 2024

- Diskussion über den Gültigkeitszeitraum des Mietspiegels
- Abstimmung über die Anerkennung des Mietspiegels

ANLAGE I: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben der Stadt Minden zur Mieterbefragung
- Mieterfragebogen
- Erinnerungsschreiben an die Mieterinnen und Mieter
- Anschreiben der Stadt Minden zur Vermieterbefragung
- Vermieterfragebogen
- Erinnerungsschreiben an die Vermieterinnen und Vermieter

ANLAGE II: PROTOKOLL DER WOHNLAGENUMSTUFUNGEN DURCH DEN ARBEITSKREIS

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: 5.34
Dienstgebäude: Rathaus Gebäude C
Zimmer: C 2.126
Telefon: +49 571 89 277
 +49 571 89 321
Fax: +49 571 89 776
Auskunft:
Frau Stockmann/Herr Wilkening
mietspiegel@minden.de

30.08.2023

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Befragung der Mieterinnen und Mieter

Fragebogennummer: beginnt mit 3

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Minden erarbeitet derzeit einen neuen qualifizierten Mietspiegel, welcher ab dem Jahr 2024 gelten wird. Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue Mindener Mietspiegel wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt für alle Marktakteure erhöhen.

Bei der Mietspiegelerstellung wird die Stadt Minden vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg unterstützt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Da Sie zufällig für diese Befragung ausgewählt wurden, erhalten Sie heute Post von uns mit der Bitte, den anliegenden Fragebogen auszufüllen. Der Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und dem Mietpreis der jeweiligen Wohnung. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mietänderung sowie die Betriebskostenabrechnung und Wohnflächenberechnung zu der oben angegebenen Wohnung hinzuziehen.

Die Teilnahme an der Befragung ist nach dem neuen Mietspiegelreformgesetz, das am 01.07.2022 in Kraft getreten ist, **verpflichtend**. Nur durch eine hohe Beteiligung und Mithilfe wird eine repräsentative Abbildung des Mindener Mietgefüges erst möglich.

Stadt Minden Kleiner Domhof 17 | 32423 Minden | Tel.: +49 571 890 | Fax: +49 571 89401 | info@minden.de | www.minden.de
Öffnungszeiten Mo – Mi 8.00 – 12.30 Uhr und 14 – 16 Uhr | Do 8.00 – 12.30 Uhr und 14 – 18 Uhr | Fr 8.00 – 12.30 Uhr

Konten der Finanzbuchhaltung Minden

Sparkasse Minden-Lübbecke IBAN: DE 12 4905 0101 0080 0000 11 | BIC: WELADED1MIN

Postbank Hannover IBAN: DE 85 2501 0030 0008 5883 05 | BIC: PBNKDEFF

St.-Nr. der Stadt Minden: 5335/5811/4229 | USt-IdNr.: DE 126024147

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Hinweise zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage der Stadt Minden unter www.minden.de/datenschutzerklaerung/informationspflichten

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt 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. Die Daten werden nur zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Minden verwendet.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer in der Betreffzeile ermöglicht Ihnen das Login.
2. Sie können auch folgenden Link zum Fragebogen nutzen: <https://soscisurvey.de/mieterbefragung-minden/>
3. Sie können den Fragebogen auch vollständig scannen oder abfotografieren und an mietspiegel.minden@fub.iges.com senden.
4. Den Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem dunklen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn im beigefügten Freiumschlag zurück.



Weitere Informationen und alle Befragungsunterlagen finden Sie auf der Internetseite: <https://www.fub.iges.com/beitrag/mieterbefragung-minden.html>

Bitte senden Sie alle Fragebögen mit Ihren Angaben bis zum **30. September 2023** an FUB IGES zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und bestätigen Ihre Teilnahme.

Als Ansprechpartnerin beim Institut steht Ihnen zur Verfügung:

Dorothee Tervoert | Tel. 040-280810-46 | Montag bis Freitag: 9:00 - 15:00 Uhr
E-Mail: mietspiegel.minden@fub.iges.com

Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.

Als Ansprechpartner bei der Stadt Minden stehen Ihnen zur Verfügung:

Frau Stockmann, Tel.: 0571-89-277 | Herr Wilkening, Tel.: 0571-89-321
Montag bis Freitag 08:00 – 12:30 Uhr und Montag bis Donnerstag auch von
14:00 Uhr – 16:00 Uhr | E-Mail: mietspiegel@minden.de

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mindener Mietwohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, reading 'Michael Jäcke'.

Michael Jäcke
Bürgermeister

Mieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden 2023

Fragebogennummer:		Bitte tragen Sie hier unbedingt die zum Objekt gehörende sechsstellige Fragebogennummer aus der Betreffzeile des Anschreibens ein.	
		Ja	Nein
A	Sind Sie Eigentümer/Miteigentümer dieser Wohnung?	☐	☐
B	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.)	☐	☐
C	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 ?	☐	☐
D	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?	☐	☐
E	Ist die Wohnung ein Teil eines Wohnheimes , eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft? (z.B. Studierenden-, Senioren-, Schwesternwohnheim, Behinderteneinrichtung, Pflege-, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe)	☐	☐
F	Handelt es sich bei der Wohnung um eine Werk-, Dienst- oder Geschäftsmietwohnung (auch Hausmeisterwohnung oder Landes-/Bundesbedienstetenwohnung) für die eine ermäßigte Miete gezahlt wird?	☐	☐
G	Wird die Wohnung oder ein Teil der Wohnung gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt?	☐	☐
H	Haben Sie die Wohnung als möblierte oder teilmöblierte Wohnung gemietet? (Nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenmöbel und/oder Einbauschränke o. ä.)	☐	☐
I	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.)?	☐	☐
J	Ist die Wohnung nur für einen kurzen Zeitraum zum vorübergehenden Gebrauch – maximal 6 Monate – gemietet (z. B. als Ferienwohnung)?	☐	☐
1 Gebäude, Baualter und Wohnung			
<i>Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>			
1.1	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 Falls Sie nicht genau wissen, wann die Wohnung das erste Mal bezugsfertig geworden ist, geben Sie bitte an, in welche Baualterklasse die Wohnung fällt. ☐ bis 1918 ☐ 1961 bis 1977 ☐ 2003 bis 2011 ☐ 1919 bis 1949 ☐ 1978 bis 1995 ☐ 2012 bis 8/2023 ☐ 1950 bis 1960 ☐ 1996 bis 2002 ☐ nicht bekannt		
1.2	Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?	Ja	Nein
	ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus	☐	☐
	Hierzu zählt ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus.		
	ein Zweifamilienhaus, es befinden sich <u>zwei</u> Wohnungen an einer Adresse	☐	☐
	um ein Mehrfamilienhaus mit 3 bis 8 Wohnungen	☐	☐
	um ein Mehrfamilienhaus mehr als 8 Wohnungen	☐	☐
1.3	In welchem Geschoss befindet sich Ihre Wohnung? <i>Bitte geben Sie das Geschoss an, indem Sie dieses ankreuzen.</i> ☐ Untergeschoss/Souterrain ☐ Obergeschoss ☐ Erdgeschoss/Hochparterre ☐ Dachgeschoss		
1.4	Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ Maisonette (Wohnung über zwei Etagen) ☐ Einliegerwohnung (mit separaten Wohnungseingang) ☐ Sonstiges ☐ Ein-Raum-Wohnung		

Mieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden 2023

2	Größe der Wohnung (Bitte mit Einsicht in die Mietunterlagen eintragen.)	
2.1	Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut Mietvertrag/ letzter Mietänderungserklärung und/oder Betriebskostenabrechnung?	_____, ____ m ²
2.2	Wie viele Zimmer mit mindestens 6 m ² gehören zu der Wohnung? (ohne Küche, Bad/WC, Abstellraum oder Flur)	_____ Zimmer
3	Mietvertragsdaten: Mietpreis und Nebenkosten (Bitte mit Einsicht in die Mietunterlagen eintragen.)	
3.1	Wann hat das Mietverhältnis laut Mietvertrag begonnen? Bitte geben Sie Monat und Jahr des Mietvertragsabschlusses an:	_____ (Monat) _____ (Jahr)
3.2	Seit wann zahlen Sie an den Vermieter die jetzige Nettokaltmiete (September 2023) ? <i>(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.).</i> Bitte geben Sie Monat und Jahr der letzten Nettokalt-Mietenänderung an.	
		_____ (Monat) _____ (Jahr)
3.3	Wie hoch ist die vertraglich festgelegte Miete zum Stichtag 1. September 2023 gewesen? Nettokaltmiete bzw. Grundmiete <i>(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)</i>	
		_____, ____ 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 diese nicht in den Vorauszahlungen/Pauschalen für kalte Betriebskosten oder für Heizung/Warmwasser enthalten sind	_____, ____ 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
4	Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnung	
Bitte geben Sie an, welche vom Vermieter gestellte Grundheizungsausstattung, Warmwasserversorgung oder zusätzlichen Heizungsarten die Wohnung aufweist.		
4.1	Wie wird Ihre Wohnung geheizt (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)? ☐ Zentralheizung oder Wohnungsheizung (beheizt mit 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) ☐ zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (z. B. Kachelofen, offener Kamin)	
4.2	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)	

Mieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden 2023

5	Sanitärausstattung der Wohnung		
5.1	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)		
5.2	Wie ist das Bad der Wohnung ausgestattet? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ Badewanne ☐ <u>kein</u> Fenster ☐ Duschkabine ☐ Fußbodenheizung		
6	Zusätzliche Ausstattung der Wohnung		
Bitte nur ankreuzen, was vom Vermieter gestellt wird. Eigenleistungen des Mieters gehören nicht dazu!			
6.1	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Küche ausgestattet? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ separate Küche als eigener Raum ☐ Kochnische/Pantry-Küche (meist in Appartements) ☐ Integrierte, amerikanische oder offene Wohnküche (keine Kochnische) ☐ <u>komplette</u> Einbauküche mit mindestens <u>zwei</u> Einbauelektrogeräten ohne separat im Mietvertrag ausgewiesenen Zuschlag (z. B. Herd, Kühlschrank, Gefrier-schrank, Geschirrspülmaschine, Spülbecken mit Unterschrank und ausreichend Kücheneinbauschränken)		
6.2	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf die Fenster ausgestattet? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ Isolier-/Schallschutzverglasung ☐ Einfachverglasung ☐ Doppelfenster		
6.3	Verfügt die Wohnung über Rollläden (einfache mit Gurt und/oder elektrisch)?	Ja ☐	Nein ☐
6.4	Wie ist die Wohnung im Hinblick auf den Fußbodenbelag ausgestattet (außer in Küche/Bad)? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ versiegelter Parkettfußboden und/oder aufgearbeiteter Holzdielenboden ☐ Kachel- oder Fliesenboden ☐ Laminatboden ☐ Teppichboden, PVC- und/oder Linoleumboden ☐ Vinylboden		
6.5	Welche der weiteren Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? (Mehrfachnennungen möglich) ☐ Balkon, (Dach-)Terrasse ☐ eigene Gartennutzung (ohne zusätzliches Entgelt/Zuschlag im Mietvertrag) ☐ Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner ☐ elektrischer Türöffner ohne Gegensprechanlage		
7	Barrierearme Ausstattung der Wohnung	Ja	Nein
7.1	Ist die Wohnung barrierearm erreichbar? (stufenlos und/oder mit Aufzug erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum)	☐	☐
7.2	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)	☐	☐

Mieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden 2023

8	Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen			
8.1	Gehören zu der Wohnung folgende Zusatzausstattungen und wenn „Ja“, ist die Nutzung bereits <u>in der Miete enthalten</u> ?	In der Miete enthalten?		
	☐ eigener Kellerraum, Speicher-/Dachbodenanteil	Ja	☐	Nein ☐
	☐ Garage/Carport auf dem Grundstück	Ja	☐	Nein ☐
	☐ Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück	Ja	☐	Nein ☐
8.2	Welche der weiteren Merkmale weist das Gebäude/die Wohnanlage auf?			
	☐ Aufzug (zur Nutzung im Treppenhaus innerhalb des Gebäudes)			
	☐ allgemeine Fahrradabstellgelegenheit/Fahrradkeller/Fahrradbox abschließbar und nur den Mietern zugänglich			
	☐ Kinderspielplatz auf dem Grundstück			
Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe! Bitte senden Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen mit dem beiliegenden portofreien Rückumschlag an uns zurück oder fotografieren Sie den Fragebogen ab und schicken diesen per E-Mail an mietspiegel.minden@fub.iges.com. Denken Sie bitte an den Übertrag der Fragebogennummer vom Anschreiben auf den Fragebogen!				

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: 5.34
Dienstgebäude: Rathaus Gebäude C
Zimmer: C 2.126
Telefon: +49 571 89 277
 +49 571 89 321
Fax: +49 571 89 776
Auskunft:
Frau Stockmann/Herr Wilkening
mietspiegel@minden.de

08.11.2023

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden
Erinnerungsschreiben zur Befragung der Mieterinnen und Mieter
Fragebogennummer: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2024 veröffentlicht die Stadt Minden einen neuen qualifizierten Mietspiegel. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Ich hatte Sie Anfang September 2023 darüber informiert, dass im Jahr 2024 der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden veröffentlicht werden soll und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen.

Sie erhalten daher heute erneut Post von mir mit der Bitte, den anliegenden Fragebogen ausgefüllt **bis zum 27.11.2023** zurückzusenden.

Nach Art. 238 § 2 EGBGB sind Mieter*innen von Wohnraum zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über die dort genannten Merkmale zu erteilen; hiernach besteht folglich eine **Auskunftspflicht** für die befragten Mieter*innen. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, so handelt der*die Mieter*in ordnungswidrig.

Diese Ordnungswidrigkeit kann gem. Art. 238 § 4 Abs. 2 EGBGB mit einer Geldbuße von bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

Ich weise in diesem Zusammenhang daher darauf hin, dass, sofern Sie Ihrer Auskunftspflicht nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig innerhalb der o.g. Frist nachkommen sollten, ein **Bußgeldverfahren** gegen Sie eingeleitet werden kann.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen: <https://soscisurvey.de/mieterbefragung-minden/>
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietspiegel@minden.fub.iges.com senden.
4. Den Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem dunklen Kugelschreiber gut leserlich aus.



Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen – auch eine Fragebogenvorlage – finden Sie auf der Internetseite: <https://www.fub.iges.com/beitrag/mieterbefragung-minden.html>

Bitte senden Sie den Fragebogen mit Ihren Angaben auf die von Ihnen gewählte Art bis zum **27.11.2023** zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Sollten Sie den Fragebogen zwischenzeitlich bereits übermittelt haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Als Ansprechpartner stehen Ihnen zur Verfügung:

Dorothee Tervoert | Tel. 040-280810-46 | Montag bis Freitag: 9:00 - 15:00 Uhr
E-Mail: mietspiegel.minden@fub.iges.com Bitte Fragebogennummer angeben.

Frau Stockmann, Tel.: 0571-89-277 | Herr Wilkening, Tel.: 0571-89-321
Montag bis Freitag 08:00 – 12:30 Uhr und Montag bis Donnerstag auch von
14:00 Uhr – 16:00 Uhr | E-Mail: mietspiegel@minden.de

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Hinweise zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage der Stadt Minden unter www.minden.de/datenschutzerklaerung/informationspflichten

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt 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. Die Daten werden nur zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Minden verwendet.

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mindener Mietwohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:


(Hendrik Schröder)

Stadt Minden . Postfach 3080 . 32387 Minden

Stadt Minden Der Bürgermeister

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: 5.34
Dienstgebäude: Rathaus Gebäude C
Zimmer: C 2.126
Telefon: +49 571 89 277
 +49 571 89 321
Fax: +49 571 89 776
Auskunft:
Frau Stockmann/Herr Wilkening
mietspiegel@minden.de

08.11.2023

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden
Erinnerungsschreiben zur Befragung der Mieterinnen und Mieter
Fragebogennummer: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2024 veröffentlicht die Stadt Minden einen neuen qualifizierten Mietspiegel. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Ich hatte Sie Anfang September 2023 darüber informiert, dass im Jahr 2024 der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden veröffentlicht werden soll und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen.

Sie erhalten daher heute erneut Post von mir mit der Bitte, den anliegenden Fragebogen ausgefüllt **bis zum 27.11.2023** zurückzusenden.

Nach Art. 238 § 2 EGBGB sind Mieter*innen von Wohnraum zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über die dort genannten Merkmale zu erteilen; hiernach besteht folglich eine **Auskunftspflicht** für die befragten Mieter*innen. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, so handelt der*die Mieter*in ordnungswidrig.

