

Mietspiegel Dortmund 2023

Gutachten zur Erstellung

im Auftrag der Stadt Dortmund

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Verfasser

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel, M.Sc. Statistikerin Eva-Christina Becker-Emden, B.Sc. Soziologie Nils Krüger

Dortmunder Mietspiegel 2023 - Gutachten zur Erstellung

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

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

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

InWIS, Bochum im Mai 2023

Inhalt

Inhalt	3
Abbildungen	4
Tabellenverzeichnis	4
1. Einleitung	7
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels	9
2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept	9
2.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote	12
2.3. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand	13
2.4. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	16
2.4.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur	16
2.4.2 Garagen und Stellplätze	17
2.5. Gewichtung der Eigentümer*innengruppen	18
2.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe	20
3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus	24
3.1. Methodische Vorgehensweise	24
3.1.1 Grundsätzliche Vorgehensweise	24
3.1.2 Eingrenzung der relevanten Wohnungen	27
3.1.3 Ausreißerbereinigung	27
3.2. Regressionsmodell	28
3.2.1 Güte des verwendeten Regressionsmodells	28
3.2.2 Zusammensetzung des Regressionsmodells	29
3.2.3 Prüfung auf Heteroskedastizität	31
3.2.4 Aussonderung der außergesetzlichen Merkmale	33
4. Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung	35
4.1. Beschaffenheit	35
4.2. Wohnungsgröße und Wohnungstyp	38
4.3. Ausstattung	39
4.4. Wohnumfeld	45
4.5. Gebietszugehörigkeit	45
4.6. Einfluss besonderer Vertragskonstellationen	47
5. Tableau des Dortmunder Mietspiegels	48
5.1. Aufbau des Tableaus	48
5.2. Anwendung der Mietspannen	49
6. Anhang	51
6.1. Fragebogen zur Erhebung der erforderlichen Daten für den Mietspiegel	51
6.2. Stellungnahme zu Varianten des hybriden Tabellenmietspiegels im Vergleich zu einem Regressionsmietspiegel	65

Abbildungen

Abb. 1:	Histogramm der ungewichteten Ergebnisstichprobe (Auswertungsgrundgesamtheit)	20
Abb. 2:	Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe	21
Abb. 3:	Gebietsabgrenzung des Dortmunder Mietspiegels 2023	46

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Zusammensetzung der Grundgesamtheit nach Baualter	10
Tab. 2:	Zusammensetzung der geschichteten Stichprobe nach Baualter	10
Tab. 3:	Rücklaufstatistik auf der Ebene der Stichprobenelemente	13
Tab. 4:	Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes – Ausschlusskriterien auf Ebene von Stichprobenelementen	14
Tab. 5:	Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen	15
Tab. 6:	Ermittlung der Anzahl verwendbarer Wohnungen (nach Vollständigkeitsprüfung und Plausibilisierung)	16
Tab. 7:	Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete	17
Tab. 8:	Korrekturbedarf einer (Teil-)Inklusivmiete aufgrund unentgeltlicher Vermietung von PKW-Stellplätzen	18
Tab. 9:	Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze sowie Garagen- und Tiefgaragenplätzen	18
Tab. 10:	Berechnung der kombinierten Gewichte (Design- und Responsegewichte) als Replikationsgewichte	19
Tab. 11:	Deskriptive Statistik der ungewichteten Ergebnisstichprobe (Auswertungsgrundgesamtheit)	20
Tab. 12:	Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe	21
Tab. 13:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungseinheiten der Ergebnisstichprobe über die Stadtbezirke der Stadt Dortmund	22
Tab. 14:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersklassen	22
Tab. 15:	Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen	23
Tab. 16:	Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte	28
Tab. 17:	Regressionsmodell für den Dortmunder Mietspiegel 2023	29
Tab. 18:	Regressionsmodell unter Verwendung robuster Standardfehler (HC3-Methode)	32
Tab. 19:	Einteilung der Wohnungen in Baualtersklassen	35
Tab. 20:	Übersicht über die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung	37
Tab. 21:	Signifikante Einflussmerkmale: Wohnungsgröße	38
Tab. 22:	Signifikante Einflussmerkmale: Wohnungstyp	38
Tab. 23:	Signifikante Einflussmerkmale: Bad-Ausstattung	41
Tab. 24:	Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge	42
Tab. 25:	Signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart	42

Tab. 26:	Signifikante Einflussmerkmale: Aufzug und Barrierefreiheit	43
Tab. 27:	Signifikante Einflussmerkmale: Verglasung	43
Tab. 28:	Signifikante Einflussmerkmale: Außenflächen.....	44
Tab. 29:	Signifikante Einflussmerkmale: Weitere Merkmale.....	44
Tab. 30:	Signifikante Einflussmerkmale: Gebietszugehörigkeit	46
Tab. 31:	Mietwerttabelle 2023 für die Stadt Dortmund.....	49

1. Einleitung

Erstellung des Dortmunder Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der Dortmunder Mietspiegel 2023 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer*innen- bzw. Vermieter*innenbefragung. Auftraggeberin war die Stadt Dortmund (Amt für Wohnen). Die Mietspiegel-Erstellung wurde begleitet vom „Arbeitskreis Dortmunder Mietspiegel“, dem Vertreter*innen folgender Organisationen angehören:

- Haus & Grund Dortmund e.V. – Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverband, Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund,
- DMB Mieterbund Dortmund e.V. - Mieterschutzverein -, Prinzenstraße 7, 44135 Dortmund,
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Kampstraße 4, 44137 Dortmund,
- Arbeitsgemeinschaft Dortmunder Wohnungsunternehmen, Kampstraße 51, 44137 Dortmund und
- der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, Märkische Straße 24-26, 44141 Dortmund.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten wurden von der InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, im Rahmen einer repräsentativen Vermieter*innenbefragung zum Stand Mai 2022 ermittelt. Die relevanten wohnwertbestimmenden Merkmale – Art, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage – wurden mithilfe eines Fragebogens bzw. mittels Datenträgeraustausch bei den Vermieter*innen erhoben.

Dieser Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen gemäß § 558d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erstellt und wurde von den vorgenannten Interessenverbänden, außer dem DMB Mieterbund Dortmund e.V. – Mieterschutzverein –, anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden. Er hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2024.

Aus dem Erfordernis der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen können für qualifizierte Mietspiegel folgende (Mindest-)Voraussetzungen abgeleitet werden¹, die für den Dortmunder Mietspiegel erfüllt sind:

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

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

Die Auswertung erfolgte in einem zweistufigen Modell nach der für die Mietspiegel-Erstellung anerkannten Regressionsmethode. Die Regressionsmethode wurde nach den Grundsätzen der Statistik angewendet. Die Regressionsmethode wurde eingesetzt, um anhand der Koeffizienten der gesetzlichen Einflussvariablen – Art, Größe, Lage sowie Ausstattung und Beschaffenheit – und von außergesetzlichen Merkmalen eine Grundmiete für mehrere Baujahresklassen sowie Zu- und Abschläge für die weiteren Wohnwertmerkmale zu bestimmen. Die Anwendung der Methode, die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen und die Gütekriterien (Determinationskoeffizient, Standardfehler etc.) sind in Kapitel 3 erläutert. Wesentliche Ergebnisse zu den Auswertungen sind in Kapitel 4 dargestellt.

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

Der Dortmunder Mietspiegel wurde im Anschluss daran als Tabellenmietspiegel erstellt. Wir bezeichnen diese Form des Mietspiegels als hybriden Mietspiegel. Das Vorgehen der Erstellung des Mietspiegels sowie der Aufbau des Mietspiegels sind in Kapitel 5 erläutert.

Bei der diesjährigen Mietspiegelerstellung ist zum Vergleich ein (herkömmlicher) Regressionsmietspiegel erstellt und mit dem hybriden Tabellenmietspiegel verglichen worden. Auf der Basis der Ergebnisse einer Stellungnahme des InWIS wurde statt des im Tabellenmietspiegel als Mittelwert ausgewiesenen Medians das arithmetische Mittel verwendet. Die Stellungnahme ist im Anhang abgedruckt (Kapitel 6.2).

Die Arbeitsschritte zur Erstellung des Mietspiegels, die Anwendung der Methode und die Ergebnisse sind in dieser Dokumentation ausführlich dargestellt.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

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

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

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

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

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

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

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

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Daten für den Dortmunder Mietspiegel 2023 wurden in enger Zusammenarbeit mit der Dortmunder Statistik (abgeschottete Statistikstelle der Stadt Dortmund), erhoben. Die Ziehung der Stichprobe wurde im Frühjahr 2022 in einem mehrstufigen Verfahren auf der Grundlage mehrerer Datenquellen durchgeführt. Neben der kommunalen Gebäudedatei wurde vom Stadtsteueramt ein Auszug aus der Grundsteuerdatei zur Verfügung gestellt.

Die Dortmunder Statistik hat zunächst näherungsweise die mietspiegelrelevante Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung aus der kommunalen Gebäudedatei für den Stichtag 31.12.2020 ermittelt. Der ein Jahr zurückliegende Stichtag resultiert daraus, dass die Gebäudedatei immer erst nach Abschluss der jährlichen amtlichen Bautätigkeitsstatistik (i. d. R. im Mai/Juni) fortgeschrieben werden kann. Zur weiteren Eingrenzung des Gebäudebestandes und der Gewährleistung einer möglichst mietspiegelrelevanten Grundgesamtheit wurden weitere Auswertungen durchgeführt und im Zuge dessen Gebäude nicht berücksichtigt,

- die entweder keine Wohngebäude waren (zu weniger als 50 % Wohnzwecken dienend),
- bei denen es sich um Ein- und Zweifamilienhäuser handelte,
- für deren Wohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung besteht (sog. Sozialwohnungen),
- oder bei denen es sich um Pflegewohnheime oder andere Wohnheime handelte (z. B. Studierendenwohnheime).