Diese Ordnungswidrigkeit kann gem. Art. 238 § 4 Abs. 2 EGBGB mit einer Geldbuße von bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

Ich weise in diesem Zusammenhang daher darauf hin, dass, sofern Sie Ihrer Auskunftspflicht nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig innerhalb der o.g. Frist nachkommen sollten, ein **Bußgeldverfahren** gegen Sie eingeleitet werden kann.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen: <https://soscisurvey.de/mieterbefragung-minden/>
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietspiegel@mub.iges.com senden.
4. Den Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem dunklen Kugelschreiber gut leserlich aus.



Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen – auch eine Fragebogenvorlage – finden Sie auf der Internetseite: <https://www.fub.iges.com/beitrag/mieterbefragung-minden.html>

Bitte senden Sie den Fragebogen mit Ihren Angaben auf die von Ihnen gewählte Art bis zum **27.11.2023** zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Sollten Sie den Fragebogen zwischenzeitlich bereits übermittelt haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Als Ansprechpartner stehen Ihnen zur Verfügung:

Dorothee Tervoort | Tel. 040-280810-46 | Montag bis Freitag: 9:00 - 15:00 Uhr
E-Mail: mietspiegel.minden@fub.iges.com Bitte Fragebogennummer angeben.

Frau Stockmann, Tel.: 0571-89-277 | Herr Wilkening, Tel.: 0571-89-321
Montag bis Freitag 08:00 – 12:30 Uhr und Montag bis Donnerstag auch von
14:00 Uhr – 16:00 Uhr | E-Mail: mietspiegel@minden.de

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Hinweise zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage der Stadt Minden unter www.minden.de/datenschutzerklaerung/informationspflichten

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt 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. Die Daten werden nur zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Minden verwendet.

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mindener Mietwohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:


(Hendrik Schröder)



Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: 5.34
Dienstgebäude: Rathaus Gebäude C
Zimmer: C 2.126
Telefon: +49 571 89 277
 +49 571 89 321
Fax: +49 571 89 776
Auskunft:
Frau Stockmann/Herr Wilkening
mietspiegel@minden.de

08.11.2023

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden
Erinnerungsschreiben zur Befragung der Mieterinnen und Mieter
Fragebogennummer: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2024 veröffentlicht die Stadt Minden einen neuen qualifizierten Mietspiegel. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Ich hatte Sie Anfang September 2023 darüber informiert, dass im Jahr 2024 der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden veröffentlicht werden soll und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen.

Sie erhalten daher heute erneut Post von mir mit der Bitte, den anliegenden Fragebogen ausgefüllt **bis zum 27.11.2023** zurückzusenden.

Nach Art. 238 § 2 EGBGB sind Mieter*innen von Wohnraum zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über die dort genannten Merkmale zu erteilen; hiernach besteht folglich eine **Auskunftspflicht** für die befragten Mieter*innen. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, so handelt der*die Mieter*in ordnungswidrig.

Diese Ordnungswidrigkeit kann gem. Art. 238 § 4 Abs. 2 EGBGB mit einer Geldbuße von bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

Ich weise in diesem Zusammenhang daher darauf hin, dass, sofern Sie Ihrer Auskunftspflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig innerhalb der o.g. Frist nachkommen sollten, ein **Bußgeldverfahren** gegen Sie eingeleitet werden kann.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen: <https://soscisurvey.de/mieterbefragung-minden/>
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietspiegel@mub.iges.com senden.
4. Den Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem dunklen Kugelschreiber gut leserlich aus.



Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen – auch eine Fragebogenvorlage – finden Sie auf der Internetseite: <https://www.fub.iges.com/beitrag/mieterbefragung-minden.html>

Bitte senden Sie den Fragebogen mit Ihren Angaben auf die von Ihnen gewählte Art bis zum **27.11.2023** zurück. Auch Fragebögen, in denen Filterfragen mit „ja“ beantwortet wurden, werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt.

Sollten Sie den Fragebogen zwischenzeitlich bereits übermittelt haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Als Ansprechpartner stehen Ihnen zur Verfügung:

Dorothee Tervoort | Tel. 040-280810-46 | Montag bis Freitag: 9:00 - 15:00 Uhr
E-Mail: mietspiegel.minden@fub.iges.com Bitte Fragebogennummer angeben.

Frau Stockmann, Tel.: 0571-89-277 | Herr Wilkening, Tel.: 0571-89-321
Montag bis Freitag 08:00 – 12:30 Uhr und Montag bis Donnerstag auch von
14:00 Uhr – 16:00 Uhr | E-Mail: mietspiegel@minden.de

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Hinweise zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage der Stadt Minden unter www.minden.de/datenschutzerklaerung/informationspflichten

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt 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. Die Daten werden nur zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Minden verwendet.

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mindener Mietwohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage:


(Hendrik Schröder)

-5.34 Statistikstelle-

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: 5.34
Dienstgebäude: Rathaus Gebäude C
Zimmer: C 2.126
Telefon: 040-280810-46
(FUB IGES Hamburg)
Fax: 040-280810-20
Auskunft: Frau Tervoert
(FUB IGES Hamburg)

mietspiegel.minden@fub.iges.com

15.12.2023

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden Befragung der Vermieterinnen und Vermieter

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Minden erarbeitet derzeit einen neuen qualifizierten Mietspiegel, welcher ab dem Jahr 2024 gelten wird. Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue Mindener Mietspiegel wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt für alle Marktakteure erhöhen.

Bei der Mietspiegelerstellung wird die Stadt Minden vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg unterstützt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat. Das Institut steht auch für Rückfragen hinsichtlich des Fragebogens zur Verfügung.

Sie erhalten heute Post von uns mit der Bitte, den anliegenden Fragebogen für Ihre Wohnung/en im genannten Objekt auszufüllen. Der Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Beheizung, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Objektes/der Wohnung.

Stadt Minden Kleiner Domhof 17 | 32423 Minden | Tel.: +49 571 890 | Fax: +49 571 89401 | info@minden.de | www.minden.de
Öffnungszeiten Mo – Mi 8.00 – 12.30 Uhr und 14 – 16 Uhr | Do 8.00 – 12.30 Uhr und 14 – 18 Uhr | Fr 8.00 – 12.30 Uhr

Konten der Finanzbuchhaltung Minden

Sparkasse Minden-Lübbecke IBAN: DE 12 4905 0101 0080 0000 11 | BIC: WELADED1MIN

Postbank Hannover IBAN: DE 85 2501 0030 0008 5883 05 | BIC: PBNKDEFF

St.-Nr. der Stadt Minden: 5335/5811/4229 | USt-IdNr.: DE 126024147

Bitte füllen Sie den Fragebogen für die oben genannte Mietwohnung aus, wenn im Betreff ein Miethaushalt genannt wird. Falls es zwischenzeitlich einen Mieterwechsel gegeben hat und Sie die Wohnung dennoch zuordnen können, machen Sie die Angaben entsprechend für den Folgemieterhaushalt.

Sollte keine Mietwohnung/Miethaushalt genannt sein, sondern nur eine Objektadresse im Betreff stehen, füllen Sie bitte den Fragebogen für Ihre Mietwohnung(en) im Gebäude aus. Bitte kopieren Sie den Fragebogen vorher in entsprechender Anzahl.

Nach Art. 238 § 2 EGBGB sind Vermieter*innen von Wohnraum verpflichtet, der nach Landesrecht zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über die dort genannten Merkmale zu erteilen; hiernach besteht folglich eine **Auskunftspflicht** für die befragten Vermieter*innen. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, so handelt der*die Vermieter*in ordnungswidrig.

Diese Ordnungswidrigkeit kann gem. Art. 238 § 4 Abs. 2 EGBGB mit einer Geldbuße von bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

Ich weise in diesem Zusammenhang daher darauf hin, dass, sofern Sie Ihrer Auskunftsverpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig innerhalb der o.g. Frist nachkommen sollten, ein **Bußgeldverfahren** gegen Sie eingeleitet werden kann.

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Hinweise zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage der Stadt Minden unter www.minden.de/datenschutzerklaerung/informationspflichten

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt 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. Die Daten werden nur zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Minden verwendet.

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mindener Mietwohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:



(Hendrik Schröder)

Vermieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden 2023

Fragebogennummer:

Bitte unbedingt aus der Betreffzeile des Anschreibens übertragen.