Diese Gebäude bzw. die darin befindlichen Wohnungen sind für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant und dürfen nicht berücksichtigt werden bzw. spielen als Segment (vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser) eine untergeordnete Rolle.

Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgte bei der Erstellung des Dortmunder Mietspiegels in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen wurden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in dieser frühen Phase beim Aufbau der für die Stichprobenziehung verwendeten Grundgesamtheit geprüft. Zum anderen wurde über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, identifiziert werden und unberücksichtigt bleiben. Dadurch wurde die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht.

Nach Abschluss der Auswertung enthielt der mietspiegelrelevante Gebäudebestand nur Gebäude mit drei und mehr Wohnungen (sog. Mehrfamilienhäuser). Insgesamt waren für die Stichprobenziehung darin 34.509 Gebäude enthalten (= für die Mietspiegelerstellung relevante Grundgesamtheit).

Dem InWIS wurde die Auswertung übergeben. Jeder Datensatz enthielt nur solche Angaben, die für die Erarbeitung eines Stichprobenplanes und die Ziehung der Stichprobe notwendig waren. Hierzu zählt ein Ordnungsmerkmal, Straßenschlüssel/Hausnummer, Statistischer Unterbezirk und Stadtbezirk sowie die Baualtersklasse und die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, jedoch keine Adressdaten.

Diese Auswertung aus der Gebäudedatei wurde für die Erarbeitung eines Stichprobenplanes analysiert. Aufgrund der historisch bedingt schwankenden Intensität der Bautätigkeit sind die Baualtersklassen bis einschließlich 1974 vergleichsweise stark besetzt, in den jüngeren Baualtersklassen ist dagegen eine deutlich geringere Zahl von Gebäuden in der Grundgesamtheit enthalten.

Tab. 1: Zusammensetzung der Grundgesamtheit nach Baualter

Baualtersklassen	Häufigkeit	Anteil in %
bis 1959	18.271	52,9%
1960 bis 1964	5.870	17,0%
1965 bis 1969	3.491	10,1%
1970 bis 1974	2.212	6,4%
1975 bis 1979	1.076	3,1%
1980 bis 1984	1.089	3,2%
1985 bis 1989	345	1,0%
1990 bis 1994	380	1,1%
1995 bis 1999	680	2,0%
2000 bis 2004	395	1,1%
2005 bis 2009	156	0,5%
2010 bis 2014	183	0,5%
ab 2014 (bis 2020)	361	1,0%
Gesamt	34.509	100,0%

Gebäude der Baujahre bis 1974 repräsentieren rd. 86,4 Prozent des mietspiegelrelevanten Gebäudebestandes. Um für die jüngeren Baujahre eine ausreichende Zahl an Wohnungen für die Ergebnisstichprobe und insofern auch für die Feldbesetzung des Tabellenmietspiegels zu gewährleisten, wurden die Baualtersklassen ab 1975 höher gewichtet und die Gewichtung der Baualtersjahre bis 1974 entsprechend reduziert.

Gemäß Stichprobenplan wurde aus dem mietspiegelrelevanten Gebäudebestand eine geschichtete Zufallsstichprobe gezogen, die 7.700 Gebäude umfasste. Unter diesen befinden sich auch Gebäude mit Wohneigentümergemeinschaften (WEG), in denen sich zum Teil vermietete, zum Teil selbstgenutzte Eigentumswohnungen befinden können. Nach einer näherungsweisen Bereinigung um selbstgenutztes Wohneigentum sowie um doppelte Zuordnungen und Objekte mit fehlenden Eigentümer*inneninformationen, verblieb eine Stichprobe von 7.280 Gebäuden. Davon waren insgesamt 5.674 Objekte privaten Vermietende bzw. gewerblichen Kleinvermietende und 1.606 der „institutionellen“ Wohnungswirtschaft (große Wohnungsunternehmen und -genossenschaften) zuzuordnen.

Tab. 2: Zusammensetzung der geschichteten Stichprobe nach Baualter

Baualtersklassen	Häufigkeit	Anteil in %
bis 1959	3.108	42,7%
1960 bis 1964	1.005	13,8%
1965 bis 1969	591	8,1%
1970 bis 1974	374	5,1%
1975 bis 1979	285	3,9%
1980 bis 1984	274	3,8%
1985 bis 1989	265	3,6%
1990 bis 1994	280	3,8%
1995 bis 1999	272	3,7%
2000 bis 2004	270	3,7%
2005 bis 2009	132	1,8%
2010 bis 2014	154	2,1%
ab 2014 (bis 2020)	270	3,7%
Gesamt	7.280	100,0%

Aus dem Auszug der Grundsteuerdatei wurden der gezogenen Stichprobe die Eigentümer*innenanschriften aller Gebäude bzw. Eigentumswohnungen zugespielt. Für die in der Stichprobe enthaltenen 5.674 Gebäude privater Vermietender bzw. gewerblicher Kleinvermietender konnten insgesamt 10.287 Eigentümer*innenanschriften ermittelt werden. Dies hängt, wie beschrieben, damit zusammen, dass einige Mehrfamilienhäuser nach dem

Wohneigentumsgesetz aufgeteilt worden sind und mehrere Eigentümer*innen in einem Gebäude Wohnungen vermieten.

Die Gebäude der großen Wohnungsunternehmen wurden nach Stichprobenziehung seitens der Dortmunder Statistik aufbereitet und zugeordnet. Die Kontaktaufnahme zu den Wohnungsunternehmen und Begleitung der Befragung der einzelnen Gesellschaften wurde durch InWIS durchgeführt.

Durch das gewählte Stichprobenkonzept ist sichergestellt, dass es sich um eine repräsentative Stichprobe handelt (§ 9 Abs. 1 MsV), mit der in Verbindung mit der erforderlichen Gewichtung (Design- und Response-Gewicht; siehe Kapitel 2.5) repräsentatives Datenmaterial erhoben und für die Auswertungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Nach der Broschüre „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ sind die beiden Befragungsarten Vermieter*innen- und Mieter*innenbefragung für die Erhebung der Datengrundlagen als gleichwertig anzusehen und in der Mietspiegel-Erstellung anerkannt. In Dortmund wird traditionell das Verfahren der Vermieter*innenbefragung gewählt, das sich seit vielen Jahren bewährt hat und im Verhältnis zu Interview-gestützten, haushaltsbezogenen Befragungen in einzelnen Wohnungen deutlich kostengünstiger zu realisieren ist.²

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

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

Methodisch handelt es sich bei diesem Verfahren der Vermieter*innenbefragung um die Ziehung einer Klumpenstichprobe³. Generell ist bei Klumpenstichproben zu beachten, dass die Varianz der Merkmale in der Stichprobe bzw. die Elemente eines Klumpens unterschätzt werden können, weil die Wohnungen eines Gebäudes ähnlicher sein können als die Elemente verschiedener Klumpen (Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden). Dies wird in der Literatur auch als Klumpeneffekt bezeichnet.

Für das Ausmaß des Klumpeneffekts sind die Struktur der Klumpen, d.h. die Größe der Klumpen und die Heterogenität der Klumpen von großer Bedeutung. Der Klumpeneffekt ist umso geringer, je kleiner die Klumpen (Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden) sind, die betrachtet werden, und je ähnlicher sich die Klumpen und damit auch die Elemente in den Klumpen (die Wohnungen) sind. Angesichts der relativen Homogenität der Wohnungen einer Baualtersklasse in unterschiedlichen Gebäuden ist von vornherein davon auszugehen, dass ein Klumpeneffekt angesichts der Struktur des Dortmunder Wohnungsmarktes zu vernachlässigen sein dürfte. Für andere Wohnungsmarktstrukturen, wie bspw. in den neuen Bundesländern mit einem hohen Anteil von industriell gefertigten Wohnungen, müsste der Sachverhalt anders beurteilt werden.

² Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. inhaltlich unveränderte Aufl. 2014, Bonn, S. 43 ff.

³ Auch bei Interview-gestützten Befragungen können aufgrund des Stichprobenkonzeptes Klumpeneffekte auftreten, wie z.B. beim „random walk“-Verfahren.

Um diese Annahme – über diese Plausibilitätsbetrachtung hinaus – statistisch zu untermauern, wurden aus der Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen, die sich in der Ergebnisstichprobe befanden, nach Abschluss der Auswertung des Mietspiegels in der ersten Stufe (siehe hierzu Kapitel 3.1) mehrere Teilstichproben unterschiedlicher Größe betrachtet und das Regressionsmodell zur Vorbereitung des Tabellenmietspiegels darauf angewendet. Im Vergleich von unterschiedlichen 80-prozentigen einfachen Zufallsstichproben im Verhältnis zur Verwendung der gesamten Ergebnisstichprobe zeigte sich eine Abweichung der durchschnittlichen, geschätzten Quadratmetermiete von nicht mehr als 0,5 Prozent. Nach den Überprüfungen hat sich die aufgestellte Annahme bestätigt, dass Klumpeneffekte zu vernachlässigen sind und die Güte des Mietspiegels, insbesondere die Repräsentativität, nicht beeinträchtigen.

Die Erhebung der Mieten wurde in Dortmund in Form einer Online-Vermieter*innenbefragung (über individuelle Zugangsschlüssel) bei den privaten (Klein-)Vermieter*innen im Zeitraum von Anfang Juni bis Anfang August 2022 durchgeführt. Neben der Teilnahme an der Online-Befragung, hatten die Befragten die Möglichkeit, postalisch einen Papier-Fragebogen samt frei gemachtem Rücksendeumschlag zu erhalten.