1 Gebäude, Baualter und Wohnung

Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- 1.1** 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

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 1918 | ☐ 1961 bis 1977 | ☐ 2003 bis 2011 |
| ☐ 1919 bis 1949 | ☐ 1978 bis 1995 | ☐ 2012 bis 8/2023 |
| ☐ 1950 bis 1960 | ☐ 1996 bis 2002 | ☐ nicht bekannt |

- | | Ja | Nein |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1.2 Um welchen Gebäudetyp handelt es sich? | | |
| ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus (<i>hierzu zählt ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus</i>) | ☐ | ☐ |
| ein Zweifamilienhaus, es <i>befinden sich zwei Wohnungen an einer Adresse</i> | ☐ | ☐ |
| um ein Mehrfamilienhaus mit 3 bis 8 Wohnungen | ☐ | ☐ |
| um ein Mehrfamilienhaus mehr als 8 Wohnungen | ☐ | ☐ |

- | | Ja | Nein |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1.3 Wird eine Internetanbindung mit 250 MBit/s oder mehr angeboten? | ☐ | ☐ |

2 Beheizung des Gebäudes/der Wohnung

- 2.1** Wie wird die Wohnung beheizt?
- ☐ Zentralheizung oder Wohnungsheizung
 - ☐ Elektrospeicherheizung
 - ☐ Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand
 - ☐ keine vom Vermieter gestellte Heizung (z. B. Heizung vom Mieter auf eigene Kosten eingebaut)
 - ☐ zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe (z. B. Kachelofen, Kamin)

- 2.2** Welcher Energieträger oder welche Energiequelle wird für die Beheizung der Wohnung verwendet?
(Mehrfachantworten möglich)

- ☐ Fernwärme
- ☐ Gas
- ☐ Öl
- ☐ Kohle
- ☐ Strom
- ☐ erneuerbarer Energiequelle (Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets o. ä.)
- ☐ Blockheizkraftwerk
- ☐ Wärmepumpe
- ☐ Sonstiges

Vermieter-Fragebogen Mietspiegel Stadt Minden 2023

3	Wurde die Wohnung in den letzten 8 Jahren (nach dem 1. Januar 2015) durch bauliche Maßnahmen vom Vermieter saniert oder modernisiert?				
3.1	Wurden für die Wohnung Modernisierungsmaßnahmen , die zu einer wesentlichen Wohnwert-erhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, durchgeführt?			☐ Ja ☐ Nein ☐ unbekannt	
3.2	Falls „Ja“, welche?				
	☐ ganze Wohnung komplett saniert (entspricht Neuzustand zum Sanierungszeitpunkt)		☐ Fußböden		
	☐ komplette Badsanierung		☐ Heizanlage/Warmwasserversorgung		
	☐ Fenster und Fensterrahmen		☐ Elektroinstallationen		
	☐ Wohnungseingangs- sowie Innentüren				
4.	Wurden <u>nach dem 01. Januar 2002</u> energetische Maßnahmen am Gebäude nachträglich durchgeführt? <i>Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an und tragen Sie gegebenenfalls die entsprechenden Angaben ein.</i>				
4.1	Wurden <u>alle</u> Außenwände gedämmt?	Ja ☐	Jahr		Nein ☐ Unbekannt ☐
4.2	Wurde das Dach oder die oberste Geschoss-decke gedämmt?	Ja ☐	Jahr		Nein ☐ Unbekannt ☐
4.3	Wurde die Kellerdecke gedämmt?	Ja ☐	Jahr		Nein ☐ Unbekannt ☐
4.4	Wurde der Wärmeerzeuger ausgetauscht? (z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmean-schluss)	Ja ☐	Jahr		Nein ☐ Unbekannt ☐
4.5	Wurden <u>alle</u> Fenster erneuert oder modernisiert?	Ja ☐	Jahr		Nein ☐ Unbekannt ☐
4.6	Wurden die Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen erneuert oder modernisiert?	Ja ☐	Jahr		Nein ☐ Unbekannt ☐
Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe! Bitte senden Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen mit dem beiliegenden <u>portofreien</u> Rückumschlag an uns zurück oder fotografieren Sie den Fragebogen ab und schicken diesen per E-Mail an mietspiegel.minden@fub.iges.com. Denken Sie bitte an den Übertrag der Fragebogennummer vom Anschreiben auf den Fragebogen!					

Ihr Schreiben vom:
Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: 5.34
Dienstgebäude: Rathaus Gebäude C
Zimmer: C 2.126
Telefon: +49 571 89 277
 +49 571 89 321
Fax: +49 571 89 776
Auskunft:
Frau Stockmann/Herr Wilkening
mietspiegel@minden.de

17.04.2024

Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden
Erinnerungsschreiben zur Befragung der Vermieterinnen und Vermieter
Fragebogennummer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2024 veröffentlicht die Stadt Minden einen neuen qualifizierten Mietspiegel. Dafür benötigen wir Ihre Unterstützung.

Ich hatte Sie Mitte Dezember 2023 darüber informiert, dass im Jahr 2024 der neue qualifizierte Mietspiegel der Stadt Minden veröffentlicht werden soll und Sie um Ihre Teilnahme gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Datenanfrage bisher noch nicht nachgekommen.

Sie erhalten daher heute erneut Post von mir mit der Bitte, den anliegenden Fragebogen ausgefüllt **bis zum 09.02.2024** zurückzusenden.

Nach Art. 238 § 2 EGBGB sind Vermieter*innen von Wohnraum zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels und zu seiner Anpassung mittels Stichprobe verpflichtet, der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen Auskunft über die dort genannten Merkmale zu erteilen; hiernach besteht folglich eine **Auskunftspflicht** für die befragten Vermieter*innen. Wird die Auskunft nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, so handelt der*die Vermieter*in ordnungswidrig.

Diese Ordnungswidrigkeit kann gem. Art. 238 § 4 Abs. 2 EGBGB mit einer Geldbuße von bis zu fünftausend Euro geahndet werden.

Ich weise in diesem Zusammenhang daher darauf hin, dass, sofern Sie Ihrer Auskunftspflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig innerhalb der o.g. Frist nachkommen sollten, ein **Bußgeldverfahren** gegen Sie eingeleitet werden kann.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen: <https://soscisurvey.de/vermieterbefragung-minden-2023/>
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die E-Mail-Adresse mietspiegel.minden@fub.iges.com senden.
4. Den Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem dunklen Kugelschreiber gut leserlich aus.



Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen – auch eine Fragebogenvorlage – finden Sie auf der Internetseite: <https://fub.iges.com/beitrag/vermieterbefragung-minden.html>

Bitte senden Sie den Fragebogen mit Ihren Angaben auf die von Ihnen gewählte Art bis zum **09.02.2024** zurück.

Sollten Sie den Fragebogen zwischenzeitlich bereits übermittelt haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Als Ansprechpartner stehen Ihnen zur Verfügung:

Dorothee Tervoort | Tel. 040-280810-46 | Montag bis Freitag: 9:00 - 15:00 Uhr
E-Mail: mietspiegel.minden@fub.iges.com Bitte Fragebogennummer angeben.

Frau Stockmann, Tel.: 0571-89-277 | Herr Wilkening, Tel.: 0571-89-321
Montag bis Freitag 08:00 – 12:30 Uhr und Montag bis Donnerstag auch von
14:00 Uhr – 16:00 Uhr | E-Mail: mietspiegel@minden.de

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Hinweise zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage der Stadt Minden unter www.minden.de/datenschutzerklaerung/informationspflichten

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung von der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt 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. Die Daten werden nur zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels Minden verwendet.

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mindener Mietwohnungsmarkt.

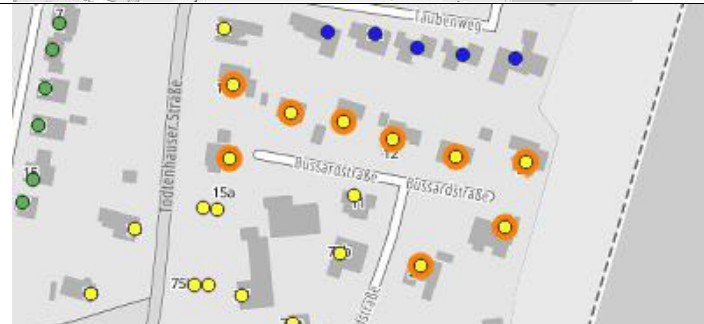
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage: 

(Hendrik Schröder)

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

#	Straße/Bereich	Beschluss/Begründung	Karte
1	An der Haselbeke Auf der Brake 33-35 (unger.) Düpestr. 10-10a Düpestr. 1-11 (unger.) Franzosenweg 8-20 (ger.) Graßhoffstr. 71 Großenheider Str. 2 Großenheider Str. 5-13 (unger.) Lehmkuhle 2-12 (ger.) Schinkenkamp 2 Schwarze Brede 4,5,7,9,10,11	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage eingestuft Im nördlichen dünn besiedelten Bereich wird abseits der Siedlungen aufgrund der dezentralen Lage einheitlich eine einfache Wohnlage ausgewiesen.	
2	Bussardstr. 11 Todtenhauser Str. 77-77b Wallfahrtsteich 18-30 (ger.) Wallfahrtsteich 19-29 (unger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage eingestuft Vereinheitlichung der einfachen Wohnlage östlich der Todtenhauser Straße/Marienstraße	
3	Bussardstr. 2-20 (ger.)	Die Adressen werden von der guten in die einfache Wohnlage umgestuft Vereinheitlichung der einfachen Wohnlage östlich der Todtenhauser Straße/Marienstraße	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden
Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

4 Am Walwen An der Schanze An der Todtenhauser Sandgrube Bertramstr. Brauereistr. 11 Brauereistr. 12-16 (ger.) Denkmalstr. Diamantenweg Dukatenweg Echtwortweg 11-15 (unger.) Echtwortweg 12-14 (ger.) Eickhof Feldschlößchenweg 1-11 (unger.) Flamingoweg Friedrich-List-Weg Gerhardstr. 4-10a (ger.) Graf-Wilhelm-Str. 3-15 (unger.) Graf-Wilhelm-Str. 34-62 (ger.) Grevestr. 3-13 (unger.) Heinrich-Tribbe-Str. Heinrich-Von-Stephan-Weg Hellerweg 3 Herzog-Ferdinand-Str. 61-85 (unger.) Kranichstr. Kutenhauser Str. 102-154 (ger.) Kutenhauser Str. 169 Kutenhauser Str. 38-42 (ger.) Kutenhauser Str. 52-58 (ger.) Kutenhauser Str. 64-74 (ger.) Kutenhauser Str. 84-92a (ger.) Kutenhauser Str. 89-149a (unger.) Lachtrupstr. Ludwig-Erhard-Weg 2-22 (ger.)	Die Adressen werden von der guten in die mittlere Wohnlage umgestuft Im Bereich nördlich des Mittellandkanals sowie westlich der B61 bzw. östlich des Bierpohlweg werden die Adressen einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft. Die Wohnlage dort unterscheidet sich nicht von den ansonsten abseits der Hauptverkehrsstraßen homogen mittleren Wohnlagen im Nord-Westen von Minden.	
--	--	--

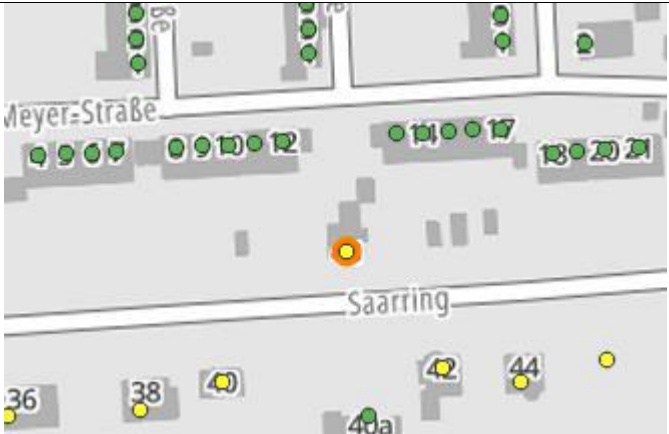
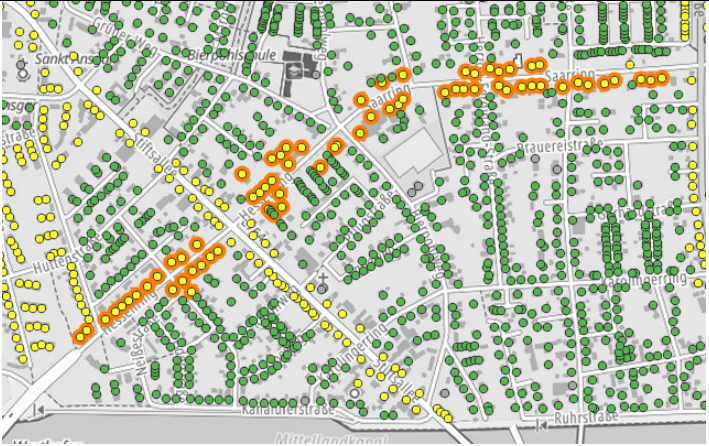
Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Mariengrund Max-Bruns-Str. 1-19 (unger.) Möwenstr. Nicolaus-Meyer-Str. Pelikanweg Pfauenweg Raiffeisenweg Schwerinstr. 1-13 (unger.) Schwerinstr. 17-17c Schwerinstr. 2-14 (ger.) Schwerinstr. 25-45b (unger.) Spechtstr. Starenweg Sternwalder Str. 1-5 (unger.) Talerweg Thorenfeld Thorenfeld Von-Borries-Str. 2-12 (ger.) Wallfahrtsteich 1-17 (unger.) Wallfahrtsteich 2-16 (ger.) Walver Acker Walverdiek Walwenstr. Weg in die Hanebek 46 Wegelinstr. 13-15 (unger.)		
---	--	--

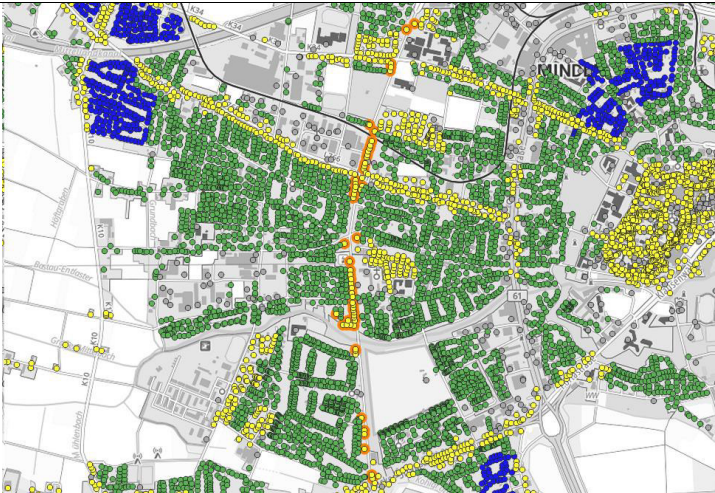
Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

5	Saarring 43	Adresse wird von der guten in die einfache Wohnlage umgestuft Der Arbeitskreis legt fest, dass die äußeren Ringstraßen aufgrund der Verkehrsbelastung ebenfalls als Hauptverkehrsstraßen bewertet werden und Adressen im Einzugsbereich in die einfache Wohnlage eingestuft werden.	
6	Bierpohlweg 28 Herzog-Ferdinand-Str. 35-37 (unger.) Hessenring 27-67 (unger.) Hessenring 40-46 (ger.) Hessenring 52a-56 (ger.) Hessenring 64-68 (ger.) Kutenhauser Str. 49 Kutenhauser Str. 50 Martin-Luther-Str. 20-22 (ger.) Martin-Luther-Str. 25 Saarring 1 Saarring 12 Saarring 16-26a (ger.) Saarring 17a-29 (unger.) Saarring 2-4 (ger.) Saarring 36-40 (ger.) Saarring 42-46 (ger.) Saarring 5a Saarring 8a-8b Weg in die Hanebek 11	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft Der Arbeitskreis legt fest, dass die äußeren Ringstraßen aufgrund der Verkehrsbelastung ebenfalls als Hauptverkehrsstraßen bewertet werden und Adressen im Einzugsbereich in die einfache Wohnlage eingestuft werden.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