Da die Befragung vor dem Inkrafttreten der Regelungen zur Auskunftspflicht am 1. Juli 2022 begonnen wurde, wurden die Befragten auf die Freiwilligkeit der Befragung und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wurde den Befragten zugesichert,

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

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat Mai 2022 bzw. zum Stichtag 1. Mai 2022 gezahlt wurden. Der Versand an die privaten Vermietenden startete am 14. Juni 2022. Nach Ablauf von rund vier Wochen wurde von Seiten der Stadt Dortmund eine Erinnerung an alle Befragten versandt.

Der als Erhebungsinstrument verwendete Fragebogen war zuvor mit dem Arbeitskreis Mietspiegel Dortmund abgestimmt worden (vgl. Kapitel 6.1 im Anhang). Der verwendete Fragebogen bot den Angeschriebenen die Möglichkeit, Angaben für bis zu sechs Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes zu machen. Umfasste das betreffende Gebäude mehr als sechs im Eigentum des jeweiligen Angeschriebenen befindliche Wohneinheiten, konnte dieser entweder weitere Zugangsschlüssel für die Online-Befragung, weitere (Ergänzungs-) Bögen oder alternativ einen Excel-Fragebogen bei InWIS anfordern.

2.2. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Ausgehend von 11.893 versandten Fragebögen (10.287 an private Vermieter bzw. gewerbliche Kleinvermieter sowie 1.606 an die größeren Wohnungsgesellschaften) wurden 363 stichprobenneutrale Ausfälle registriert. Hierbei handelte es sich überwiegend um Eigentümerwechsel (Wohnung/Objekt verkauft oder verschenkt) oder um gewerblich genutzte Objekte, die fälschlicherweise einbezogen wurden, da in Einzelfällen vorab keine Korrektur möglich war. In 194 Fällen konnte der Adressat/die Adressatin nicht ermittelt werden.

Damit verbleibt eine bereinigte Bruttostichprobe von 11.530 Fällen (96,9 Prozent aller versandten Fragebögen). Darüber hinaus wurden 6.288 stichprobensystematische Ausfälle registriert. Bei 5.963 Fragebögen lag keine Antwort vor (51,7 Prozent der bereinigten Bruttostichprobe), in 168 Fällen wurde die Teilnahme verweigert. In 46 Fällen nannte der Empfangende Zeitgründe, die ihn an einer Teilnahme hinderten, bei 29 bzw. 28 Rückmeldungen war der/die angeschriebene Befragte zu alt oder krank.

Nach Abzug der stichprobenneutralen und der stichprobensystematischen Ausfälle verblieb eine Nettostichprobe auf Ebene der Stichprobenelemente (Gebäude/Wohnung) von 45,5 Prozent.

Tab. 3: Rücklaufstatistik auf der Ebene der Stichprobenelemente

Erhebungsphase Mietspiegel Dortmund	Häufigkeit	Anteil
Bruttostichprobe	11.893	100,0%
Stichprobenneutrale Ausfälle		
Anschrift bzw. Name falsch/Angeschriebene Person verzogen/nicht mehr dort gemeldet	194	1,6%
Zielperson/Eigentümer verstorben	7	0,1%
Wohnung/Objekt steht leer	18	0,2%
Wohnung/Objekt verkauft/verschenkt	105	0,9%
Kein Wohnobjekt	39	0,3%
Summe der stichprobenneutralen Ausfälle	363	3,1%
Bereinigte Bruttostichprobe	11.530	96,9%
Stichprobensystematische Ausfälle		
Teilnahme verweigert - kein Interesse	168	1,5%
Teilnahme verweigert - zu krank	28	0,2%
Teilnahme verweigert – Zeitgründe	46	0,4%
Teilnahme verweigert - zu alt	29	0,3%
Teilnahme verweigert - Abwesenheit (Urlaub, Geschäftsreise, o.Ä.)	9	0,1%
Teilnahme verweigert - sonstige Gründe	45	0,4%
keine Antwort	5.963	51,7%
Summe der stichprobensystematischen Ausfälle	6.288	54,5%
Nettostichprobe	5.242	45,5%

Fasst man die stichprobensystematischen Ausfälle (ohne fehlende Antwort) mit der Nettostichprobe zusammen, so liegen zu 5.567 Fällen Rückmeldungen vor, sodass eine Rückmeldequote von rd. 48,3 Prozent erreicht werden konnte.

2.3. Zur Mietspiegel-Erstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

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

Für die Erstellung des Dortmunder Mietspiegels wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Sechsjahres-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. Mai 2016 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- die zum Stichtag 1. Mai 2022 nicht vermietet waren;
- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren);
- die ganz oder teilweise von der Eigentümer*in oder dessen/deren Familienangehörigen genutzt wurden;
- die mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen wurden (Gefälligkeitsmiete);

- die nicht als Wohnraum vermietet wurden (z. B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen) oder an eine gewerbliche Zwischenmieter*in vermietet wurden;
- die nicht abgeschlossen waren (Wohnungen ohne eigene Wohnungstür);
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter*in oder Dienstverhältnissen mit Mieter*innen (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die vollmöbliert, d.h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle, vermietet wurden, ganz gleich ob es sich um Wohnraum innerhalb oder außerhalb der Vermieter*innenwohnung gehandelt hat;
- die sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befunden haben;
- die in Studierenden- und Jugendwohnheimen gelegen waren sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren;
- bei denen zusätzlich Pflege- und Betreuungsangebote oder andere Serviceleistungen bereitgestellt wurden.

Um über die bereits vor Stichprobenziehung vorgenommene Bereinigung hinaus sicherzustellen, dass nur solche Gebäude bzw. Wohnungen berücksichtigt werden, die für die Erstellung des Mietspiegels relevant sind, enthielt der Fragebogen Filterfragestellungen.

Betrachtung auf Ebene der Stichprobenelemente

Aufgrund von Angaben, die die Angeschriebenen zu 5.242 Stichprobenelementen, d.h. Gebäuden oder Eigentumswohnungen, gemacht haben, mussten aufgrund der skizzierten Ausschlusskriterien 156 Stichprobenelemente ausgesondert werden. Hauptgrund für Ausschlüsse war in 82 Fällen Selbstnutzung oder die Überlassung des Objektes bzw. der Eigentumswohnung für Angehörige. D.h. in die Ergebnisstichprobe der erfassten Fragebögen konnten 5.086 Fälle/Fragebögen eingezogen werden. Darunter befinden sich Angaben, die von Eigentümer/-innen von Eigentumswohnungen stammen, sodass einem Gebäude mehrere Fragebögen zugeordnet werden können. Die in der Ergebnisstichprobe enthaltenen Fragebögen beziehen sich auf 3.918 verschiedene Gebäude (53,8 Prozent bezogen auf 7.280 Gebäude, zu denen Angaben zum/zur Eigentümer/in ermittelt werden konnten.)

Tab. 4: Ermittlung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes – Ausschlusskriterien auf Ebene von Stichprobenelementen

Erhebungsphase Mietspiegel Dortmund Ausschlussgründe	Häufigkeit	Anteil
Nettostichprobe	5.242	100,0%
Ausschluss - Wohnheim/soziale Einrichtung	5	0,1%
Ausschluss - Wohnrecht auf Lebenszeit/Nießbrauch	9	0,2%
Ausschluss - Eigenbedarf	82	1,6%
Ausschluss - Sonderkonditionen (Gefälligkeitsmiete, keine Mietzahlung, o.Ä.)	41	0,8%
Ausschluss - überwiegend gewerbliche Nutzung	19	0,4%
Ausschluss - Miete länger als 6 Jahre unverändert	0	0,0%
Summe	156	3,0%
Ergebnisstichprobe der erfassten Fragebögen	5.086	97,0%

Betrachtung auf Wohnungsebene

Die 5.086 erfassten Fragebögen repräsentieren 20.366 Wohnungen, von denen 5.819 Wohnungen (rund 30,1 Prozent) nicht weiter betrachtet werden dürfen, weil sie aufgrund der sachlichen Ausschlusskriterien nicht für die Mietspiegelerstellung verwendet werden dürfen bzw. aufgrund der Festlegungen im Arbeitskreis nicht in den

Mietspiegel aufgenommen werden sollen. Der Arbeitskreis Dortmunder Mietspiegel hatte festgelegt, dass möblierter Wohnraum nicht mit aufgenommen werden soll.

Als mietspiegelrelevant können 14.547 Wohnungen weiter berücksichtigt werden. Wesentliches Ausschlusskriterium bei der Prüfung auf Mietspiegelrelevanz ist die Eingrenzung auf einen sechsjährigen Betrachtungszeitraum. Über dieses Kriterium sind rd. 3.500 Wohnungen oder 17,2 Prozent ausgeschlossen worden. 551 Wohnungen wurden vom Eigentümer/der Eigentümerin selbst genutzt (2,7 Prozent), 517 Wohnungen standen zum Stichtag 1. Mai 2022 leer (2,5 Prozent), bei 386 Fällen wurde eine Wohnung verbilligt oder ohne Miete überlassen (1,9 Prozent; Gefälligkeitsmiete), in 254 Fällen handelte es sich um eine Sozialwohnung (1,2 Prozent). Die weiteren Ausschlusskriterien können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tab. 5: Ermittlung der Anzahl mietspiegelrelevanter Wohnungen

Erhebungsphase Mietspiegel Dortmund- Ergebnisstichprobe auf Wohnungsebene		Häufigkeit	Anteil in %
Nettostichprobe		20.366	100,0%
Ausschlusskriterien	Ausschluss - Selbstnutzung oder Vermietung an Familienangehörige	551	2,7%
	Ausschluss - Gefälligkeitsmiete	386	1,9%
	Ausschluss - gewerbliche Nutzung	88	0,4%
	Ausschluss - Wohnung nicht abgeschlossen	16	0,1%
	Ausschluss - Sonderkonditionen	35	0,2%
	Ausschluss - Wohnung in Wohnheim	14	0,1%
	Ausschluss - Sozialwohnung	254	1,2%
	Ausschluss - Belegungsbindung ohne Mietpreisbindung	48	0,2%
	Ausschluss - Leerstand	517	2,5%
	Ausschluss - möbliert vermietet	237	1,2%
	Ausschluss - Pflege- und Betreuungsangebote	177	0,9%
	Ausschluss - 6-Jahreszeitraum (keine Neuabschluss/keine Mietanpassung)	3.496	17,2%
Nicht verwendbare Datensätze (Ausschlusskriterien)		5.819	30,1%
Mietspiegelrelevante Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle)		14.547	69,9%

Im Anschluss an die Prüfung auf Mietspiegelrelevanz fand begleitend zur weiteren Aufbereitung und Auswertung des Datensatzes für jede Variable eine Prüfung auf Vollständigkeit und Plausibilität statt. Fehlten zentrale Angaben wie das Baujahr oder die Wohnfläche, so musste die Wohnung ausgeschlossen werden.

Ausgehend von 14.547 Wohnungen, die als mietspiegelrelevant klassifiziert werden konnten, mussten weitere 2.034 Wohnungen (14 Prozent der mietspiegelrelevanten Wohnungen) wegen weiterer, sonstiger Ausschlüsse ausgesondert werden.

Wesentlicher Ausschlussgrund war, dass keine Außenfläche angekreuzt worden ist (871 Fälle, 6 Prozent) und diese Variable sich als signifikant erwiesen hat und im Modell berücksichtigt wurde. In 274 Fällen waren mehrere Heizungsarten benannt und dies erschien aufgrund der technischen Rahmenbedingungen nicht als plausibel (1,9 Prozent). Bei 268 Wohnungen fehlte die Wohnfläche (1,8 Prozent) und bei 59 Wohnungen die Baujahresangabe (0,4 Prozent). In 152 Fällen konnte aufgrund der Angaben im Fragebogen kein überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendeter Bodenbelag ermittelt werden (1,0 Prozent).

Aufgrund des Verteilungsverlaufes lag für Wohnungen, die kleiner als 20 m² und größer als 145 m² waren, keine ausreichende Fallzahl vor, sodass der Anwendungsbereich des Mietspiegels entsprechend auf Wohnungsgrößen innerhalb dieses Intervalls begrenzt wurde. Bei 43 Fällen war die Miete sehr niedrig bzw. sehr hoch, sodass sie für die Ergebnisstichprobe als Ausreißer zu klassifizieren waren. In einer grafischen Analyse lagen sie außerhalb der erwarteten Verteilung bzw. waren als Extremwerte identifizierbar.

247 Fälle betrafen Fertigstellungen der Jahre 2020 und später, die nicht ausgewiesen werden, damit sich nach der Erstvermietung bei künftigen Anpassungen und Mieterwechseln eine ortsübliche Vergleichsmiete zunächst ausbilden kann.

Tab. 6: Ermittlung der Anzahl verwendbarer Wohnungen (nach Vollständigkeitsprüfung und Plausibilisierung)

Erhebungsphase Mietspiegel Dortmund - Ergebnisstichprobe auf Wohnungsebene (sonstige Ausschlüsse)	Häufigkeit	Anteil in %
Mietspiegelrelevante Wohnungen	14.547	100,0%
Befristet vermietete Wohnungen (vf35sq001)	1	0,0%
keine Baujahresangabe vorhanden (vBaujahrN = 0)	59	0,4%
keine Angabe der Wohnfläche vorhanden (vf33sq001 Missing)	268	1,8%
fehlende Angaben zur Nettokaltmiete (vf132sq001 Missing oder 0)	60	0,4%
Ausreißer bei Nettokaltmiete (vor Korrektur von Betriebskosten) (vnkm_qmN < 2,67 or vnkm_qmN > 16,85 Euro/m)	43	0,3%
keine Außenfläche angekreuzt (vf81sq00x)	871	6,0%
kein Bodenbelag zu ermitteln (vBoden_Summe = 0)	152	1,0%
mehrere Heizungsarten benannt/nicht zu trennen (vHeizungN_Summe)	274	1,9%
Baujahre 2020 und 2021/22 eliminiert	247	1,7%
Wohnungen unter 20 qm und über 145 qm eliminiert	59	0,4%
Nicht verwendbare Datensätze aufgrund sonstiger Ausschlüsse (Vollständigkeit, Plausibilisierung)	2.034	14,0%
Verwendbare Datensätze in der Ergebnisstichprobe (Auswertungsgrundgesamtheit)	12.513	86,0%

Zusätze in Klammern: Bezeichnung der verwendeten Auswertungsvariable und/oder -vorschrift.

Im Ergebnis konnten 12.513 mietspiegelrelevante Fälle, die der Vollständigkeits- und Plausibilitäts- und weiteren Prüfungen standgehalten haben, für die Erstellung des Mietspiegels berücksichtigt werden.

2.4. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

2.4.1 Betriebskosten und Betriebskostenkorrektur

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

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

- Kosten für Wasser inkl. Abwasser,
- Kosten für Strom (Allgemeinstrom),
- Kosten für Straßenreinigung,
- Kosten für Müllbeseitigung,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen,
- Kosten für Grundsteuer,

- Kosten für Schornsteinfeger,
- Sonstiges (freie Angabe der Befragungsteilnehmenden).

Bei 225 Nennungen haben Befragungsteilnehmende angegeben, dass zu einer oder mehrere Betriebskostenarten keine Vorauszahlungen auf Betriebskosten im Sinne einer (Teil-)Inklusivmiete vereinbart waren. Dies bedeutet, dass die über den Fragebogen erhobene Miete zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten ganz oder teilweise enthält (Brutto- oder Teilinklusivmiete). Bei 11 Wohnungen war es erforderlich, die Kosten einer Betriebskostenart zu korrigieren. Bei 21 Wohnungen waren 6 Betriebskostenarten und bei 8 Wohnungen sogar 7 Betriebskostenarten zu korrigieren. Bei 10 Wohnungen war eine Korrektur zwischen 2 und 5 Betriebskostenarten notwendig. Insgesamt waren Korrekturen an 50 Wohnungen erforderlich.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden folgende Betriebskostensätze herangezogen. Diese Angaben basieren auf dem Betriebskostenspiegel NRW.

Tab. 7: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete

Betriebskostenspiegel NRW	
Betriebskostenart	Durchschnittlicher Preis in €/m ²
Wasser inkl. Abwasser	0,34
Allgemeinstrom/Beleuchtung	0,05
Straßenreinigung	0,03
Müllbeseitigung	0,20
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,26
Grundsteuer	0,22
Schornsteinreinigung	0,03

Angaben des aktuell verfügbaren Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes e.V. (Daten 2019, Datenerfassung 2020/2021).

In einem konkreten Erhöhungserlangen nach § 558 BGB sind lt. Rechtsprechung des BGH nicht die in den Tabellen ausgewiesenen durchschnittlichen Betriebskostenangaben, sondern die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen (vgl. BGH v. 12.07.2006 – VIII ZR 215/05).

Der Mietspiegeltext enthält Angaben zu Betriebskosten, wie sie in der Stadt Dortmund üblicherweise anfallen. Zum Zeitpunkt der Korrektur der Teilinklusivmieten auf den einheitlichen Begriff der Nettokaltmiete lagen diese Angaben nicht vor, sodass auf die Werte des Betriebskostenspiegels NRW zurückgegriffen wurde.

Die Korrektur der Betriebskosten erfolgte, als die weiteren Prüfungen auf Verwendbarkeit der Datensätze noch nicht abgeschlossen waren. Grundlage war ein Bestand von 14.003 Wohnungen. Das ungewichtete arithmetische Mittel aller zu diesem Zeitpunkt im Datensatz betrachteten Wohnungen hat sich um 0,0026 Euro/m² Wohnfläche verringert. Die Korrektur der Betriebskosten hatte praktisch keine Auswirkung auf die Höhe der durchschnittlichen Miete im Datensatz.

2.4.2 Garagen und Stellplätze

Regelmäßig werden PKW-Stellplätze mietvertraglich in Einheit mit einer Wohnung vermietet und dafür keine zusätzlichen Entgelte erhoben. Der Datensatz wies aus, dass insgesamt 1.498 PKW-Stellflächen vermietet wurden. Ein Großteil als Garagen/Carport, in Tiefgaragen oder als PKW-Stellflächen außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes.

380 dieser Stellflächen – hauptsächlich Stellplätze – wurden ohne ein gesondertes Entgelt vermietet, sodass die im Mietvertrag ausgewiesene (Netto-)Kaltmiete Mietbestandteile von PKW-Stellplätzen enthält und auf den einheitlichen Mietenbegriff Nettokaltmiete zu korrigieren ist.

Tab. 8: Korrekturbedarf einer (Teil-)Inklusivmiete aufgrund unentgeltlicher Vermietung von PKW-Stellplätzen

PKW-Stellplätze (außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplätze (ganz oder teilweise umschlossener Raum)	Vermietete Stellflächen insgesamt	Ohne Entgelt vermietete Stellflächen
Stellplatz	486	215
Garage/Carport	580	92
Tiefgaragenstellplatz	551	73
Gesamt	1.498	380

Für die Korrektur können Entgelte für PKW-Stellplätze herangezogen werden, die für vermietete Stellplätze, für die in separates Entgelt erhoben wird, ermittelt werden konnten. Hierzu konnten zwischen 270 und 477 Angaben von vermieteten Stellplätzen herangezogen werden. Kosten für PKW-Stellplätze bewegten sich bspw. in einer Spanne von 5 bis 70 Euro und einem Mittelwert von 27,85 Euro. Die durchschnittlichen monatlichen Entgelte liegen bei Garagen/Carports und Tiefgaragenplätzen deutlich über denjenigen von reinen Stellplätzen.