7	Bastorpstr. 27 Bayernring 31-31a Bayernring 47 Bayernring 58 Hahler Str. 125 Mittelweg 30a Mittelweg 33 Preußenring 19-29 (unger.) Preußenring 28-32 (ger.) Preußenring 36-46 (ger.) Schwabenring 104 Schwabenring 13-23 (unger.) Schwabenring 2-4 (ger.) Schwabenring 65a-105 (unger.) Theodor-Heuss-Str. 50 Theodor-Heuss-Str. 54a-54b	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft Der Arbeitskreis legt fest, dass die äußeren Ringstraßen aufgrund der Verkehrsbelastung ebenfalls als Hauptverkehrsstraßen bewertet werden und Adressen im Einzugsbereich in die einfache Wohnlage eingestuft werden.	
8	Beethovenstr. 35 Dieselweg Gaußstr. Huttenstr. 19-25 (unger.) Huttenstr. 20-24 (ger.) Huttenstr. 28 In den Bärenkämpfen 2-4 (ger.) In den Bärenkämpfen 37-41 (unger.) Melanchthonstr. 1-35 (unger.) Sandtrift 34-78 (ger.) Sandtrift 45-63 (unger.) Sieben Bauern 1 Sieben Bauern 13-31 (unger.) Sieben Bauern 2-20 (ger.) Sieben Bauern 7 Tillystr. 11-15 (unger.) Werraweg 1-31 (unger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft Zur Vereinheitlichung des Gebietes werden die Adressen in die einfache Wohnlage eingestuft.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Werraweg 2-16a (ger.) Zähringerallee 12-94 (ger.)		
9	Boschweg 1-3 (unger.)	Die Adressen werden von der einfachen in die mittlere Wohnlage umgestuft Mit der Umstufung wird die in dem Gebiet westlich der Straße Sandtrift einheitlich mittlere Wohnlage übernommen.	
10	Andreasweg 4 Habsburgerring 1-9 (unger.) Habsburgerring 2-8 (ger.) Karlsbader Weg	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft Zur Vereinheitlichung der einfachen Wohnlage werden die Adressen in die einfache Wohnlage eingestuft.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

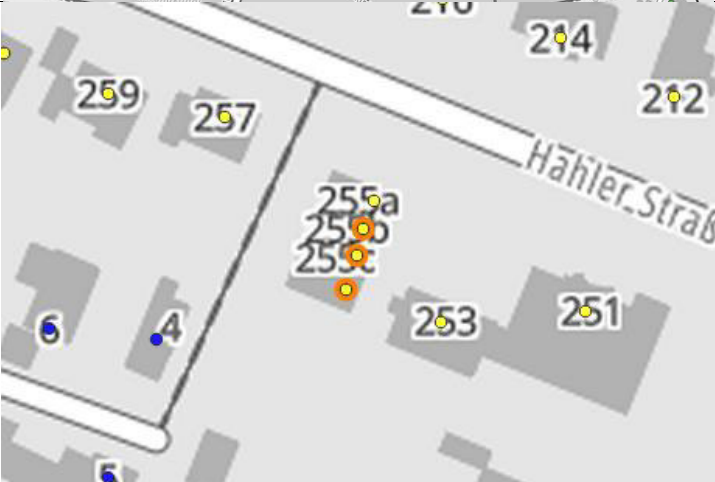
11	Hohenstausenring 59-63 (unger.) Kösliner Str. 8-14 (ger.) Stettiner Str. 1-15 (unger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft Mit der Umstufung wird die in dem nordwestlich angrenzenden Gebiet mit ähnlicher Bebauungsstruktur einheitlich die einfache Wohnlage übernommen.	
12	Berliner Allee 26-48 (ger.) Drosselstr. 1-5 (unger.) Drosselstr. 2-4b (ger.) Erlengrund 8-10 (ger.)	Die Adressen werden von der guten in die mittlere Wohnlage umgestuft Da sich die Wohnlage in den gekennzeichneten Adressen nicht von denen im ansonsten einheitlich mittel eingestuften Gebiet unterscheidet, wird die Wohnlage vereinheitlicht.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

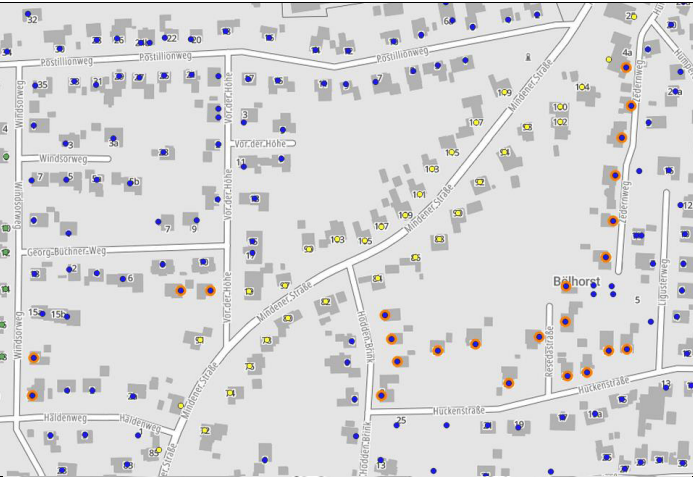
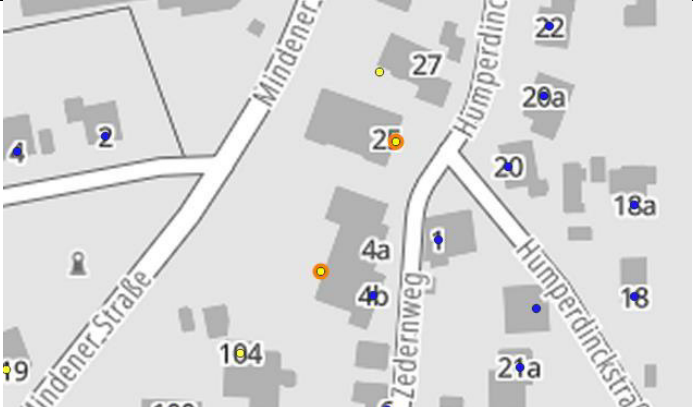
Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

13	Prenzlauer Weg 1-7 (unger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft Mit der Umstufung wird die einfache Wohnlage im Baublock vereinheitlicht.	
----	-----------------------------	---	--

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden
Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

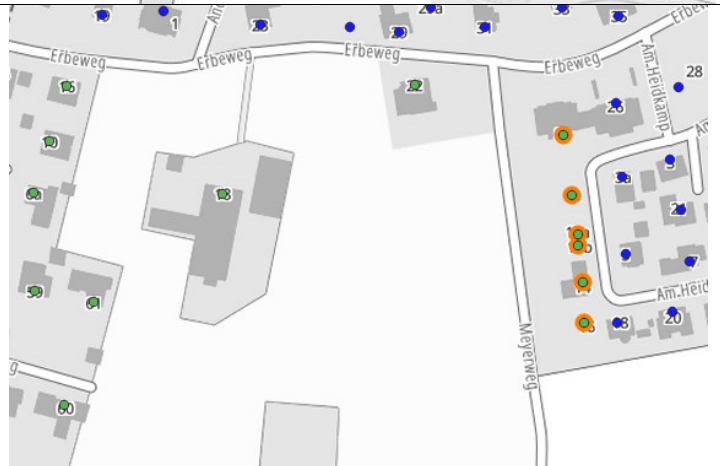
15	Amrumweg 21-23 (unger.) Amrumweg 8-26 (ger.) Baltrumweg 4-6 (ger.) Fehmarnweg 4-10 (ger.) Fichtenstr. 20 Rügenweg Sonnenkamp 8-24 (ger.) Staudenstr. 2-20 (ger.) Syltweg 5-9a (unger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die gute Wohnlage umgestuft Abseits der Hahler Straße werden die Adressen einheitlich in die vorherrschende gute Wohnlage eingestuft.	
16	Hahler Str. 255b-d	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft Die Adressen werden zur an der Hahler Straße einheitlichen einfachen Wohnlage eingestuft.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden
Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

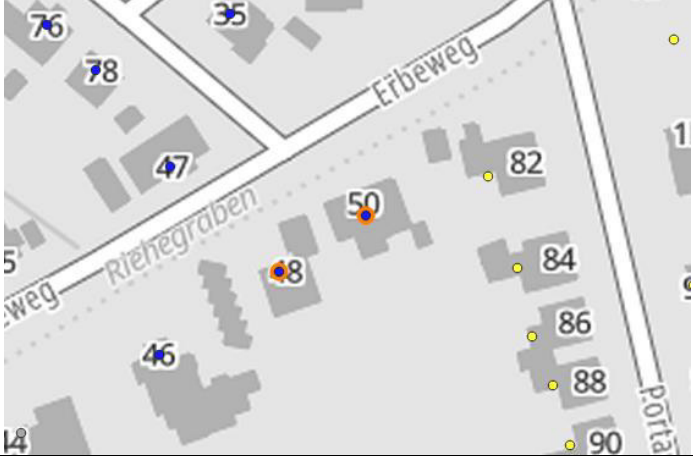
17	Hodden Brink 3-9 (unger.) Huckenstr. 18-34 (ger.) Resedastr. Vor der Höhe 10-12 (ger.) Windsorweg 19-21 (unger.) Zedernweg 4b-14 (ger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die gute Wohnlage umgestuft Die Adressen abseits der Mindener Straße werden einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft.	
18	Humperdinckstr. 25 Zedernweg 4	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft Der Arbeitskreis legt fest, dass die Mindener Straße aufgrund der Verkehrsbelastung ebenfalls als Hauptverkehrsstraßen bewertet werden und Adressen im Einzugsbereich in die einfache Wohnlage eingestuft werden.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