Tab. 9: Durchschnittliche Korrekturbeträge für Stellplätze sowie Garagen- und Tiefgaragenplätzen

Über den Datensatz erhobene Entgelte für PKW-Stellplätze (Angaben in Euro/Monat)	Anzahl	Minimum	Mittelwert	Maximum
Stellplatz	270	5,00	27,85	70,00
Garage/Carport	477	20,00	48,14	100,00
Tiefgarage/Parkhaus	471	17,50	66,84	144,00

Durch die Korrektur der Nettokaltmiete von Mietverhältnissen, in denen PKW-Stellflächen ohne Entgelte vermietet wurden, kam es zu einer Verringerung der durchschnittlichen Miete der zu diesem Zeitpunkt im Datensatz berücksichtigten Fälle von 0,0144 Euro/m² oder 0,214 Prozent der Nettokaltmiete. Die Korrektur hat daher einen gewissen, aber sehr geringen Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete insgesamt.

2.5. Gewichtung der Eigentümer*innengruppen

Damit die Stichprobeneffizienz erhöht wird, wird oft mit geschichteten Zufallsstichproben gearbeitet. Dies ist auch bei dieser Mietspiegelerstellung der Fall gewesen, in dem jüngere Baualtersjahre übergewichtet wurden, damit eine ausreichende Fallzahl erreicht werden kann und Aussagen auch über jüngere Baujahre eine hohe Verlässlichkeit besitzen. Eine Korrektur bzw. Anpassung der realisierten Stichprobenergebnisse an die Verteilung in der für die Stichprobenziehung verwendete Grundgesamtheit erfolgt anhand von rechnerisch ermittelten sogenannten Designgewichten.

Sozialwissenschaftliche Erhebungen verwenden in der Regel Personen als Untersuchungseinheiten. Neben einer Reihe anderer Probleme bedingt dies, dass kaum alle zur Auswahl in der Stichprobe vorgesehenen Fälle tatsächlich in die Ergebnisstichprobe gelangen, da Personen z. B. eine Befragung verweigern. Das Problem dieser Ausfälle wird meist als „Nonresponse-Problem“ bezeichnet⁴. Damit das unterschiedliche Antwortverhalten und dessen Einfluss auf Kenngrößen der Ergebnisstichprobe beseitigt wird, wird ein sogenanntes Response-Gewicht rechnerisch aus den Rückläufen ermittelt und angewendet.

In den letzten Jahren wird in der Mietspiegelerstellung bei der Befragung insbesondere von Mietenden mit einer weiteren Art von Gewicht gearbeitet: Dem sogenannten Redressment-Gewicht. Beim sog. „redressment“ sollen Verzerrungen der Stichprobe gegenüber einer bekannten Verteilung von Merkmalen der Erhebungsgruppe (bspw. dem Anteil der Haushalte einer bestimmten Größe oder eines bestimmten Alters) korrigiert werden, in dem eine Anpassung der Ergebnisstichprobe an diese Verteilung vollzogen wird. Hilfreich sind solche

⁴ vgl. Schnell et al. (2011): Methoden der empirischen Sozialforschung. 9. Aufl. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, S. 300.

Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen⁵.

Die Berücksichtigung von Gewichten ist bei der Durchführung empirischer Erhebungen und somit auch bei der Erstellung von Mietspiegeln Standard. Bereits in vorangegangenen Erhebungen zum Dortmunder Mietspiegel wurde daher regelmäßig mit Design- und Response-Gewichten gearbeitet. Dis ist auch bei dieser Mietspiegelerstellung wieder erforderlich.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der letzten Mietspiegelbefragungen ist bekannt, dass sich das Mietenniveau der institutionellen Vermietenden häufig von demjenigen der privaten Vermietenden/Kleinvermietenden unterscheidet. Daher ist es zweckmäßig, den Rücklauf dieser beiden Gruppen zu beobachten und an den in der Stichprobe enthaltenen Anteil anzupassen, zumal sich das Antwortverhalten teils deutlich unterscheidet.

In der folgenden Tabelle wird zunächst auf der Grundlage des Anteils der beiden Eigentümer*innen-Gruppen in der Stichprobe unter Berücksichtigung des Anteils in dem Rücklauf (Gebäudeebene) ein Antwort- bzw. Responsegewicht für jede Baualtersklasse ermittelt. Das spezifische Vorgehen auf Ebene von Baualters- bzw. Baujahresklassen wurde gewählt, weil sich der Gebäudebestand zwischen diesen beiden Eigentümer*innen-Gruppen je nach Baualtersklasse deutlich unterscheidet. In jeder Baualtersklasse wurde das Gewicht auf die Gruppe der institutionellen Vermietenden kalibriert.

Tab. 10: Berechnung der kombinierten Gewichte (Design- und Responsegewichte) als Replikationsgewichte

Baualtersklassen	Stichprobe: Anteil ...		Rücklauf, Anteil ...		Responsegewicht ...		Designgewicht der Baualtersklasse	Kombiniertes Design- und Responsegewicht (Replikationsgewichte)	
	privater Vermieter/Kleinvermieter	institutioneller Vermieter	privater Vermieter/Kleinvermieter	institutioneller Vermieter	private Vermieter/Kleinvermieter	institutionelle Vermieter		Gewicht Private Vermieter	Gewicht Institutionelle Vermieter
1900 - 1959	74,9%	25,1%	35,6%	64,4%	5,40	1,00	5,67	31	6
1960 - 1964	66,8%	33,2%	34,4%	65,6%	3,83	1,00	5,67	22	6
1965 - 1969	63,3%	36,7%	29,6%	70,4%	4,10	1,00	5,68	23	6
1970 - 1974	87,7%	12,3%	64,3%	35,7%	3,95	1,00	5,67	22	6
1975 - 1979	87,0%	13,0%	63,9%	36,1%	3,78	1,00	3,59	14	4
1980 - 1984	82,5%	17,5%	53,5%	46,5%	4,10	1,00	3,63	15	4
1985 - 1989	87,9%	12,1%	63,4%	36,6%	4,20	1,00	1,15	5	1
1990 - 1994	95,7%	4,3%	84,3%	15,7%	4,16	1,00	1,27	5	1
1995 - 1999	90,8%	9,2%	78,3%	21,7%	2,74	1,00	2,27	6	2
2000 - 2004	87,8%	12,2%	70,7%	29,3%	2,98	1,00	1,32	4	1
2005 - 2009	86,4%	13,6%	67,4%	32,6%	3,06	1,00	1,00	3	1
2010 - 2014	93,5%	6,5%	88,9%	11,1%	1,80	1,00	1,00	2	1
2015 - 2020	91,1%	8,9%	78,6%	21,4%	2,80	1,00	1,20	3	1

Das Anfangs zur Ziehung der Stichprobe verwendete Designgewicht wird mit dem Response-Gewicht kombiniert. Das Gewicht wurde als Replikationsgewicht berechnet, d. h. ein Datensatz mit einem Gewicht von 15 fließt 15 Mal in die Auswertungen etwa zur Berechnung des arithmetischen Mittels mit ein. Die verwendeten Gewichte bewegen sich in einer Spanne von 1 bis 31 und wurden auf ganzzahlige Werte gerundet.

Ein Redressment-Gewicht wurde nicht angewendet.

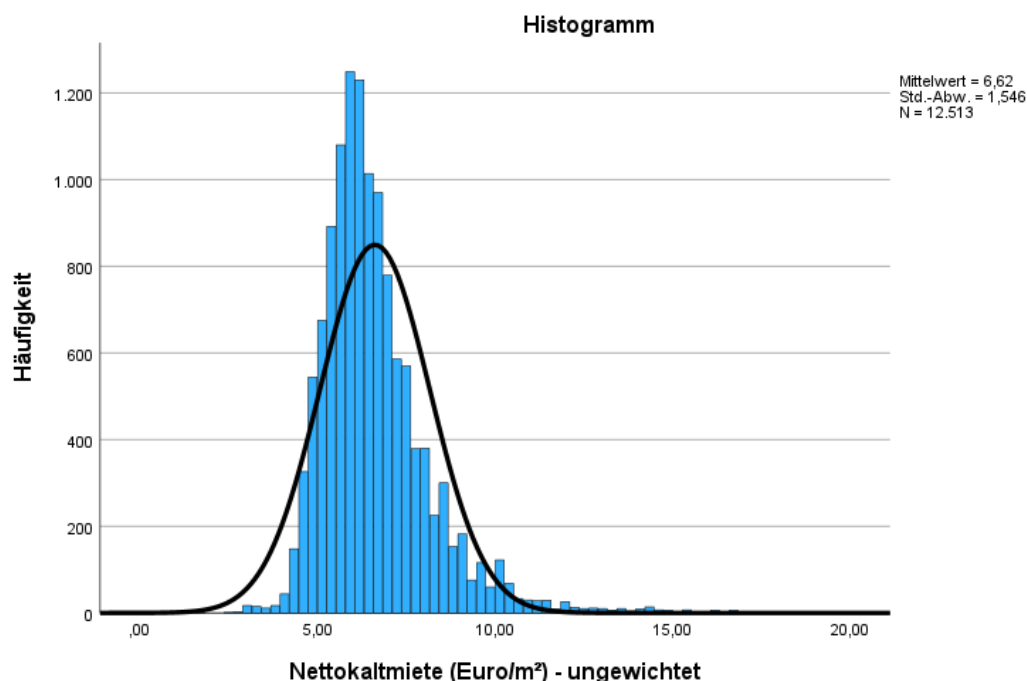
⁵ vgl. Häder (2010): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. 2. Aufl. Wiesbaden. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 184.

2.6. Darstellung der Ergebnisstichprobe

In diesem Kapitel sind wesentliche Ergebnisse aus der Auswertungsgrundgesamtheit dargestellt. Die ungewichtete Auswertungsgrundgesamtheit weist 12.513 Wohnungen auf. Die Nettokaltmiete bewegt sich in einer Spanne von 1,66 Euro/m² bis 16,84 Euro/m² monatlich. Das niedrige Minimum kommt zustande, weil die Korrektur von Schlichtwohnungen vor der Korrektur von Betriebskosten stattgefunden hat und offenbar dazu eine Korrektur bei einer Wohnung mit einer niedrigen Miete erforderlich war, sodass sich das Minimum auf nur 1,66 Euro/m² verringert hat. Aufgrund des Verteilungsverlaufes wurden zunächst Wohnungen mit einer Miete von weniger als 2,67 Euro/m² monatlich ausgeschlossen. Auch am oberen Rand der Verteilung hat eine Ausreißerkorrektur ab einer Miete von 16,85 Euro/m² stattgefunden (siehe Tab. 6).

Das arithmetische Mittel beläuft sich auf 6,62 Euro/m², der Median auf 6,32 Euro/m². Die Lage von arithmetischem Mittel und Median deuten auf eine nach rechts hin schiefe bzw. links hin steile Verteilung hin. Dies lässt sich auch anhand der grafischen Darstellung beobachten.

Abb. 1: Histogramm der ungewichteten Ergebnisstichprobe (Auswertungsgrundgesamtheit)



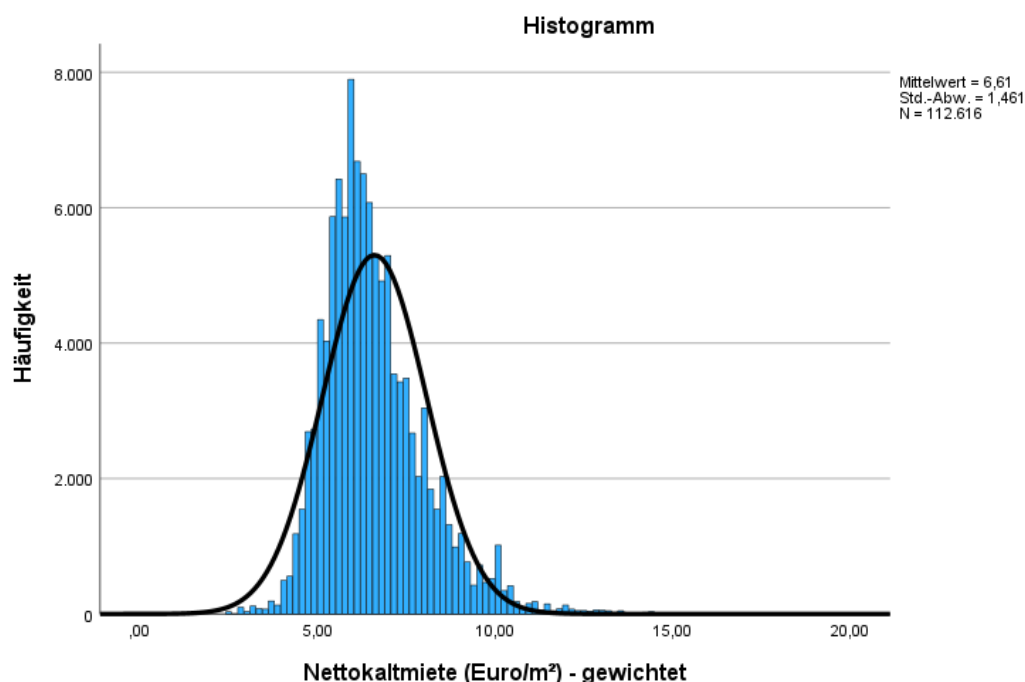
Tab. 11: Deskriptive Statistik der ungewichteten Ergebnisstichprobe (Auswertungsgrundgesamtheit)

Mietspiegelrelevante Wohnungen ungewichtet	
Anzahl	12.513
Median	6,32 €/qm
Arithmetisches Mittel	6,62 €/qm
Minimum	1,66 €/qm
Maximum	16,84 €/qm
Standardabweichung	1,55 €/qm

Bei Anwendung der jeweiligen Gewichtungsfaktoren für die Wohnungen (entsprechend ihrer Lage in einem Gebäude) (siehe Kap. 2.5) erhöht sich der Median auf 6,34 Euro/m² je Monat. Das arithmetische Mittel verringert

sich leicht auf 6,61 Euro/m². D. h., dass die Gewichtung sich bei dieser Erhebung nur unwesentlich auf die Höhe der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewirkt hat.

Abb. 2: Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe



Details zur deskriptiven Statistik der gewichteten Auswertungsgrundgesamtheit sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 12: Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe

Mietspiegelrelevante Wohnungen - gewichtet	
Anzahl	112.616
Median	6,34 €/qm
Arithmetisches Mittel	6,61 €/qm
Minimum	1,66 €/qm
Maximum	16,84 €/qm
Standardabweichung	1,46 €/qm

Verteilung nach Stadtteilen, Baualtersklassen sowie Wohnflächenklassen

In den folgenden Tabellen werden Auswertungen zu verschiedenen Merkmalen vorgenommen, um die Verteilung der in der Auswertungsgrundgesamtheit vorhandenen Wohnungen besser einschätzen zu können.

Die Elemente der für die Auswertungen zum Dortmunder Mietspiegel 2023 zur Verfügung stehenden Ergebnisstichprobe verteilen sich wie folgt über das Gebiet der Stadt Dortmund. Angegeben sind jeweils die absoluten und relativen Häufigkeiten der ungewichteten und der gewichteten Ergebnisstichprobe.

Tab. 13: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohnungseinheiten der Ergebnisstichprobe über die Stadtbezirke der Stadt Dortmund

		Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Stadtbezirk	Aplerbeck	1.027	8,2%	8.122	7,2%
	Brackel	949	7,6%	8.008	7,1%
	Eving	949	7,6%	6.488	5,8%
	Hombruch	926	7,4%	7.672	6,8%
	Hörde	1.253	10,0%	10.966	9,7%
	Huckarde	851	6,8%	6.573	5,8%
	Innenstadt-Nord	1.152	9,2%	13.112	11,6%
	Innenstadt-Ost	1.453	11,6%	16.046	14,2%
	Innenstadt-West	1.199	9,6%	11.798	10,5%
	Lütgendortmund	598	4,8%	7.938	7,0%
	Mengede	1.038	8,3%	8.340	7,4%
	Scharnhorst	1.118	8,9%	7.553	6,7%
	Gesamt	12.513	100,0%	112.616	100,0%

Die Tabelle zeigt, dass sämtliche Stadtbezirke in der Ergebnisstichprobe mit einer ausreichend großen Anzahl vertreten sind. Unterschiede zwischen den Stadtbezirken können auch dadurch bestehen, dass der Mietwohnungsbestand variiert bzw. die Fluktuationsrate und/oder die Häufigkeit von Mieterhöhungen sich unterscheidet.

Differenziert nach Baualtersklassen zeigt sich folgende Verteilung. Dabei sind sämtliche Baualtersklassen in ausreichendem Umfang vertreten.

Tab. 14: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Baualtersklassen

		Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Baualtersklassen	bis unter 1910	542	4,3%	8.724	7,7%
	1910 bis unter 1930	1.143	9,1%	11.114	9,9%
	1930 bis unter 1950	894	7,1%	8.432	7,5%
	1950 bis unter 1960	3.310	26,5%	33.071	29,4%
	1960 bis unter 1970	3.396	27,1%	29.194	25,9%
	1970 bis unter 1980	1.202	9,6%	11.805	10,5%
	1980 bis unter 1990	386	3,1%	3.471	3,1%
	1990 bis unter 2000	644	5,1%	3.598	3,2%
	2000 bis unter 2010	513	4,1%	1.972	1,8%
	2010 und jünger	483	3,9%	1.235	1,1%
Gesamt		12.513	100,0%	112.616	100,0%

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

Tab. 15: Verteilung der mietspiegelrelevanten Wohneinheiten der Ergebnisstichprobe über Wohnflächenklassen

		Anzahl ungewichtet	Anteil ungewichtet	Anzahl gewichtet	Anteil gewichtet
Wohnflächen- klassen	<30 m ²	108	0,9%	1.037	0,9%
	>=30 und <40 m ²	487	3,9%	5.074	4,5%
	>=40 und <50 m ²	1.548	12,4%	13.438	11,9%
	>=50 und <60 m ²	2.919	23,3%	24.729	22,0%
	>=60 und <70 m ²	2.976	23,8%	26.501	23,5%
	>=70 und <80 m ²	2.457	19,6%	20.001	17,8%
	>=80 und <90 m ²	1.005	8,0%	10.750	9,5%
	>=90 und <100 m ²	509	4,1%	5.754	5,1%
	>=100 und <110 m ²	267	2,1%	2.419	2,1%
	>=110 und <120 m ²	125	1,0%	1.411	1,3%
	>=120 m ²	112	0,9%	1.502	1,3%
	Gesamt	12.513	100,0%	112.616	100,0%

Die Verteilung nach Stadtteilen, Baualtersklassen sowie Wohnflächenklassen zeigt nach Rückmeldung des Arbeitskreises eine plausible Verteilung im vorliegenden Datensatz. Eine Ungleichverteilung, die auf eine Verzerrung von Ergebnissen hindeuten könnte, liegt nicht vor (§ 10 Abs. 2 MsV).

3. Regressionsanalyse zur Bestimmung des Mietspiegelaufbaus

3.1. Methodische Vorgehensweise

3.1.1 Grundsätzliche Vorgehensweise

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

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

In der zweiten Stufe wurde der Tabellenmietspiegel klassisch erstellt, in dem die einzelnen, als mietspiegelrelevant klassifizierten Wohnungen in die gebildeten Tabellenfelder einsortiert wurden und unter Anwendung der allgemein anerkannten Zwei-Drittel-Spanne (nach vorangegangener Ausreißer-Korrektur) Spannengrenzen ermittelt sowie arithmetisches Mittel und Median berechnet wurden.