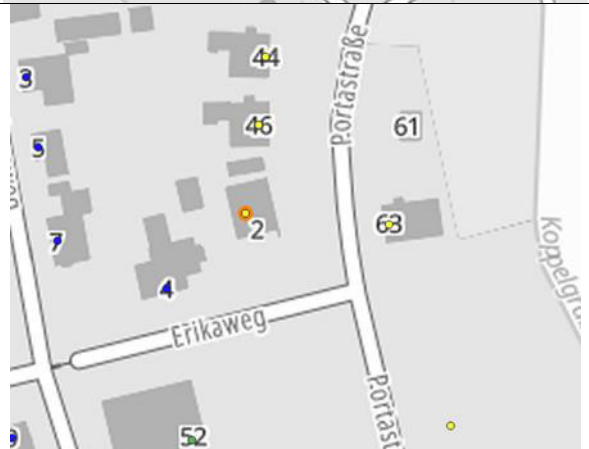
19	Barlachweg Brucknerstr. 1-7 (unger.) Holbeinweg 4-8 (ger.) Holbeinweg 9-15 (unger.) Menzelstr. 30-76 (ger.) Mozartstr. 1-7 (unger.) Rembrandtstr. 2-8 (ger.) Roter Weg 24-26 (ger.) Schubertstr. 16-22 (ger.) Schubertstr. 17-23 (unger.) Schwindweg 1-7 (unger.)	Die Adressen werden von der guten in die mittlere Wohnlage umgestuft Das Gebiet wird einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.	
20	Am Heidkamp 8-16 (ger.)	Die Adressen werden von der guten in die mittlere Wohnlage umgestuft Die Adressen im Einzugsbereich des Meyerwegs werden aufgrund des Verkehrsaufkommens in die mittlere Wohnlage eingestuft.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden
Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

21	Erbeweg 48-50 (ger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die gute Wohnlage umgestuft Die Adressen werden mit den Nachbaradressen entlang des Erbewegs vereinheitlicht.	
22	Hodden Brink 3-9 (unger.) Huckenstr. 18-34 (ger.) Resedastr. Zedernweg 4b-14 (ger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die gute Wohnlage umgestuft Die Adressen werden der südöstlich angrenzenden guten Wohnlage angepasst.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

23	Sophienweg 15-33 (unger.)	Die Adressen werden von der guten in die mittlere Wohnlage umgestuft Aufgrund der Lärmbelästigung werden die Adressen in die mittlere Wohnlage eingestuft.	
24	Erikaweg 2	Die Adresse wird von der guten in die einfache Wohnlage umgestuft Aufgrund der Lärmbelastung an der Kreuzung wird die Adresse in die entlang der Portastraße übliche einfache Wohnlage eingestuft.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

25	Brunnenstr. 1-3 (unger.) Wittekindallee 49-53 (unger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft Aufgrund der Lärmbelästigung an der Kreuzung werden die Adressen in die einfache Wohnlage eingestuft.	
----	---	--	---

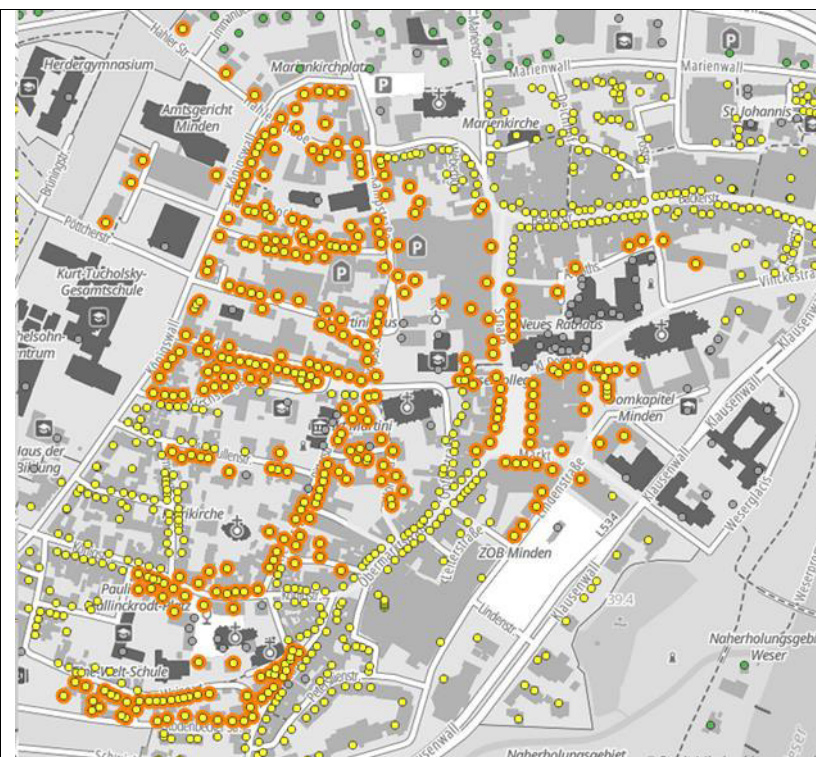
Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

26 Alte Kirchstr. 4-32 (ger.)
 Am Rathaus 2-28 (ger.)
 Brüderhof
 Brüderstr.
 Domstr. 2-6 (ger.)
 Domstr. 7
 Fröbelstr. 3-3a
 Greisenbruchstr.
 Großer Domhof 5
 Großer Domhof 6
 Gustav-Radbruch-Str. 5-7 (unger.)
 Hahler Str. 1-11 (unger.)
 Hahler Str. 2-18 (ger.)
 Hohe Straße
 Kampstr. 10-36 (ger.)
 Kampstr. 1-37 (unger.)
 Kleiner Domhof 2-30 (ger.)
 Königstr. 14-28 (ger.)
 Königstr. 9-29 (unger.)
 Königswall 1-59 (unger.)
 Königswall 8
 Lindenstr. 4-12 (ger.)
 Lindenstr. 5
 Markt 3-15 (unger.)
 Markt 4-28 (ger.)
 Martinikirchhof 10
 Martinikirchhof 6
 Martinikirchhof 7b
 Martinitreppe
 Papenmarkt 1-5 (unger.)
 Papenmarkt 4-6 (ger.)
 Pauline-V-Mallinckrodt-Pl 10
 Petrikirchweg

Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft

Der Kernbereich der Innenstadt von Minden wird einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft. Hintergrund ist die dichte Bebauung, Lärmbelästigung und teilweise eingeschränkte Erreichbarkeit.



Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

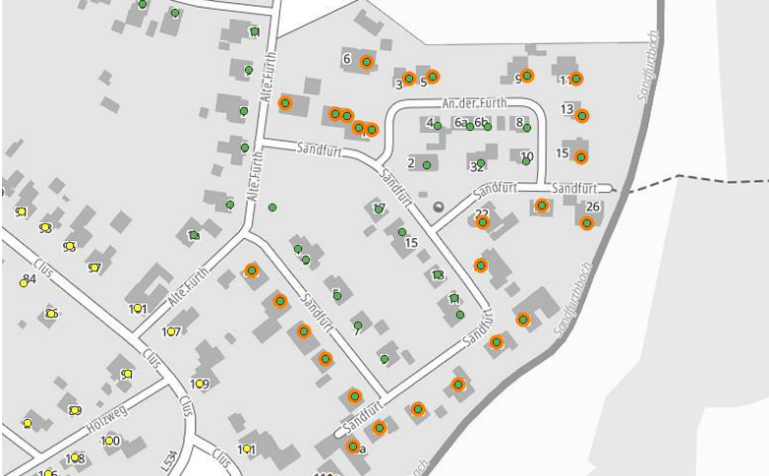
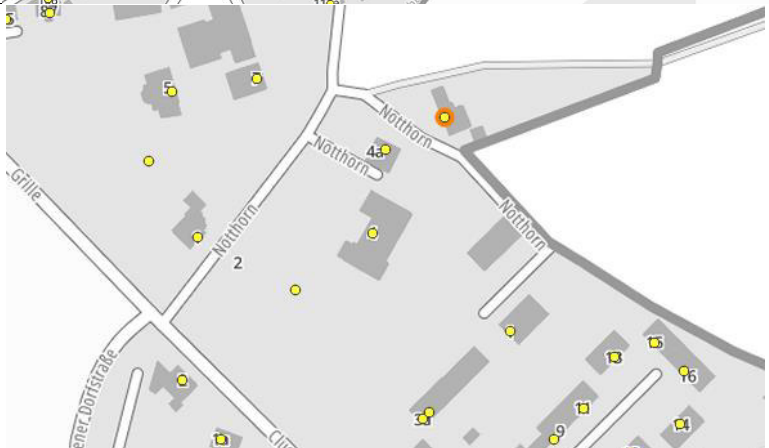
	Pöttcherstr. 1-23 (unger.) Pöttcherstr. 32 Pöttcherstr. 4-28 (ger.) Rampenloch Ritterstr. 10-40 (ger.) Ritterstr. 1-17 (unger.) Ritterstr. 21 Rodenbecker Str. 2-22 (ger.) Scharn 1-21 (unger.) Scharn 2-21 (unger.) Simeonskirchhof 5-11 (fortl.) Simeonstr. 14-30 (ger.) Soodstr. Videbullenstr. 11-23 (unger.) Videbullenstr. 1-5 (unger.) Weingarten 34-68 (ger.)		
27	Hahler Str. 20-34 (ger.) Hahler Str. 21 Hahler Str. 25-53 (unger.) Hahler Str. 36-46 (ger.) Marienglacis 23 Steinstr. 22c	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft. Die Adressen entlang der Hahler Str. werden aufgrund des hohen Lärm- und Verkehrsaufkommens einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden
Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