Der Dortmunder Mietspiegel wird aufgrund dieses Vorgehens auch als hybrider (Tabellen-)Mietspiegel bezeichnet, in dem die Regressions- und Tabellenanalyse in Kombination angewendet werden (§ 7 Abs. 1 MsV).

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

In der ersten Stufe wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen – gegliedert nach den gesetzlichen und den außergesetzlichen Wohnwertmerkmalen – ermittelt. Dazu wurde ein Regressionsmodell entwickelt, in das die Variablen (Regressoren) zu Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit (einschließlich energetischer Beschaffenheit) und Lage der Wohnungen sowie außergesetzliche Merkmale zu Neuvermietungen, der Mietvertragsdauer, der Übergabe der Wohnung als renovierte Wohnung und dem Vermietertyp bzw. einem konkret benannten, aber pseudonymisiert dargestellten Vermietenden schrittweise eingefügt wurden.

Zunächst wurde der Einfluss des Baualters bestimmt. Im Anschluss folgte die Ermittlung des Einflusses unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Von beiden Merkmalen geht ein besonders hoher Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Danach wurden (Sonder-)Ausstattungsmerkmale und die energetische Beschaffenheit sowie anschließend Lagemerkmale untersucht.

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

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

In der zweiten Stufe der Regressionsanalyse (siehe „Strukturierung des Dortmunder Tabellenmietspiegels (zweite Stufe)“) wurden zur Bestimmung der Höhe der Grundmiete (Konstante) für den Regressionsmietspiegel

nur diejenigen mietpreisbeeinflussenden Variablen verwendet, die den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen (Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit (einschließlich energetischer Beschaffenheit) und Lage). Die in der ersten Stufe der Regressionsanalyse identifizierten mietpreisbeeinflussenden Variablen, die nicht zu den Kriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete gehören (Eigentümerschaft, Dauer des Mietverhältnisses), dienten ausschließlich zur möglichst verzerrungsfreien Darstellung insbesondere der Variablen zur energetischen Beschaffenheit und blieben bei der Modellierung des Tabellenmietspiegels unberücksichtigt.

Grundsätzlich sollten nur solche Merkmale bzw. unabhängige Variablen berücksichtigt werden, bei denen die so genannte Null-Hypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss) mit einer 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden kann. Sofern die ausgewiesenen Schätzwerte (B-Werte oder Schätzer für den Einfluss der Regressoren) plausibel sind, können auch Werte übernommen werden, bei denen die Null-Hypothese lediglich mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau $\leq 0,100$). Das Signifikanzniveau wird für die Beurteilung aller Mietpreis beeinflussender Merkmale verwendet, die im Rahmen der Auswertung der Ergebnisstichprobe auf ihre Einflussbeiträge getestet wurden.

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z. B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).⁶

Durch eine Vielzahl von Auswertungen zu unterschiedlichen Mietspiegeln ist allgemein bekannt, dass zwischen den unabhängigen Variablen „Größe einer Wohnung“ und „Baujahr“ und der abhängigen Variable „Nettokaltmiete je m² Wohnfläche“ häufig nichtlineare Beziehungen bestehen, die einen für den jeweiligen lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können.⁷ Sie können je nach Wohnungsmarktsituation – z. B. entspannte (Teil-)Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

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

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

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

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

⁶ vgl. Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber (2008): Multivariate Analysemethoden – Eine anwendungsorientierte Einführung, 12. Auflage, Berlin, S. 91.

⁷ vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 28.

eindeutiges Ergebnis bzw. Heteroskedastizität konnte nicht ausgeschlossen werden. Es deutete sich sogar eher eine leichte Heteroskedastizität an. Aus diesem Grunde wurden Prüfmodelle unter Verwendung robuster Standardfehler berechnet, um unter der Annahme von Heteroskedastizität nachweisen und bestätigen zu können, dass sich die Standardfehler der Regressoren innerhalb des tolerierbaren Rahmens bewegen und diese tatsächlich einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete besitzen. Nach dieser Prüfung war es jedoch nicht erforderlich, weitere Maßnahmen zu ergreifen oder Variablen aus dem Modell zu entfernen (siehe Kapitel 3.2.3).

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

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

Als Faustregel gilt, dass eine ernsthafte Multikollinearität ab einem Wert von $VIF > 10$ bzw. der Toleranz von $< 0,1$ für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren vorliegt.⁸ Die in das Modell übernommenen Variablen lagen deutlich unterhalb der verwendeten Grenzwerte.

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

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

Strukturierung des Dortmunder Tabellenmietspiegels (zweite Stufe)

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

Auf Basis der Ergebnisse des Regressionsmodells ließen sich die konkreten Werte der Dortmunder Mietspiegeltabelle wie folgt berechnen. Eingeflossen in die Tabelle sind die tatsächlich beobachteten Mietwerte in €/m² nach Baualtersgruppe.

Normiert wurden die Mietwerte zuvor allerdings um sämtliche regressions-analytisch ermittelten Einflussbeiträge, die auch im Mietspiegel als Zu- und Abschläge genannt werden. Das bedeutet, dass bspw. bei allen Wohnungen, bei denen ein Zuschlagsmerkmal vorkommt, zunächst der Zuschlagsbetrag abgezogen wird, und bei denen ein Abschlagsmerkmal zutreffend ist, das Abschlagsmerkmal zunächst hinzuaddiert wird. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Mietspiegeltabelle Werte ausweist, auf die die ermittelten Zu- und Abschlagsmerkmale angewendet werden können.

⁸ vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 168. Andere Autoren gehen erst ab einem VIF von 20 und mehr davon aus, dass ein Kollinearitätsproblem vorliegt.

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

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

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

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

3.1.2 Eingrenzung der relevanten Wohnungen

Im Zuge der Entwicklung des Regressionsmodells wurde die Ergebnisstichprobe – wie bereits skizziert – auf 12.513 Wohnungen reduziert. Dies hatte auch inhaltliche Gründe, die den Anwendungsbereich des Mietspiegels betrafen.

In Absprache mit dem Arbeitskreis wurden die Auswertungen auf Objekte eingegrenzt, die über eine Wohnfläche von 20 m² und bis einschl. 145 m² verfügen. Wohnungen mit einer geringeren Größe sowie größere Wohnungen waren nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden, sodass diese Wohnungen ausgeschlossen werden mussten. Dies betraf 59 Wohnungen.

Nach Ausschluss niedriger Mieten im Rahmen der Ausreißerkorrektur befanden sich keine Wohnungen mehr in dem Datensatz, die über kein WC verfügten. Der Anwendungsbericht des Mietspiegels wurde daher auf Wohnungen mit WC begrenzt.

Verschiedene weitere Merkmale waren nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden. Dies hat nicht zum Ausschluss geführt. Diese Merkmale wurden in die Hinweise zur Ausnutzung der Mietenspannen aufgenommen.

3.1.3 Ausreißerbereinigung

Darüber hinaus galt es mögliche Ausreißermieten zu identifizieren, die als nicht repräsentativ anzusehen und daher nicht in die Berechnung des finalen Regressionsmodells einzubeziehen sind. Dabei galt es, zunächst die Mieten um die einzelnen wohnwertbestimmenden Einflussmerkmalen zu bereinigen und die Mieten unabhängig dieser Ausstattung, Qualität bzw. Beschaffenheit gegenüberzustellen.

Im Anschluss wurde über einen Boxplot, der die Verteilung der (normierten) Mieten darstellt, enger eingegrenzt, welche Mieten als potentielle Ausreißer zu bewerten sind. Grundlage und grober Richtwert ist dabei die dreifache Standardabweichung vom (bereinigten) durchschnittlichen Mietpreis nach oben wie nach unten. Diese potentiellen Fälle wurden zudem einer Einzelfallprüfung unterzogen, um mit Blick auf die absolute Nettokaltmiete und weiteren Faktoren eine abschließende Bewertung vornehmen zu können. Im Rahmen dieses Prüfschrittes konnten 43 Fälle identifiziert werden, deren Mietpreise als nicht repräsentativ und insgesamt als unplausibel hoch bzw. niedrig einzuschätzen waren. Diese Korrektur fand auf der Grundlage der Verteilung der Mieten in der Auswertungsgrundgesamtheit statt.

Darüber hinaus wurde eine zusätzliche Ausreißerkorrektur auf der Grundlage der gebildeten Baualtersklassen durchgeführt, bevor für den Tabellenmietspiegel die Spannenobergrenze und die Spannenuntergrenze berechnet wurde und bevor der Median bzw. das arithmetische Mittel berechnet wurde. Hierzu wurde die Verteilung der Nettokaltmieten für jede Baualtersklasse einzeln betrachtet und Ausreißer eliminiert, die sich in der grafischen außerhalb eines typischen bzw. eines erwarteten Verteilungsverlaufes befanden. Hierüber wurden für alle Baualtersklassen 74 Wohnungen als Ausreißer gekennzeichnet.

3.2. Regressionsmodell

Im Rahmen der Regressionsanalyse wurde ein multiples lineares Regressionsmodell aufgestellt, in das die abgefragten Merkmale – wie beschrieben – sukzessive eingefügt wurden, um den Einfluss der jeweiligen Regressoren zu berechnen.

3.2.1 Güte des verwendeten Regressionsmodells

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen verschiedener Modelle im Verlauf der Entwicklung auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell hat ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat (R^2) = 57,0 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass rd. 57 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem heterogenen Wohnungsmarkt ein vergleichsweise guter Wert, der auf eine gute Modelanpassung hindeutet.