28	Artilleriestr. 1-7b (unger.) Artilleriestr. 2-16 (ger.) Augustaweg Besselstr. 11-25 (unger.) Besselstr. 1-5 (unger.) Besselstr. 2-38 (ger.) Blumenstr. 1-15 (unger.) Blumenstr. 2-16 (ger.) Cecilienstr. 1-5 (unger.) Cecilienstr. 2-10 (ger.) Hahler Str. 34a-34b Marienstr. 27-47 (unger.) Paulinenstr. 11-23 (unger.) Paulinenstr. 2-20 (ger.) Steinstr. 24-30 (ger.) Steinstr. 3-33 (unger.) Steinstr. 4-22b (ger.) Stiftstr. 22-50 (ger.) Stiftstr. 25-47f (unger.) Wilhelmstr. 1-17 (unger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die gute Wohnlage umgestuft. Die Adressen im Gebiet werden aufgrund der aufgelockerten Baustruktur und des geringen Verkehrsaufkommens bei gleichzeitiger Nähe zur Innenstadt in die gute Wohnlage eingestuft.	
29	Schultenbrink 9-25 (unger.)	Die Adressen werden von der einfachen in die mittlere Wohnlage umgestuft. Vereinheitlichung der westlich angrenzenden mittleren Wohnlage.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

30	Alte Furth 2a Alte Furth 4-6 (ger.) An der Furth 1a-15 (unger.) Sandfurt 2-26 (ger.)	Die Adressen werden von der einfachen in die mittlere Wohnlage umgestuft. Vereinheitlichung der Wohnlage aufgrund der Nähe zum Naherholungsgebiet Bückeburg.	
31	Notthorn 6	Die Adresse wird von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft. Vereinheitlichung der einfachen Wohnlage im Gebiet.	

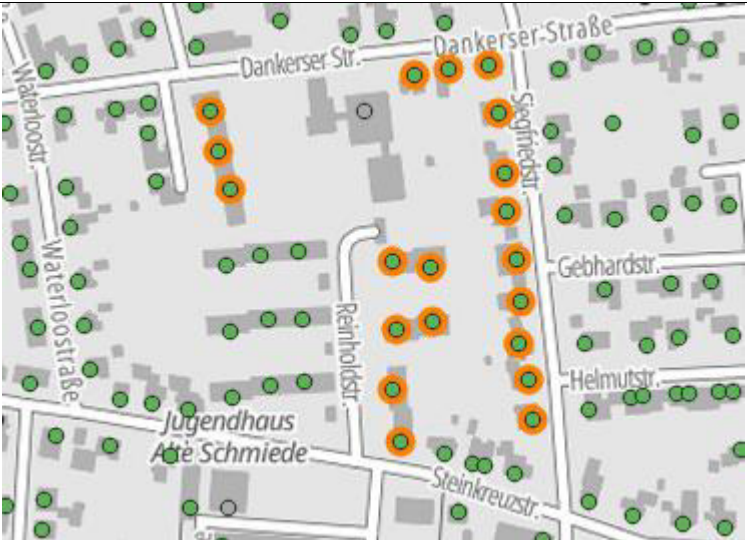
Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

32	Burgweg 25-29 (unger.) Fasanenhof 22 Hermelinweg 2-30 (ger.) Südbruch 8 Südbruch 13 Wiesengrund Zobelweg 1-15 (unger.)	Die Adressen werden von der einfachen in die mittlere Wohnlage umgestuft. Vereinheitlichung der mittleren Wohnlage im Gebiet.	
33	Grille 16a Viktoriastr. 27 Viktoriastr. 69	Die Adressen werden von der einfachen in die mittlere Wohnlage umgestuft. Vereinheitlichung der mittleren Wohnlage im rückwertigen Bereich der Grille.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

34	Dankerser Str. 60a-60c Dankerser Str. 66-70 (ger.) Reinholdstr. 2-12 (ger.) Siegfriedstr. 2-14 (ger.)	Die Adressen werden von der guten in die mittlere Wohnlage umgestuft. Vereinheitlichung der im Gebiet sonst mittleren Wohnlage.	 The map shows a residential area with several streets labeled: Dankerser Str., Dankerser-Str., Siegfriedstr., Gebhardstr., Helmutstr., Reinholdstr., Waterloostr., and Steinkreuzstr. Orange dots are placed along Dankerser Str. and Reinholdstr., indicating the specific addresses being reclassified. A building labeled 'Jugendhaus Alte Schmiede' is also visible.
35	Dombrede 1-19 (unger.) Dombrede 2-24 (ger.) Josefa-Metz-Str. 1-17 (unger.) Kleine Dombrede 2-10 (ger.) Waterloostr. 4-26a (ger.) Waterloostr. 5-27 (unger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft. Vereinheitlichung der im Gebiet sonst einfachen Wohnlage.	 The map shows a residential area with several streets labeled: Dombrede, Kleine Dombrede, Waterloostr., Josefa-Metz-Str., Grödenrich, Bachstraße, and Georgstr. Orange dots are placed along Dombrede, Kleine Dombrede, and Waterloostr., indicating the specific addresses being reclassified.

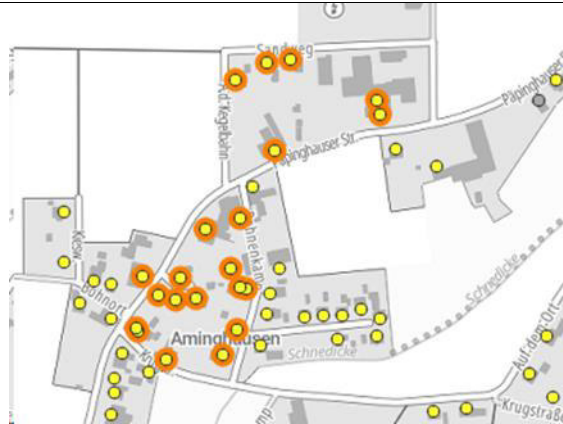
Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

36	Albrechtstr. 10 Albrechtstr. 19-23 (unger.) Alte Aminghauser Str. Windmühlenstr. 1, 3 Windmühlenstr. 25 Windmühlenstr. 25 Windmühlenstr. 37 Windmühlenstr. 37 Windmühlenstr. 7-19 (unger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft. Die Adressen werden aufgrund der Nähe zum umliegenden Industriegebiet sowie der relativ schlechten Anbindung in die einfache Wohnlage eingestuft.	
37	Tauberstr. 1 Tauberstr. 5-7 (unger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft. Die Adressen westlich der Tauberstr. Werden einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.	

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Minden

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Minden durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

38	An der Kegelbahn 8 Bohnenkamp 1-9 (unger.) Krugstr. 1-3 (unger.) Päpinghauser Str. 10-16 (ger.) Päpinghauser Str. 15-31a (unger.) Sandweg 82-84 (ger.)	Die Adressen werden von der mittleren in die einfache Wohnlage umgestuft. Vereinheitlichung der im Gebiet sonst einfachen Wohnlage.	
----	---	---	---