Tab. 16: Zusammenfassung des Regressionsmodells/Güte

Modell	Modellzusammenfassung			
	R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
1	,755a	0,570	0,570	0,95816

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

Bei der Zahl der Freiheitsgrade df von 81 für die erklärte Streuung und bei $n=112.616$ Beobachtungen (gewichtet) in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F-Wert auf 1.844,701 bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 0,000. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei einer großen Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 81 Freiheitsgraden für die erklärte Streuung und einer Zahl von Beobachtungswerten von 112.616 bewegt sich der Wert der F-Tabelle für ein Signifikanzniveau von 0,01 auf einem Niveau von rd. 1,48.

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

Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte und die Konfidenzintervalle auf einem Signifikanzniveau von 0,05 bzw. 0,10 geprüft. Sämtliche t-Werte lagen oberhalb des Wertes von 1,5 (bei positivem Einflussbeitrag); die Regressionskoeffizienten waren alle von Null verschieden.

Die Ergebnisse des Regressionsmodells wurden – auch im Rahmen des Vergleichs der verschiedenen Arten des Tabellenmietspiegels – validiert (siehe hierzu auch die dem Anhang beigefügte Stellungnahme in Kapitel 6.2).

3.2.2 Zusammensetzung des Regressionsmodells

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen des Regressionsmodells dargestellt:

Tab. 17: Regressionsmodell für den Dortmunder Mietspiegel 2023

Koeffizienten								
Regressoren		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
		RegressionskoeffizientB	Standardfehler	Beta			Toleranz	VIF
	(Konstante)	6,56	0,016		398,397	0,000		
	Baujahre bis 1909	-0,39	0,013	-0,071	-29,309	0,000	0,645	1,5
	Baujahre 1910 bis 1934	-0,21	0,012	-0,046	-17,930	0,000	0,572	1,7
	Baujahre 1935 bis 1959	-0,07	0,009	-0,022	-7,691	0,000	0,460	2,2
	Baujahre 1970 bis 1981	-0,15	0,011	-0,033	-13,930	0,000	0,669	1,5
	Baujahre 1982 bis 1994	0,09	0,017	0,012	5,065	0,000	0,738	1,4
	Baujahre 1995 bis 2009	0,64	0,018	0,080	34,630	0,000	0,720	1,4
	Baujahre 2010 bis 2014	1,18	0,050	0,049	23,852	0,000	0,902	1,1
	Baujahre 2015 bis 2019	3,51	0,041	0,204	86,209	0,000	0,680	1,5
	Wohnfläche von 20,01 bis 25 m²	1,66	0,061	0,062	27,408	0,000	0,757	1,3
	Wohnfläche von 25,01 bis 30 m²	1,23	0,038	0,066	32,205	0,000	0,897	1,1
	Wohnfläche von 30,01 bis 35 m²	1,22	0,023	0,110	52,706	0,000	0,876	1,1
	Wohnfläche von 35,01 bis 40 m²	0,88	0,019	0,098	47,300	0,000	0,893	1,1
	Wohnfläche von 40,01 bis 45 m²	0,54	0,014	0,084	39,149	0,000	0,834	1,2
	Wohnfläche von 45,01 bis 50 m²	0,42	0,013	0,070	32,693	0,000	0,830	1,2
	Wohnfläche von 50,01 bis 60 m²	0,19	0,008	0,053	23,567	0,000	0,763	1,3
	Wohnfläche von 80,01 bis 110 m²	-0,05	0,009	-0,013	-5,638	0,000	0,710	1,4
	Wohnfläche von 110,01 bis 145 m²	-0,12	0,020	-0,013	-5,660	0,000	0,781	1,3
	Appartement	0,51	0,037	0,032	13,685	0,000	0,682	1,5
	Maisonette- oder Galerie-Wohnung	0,07	0,026	0,005	2,615	0,009	0,894	1,1
	Dachgeschoss-Wohnung	0,05	0,014	0,007	3,415	0,001	0,881	1,1
	Souterrain-Wohnung	-0,09	0,043	-0,004	-2,089	0,037	0,946	1,1
	Gäste-WC	0,21	0,013	0,038	16,186	0,000	0,703	1,4
	kein Badezimmer in der Wohnung	-0,67	0,029	-0,051	-22,984	0,000	0,769	1,3
	Badezimmer mit Dusche	0,15	0,007	0,049	20,658	0,000	0,691	1,4
	Zweites Badezimmer mit WC	0,28	0,020	0,031	14,293	0,000	0,824	1,2
	Offene Küche	0,08	0,018	0,009	4,445	0,000	0,875	1,1
	Doppelkastenfenster	-0,17	0,014	-0,026	-12,356	0,000	0,883	1,1
	Wärmeschutzverglasung	0,03	0,009	0,008	3,359	0,001	0,621	1,6
	Höherwertige Wärmeschutzverglasung	0,40	0,016	0,065	25,220	0,000	0,571	1,8
	kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (ohne Garten) vorhanden oder nur Austritt	-0,04	0,008	-0,012	-5,080	0,000	0,670	1,5
	Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,42	0,017	0,053	25,485	0,000	0,891	1,1
	Ohne Oberböden vermietet	-0,10	0,009	-0,033	-10,793	0,000	0,419	2,4
	Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	0,51	0,012	0,096	40,823	0,000	0,696	1,4
	Keramik-/Natursteinboden	0,16	0,011	0,033	14,009	0,000	0,681	1,5
	Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	0,20	0,012	0,043	17,038	0,000	0,602	1,7
	Etagenheizung	0,03	0,008	0,009	3,677	0,000	0,578	1,7
	Fernwärmeheizung	-0,07	0,012	-0,012	-5,603	0,000	0,849	1,2
	Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-0,49	0,033	-0,030	-14,702	0,000	0,942	1,1
	Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischegerät (Strom)	-0,08	0,007	-0,025	-11,080	0,000	0,752	1,3

Regressoren	Koeffizienten						
	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta			Toleranz	VIF
und/oder Durchlauferhitzer (Strom)							
Ein oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangszimmer	-0,09	0,008	-0,026	-11,817	0,000	0,799	1,3
elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	0,32	0,015	0,049	21,599	0,000	0,746	1,3
keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	-0,12	0,007	-0,038	-16,326	0,000	0,722	1,4
Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen	0,22	0,017	0,029	12,891	0,000	0,756	1,3
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung	0,41	0,017	0,051	24,156	0,000	0,844	1,2
Fußbodenheizung	0,11	0,020	0,012	5,481	0,000	0,748	1,3
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	0,32	0,020	0,035	16,282	0,000	0,845	1,2
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten) von 2009 bis 2014	0,08	0,012	0,016	7,004	0,000	0,744	1,3
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten) 2015 und danach	0,17	0,011	0,042	16,285	0,000	0,566	1,8
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach	0,12	0,011	0,029	10,707	0,000	0,534	1,9
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) 2009 und danach	0,07	0,010	0,019	6,783	0,000	0,505	2,0
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) 2009 und danach	0,04	0,010	0,009	3,641	0,000	0,592	1,7
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 1995 bis 2014	0,14	0,011	0,028	12,492	0,000	0,754	1,3
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	0,29	0,016	0,041	18,417	0,000	0,758	1,3
Innenstadt-Mitte (1)	0,87	0,010	0,229	83,691	0,000	0,511	2,0
Innenstadt-Nord (2)	0,09	0,012	0,020	7,552	0,000	0,572	1,7
Dortmund-Nord (4)	0,04	0,011	0,009	3,476	0,001	0,583	1,7
Dortmund-Ost (5)	0,27	0,010	0,068	26,541	0,000	0,584	1,7
Dortmund-Süd (6)	0,62	0,011	0,139	55,770	0,000	0,616	1,6
Hörde (7)	0,61	0,015	0,094	40,872	0,000	0,724	1,4
<i>Variablen mit inhaltlich und statistisch nachweisbarem Einfluss auf die Höhe der Miete, aber nicht relevant im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB (eingefügt zur Verbesserung der Modelleffizienz; nicht im Mietspiegel ausgewiesen)</i>							
Neuvermietung bis unter 2 Jahre vor dem Stichtag	0,21	0,013	0,042	16,160	0,000	0,554	1,8
Neuvermietung 2 Jahre und mehr vor dem Stichtag	0,09	0,011	0,022	8,384	0,000	0,567	1,8
Übergabe der Wohnung in renoviertem Zustand	0,17	0,008	0,055	22,122	0,000	0,624	1,6
Mietdauer 1 und mehr Jahre bis unter 2 Jahren	-0,13	0,012	-0,028	-10,483	0,000	0,542	1,8
Mietdauer 2 und mehr Jahre bis unter 3 Jahren	-0,34	0,015	-0,068	-23,021	0,000	0,431	2,3
Mietdauer 3 und mehr Jahre bis unter 4 Jahren	-0,57	0,015	-0,108	-37,750	0,000	0,463	2,2
Mietdauer 4 und mehr Jahre bis unter 6 Jahren	-0,69	0,014	-0,162	-50,835	0,000	0,378	2,6
Mietdauer 6 und mehr Jahre bis unter 8 Jahren	-0,86	0,016	-0,144	-55,238	0,000	0,560	1,8
Mietdauer 8 und mehr Jahre bis unter 10 Jahren	-0,86	0,017	-0,131	-51,773	0,000	0,593	1,7
Mietdauer 10 und mehr Jahre bis unter 15 Jahren	-1,10	0,014	-0,233	-78,564	0,000	0,435	2,3
Mietdauer 15 und mehr Jahre bis unter 20 Jahren	-1,14	0,016	-0,198	-73,043	0,000	0,520	1,9
Mietdauer 20 und mehr Jahre	-1,24	0,013	-0,316	-93,518	0,000	0,334	3,0

Koeffizienten								
Regressoren	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	Kollinearitätsstatistik		
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta			Toleranz	VIF	
Vermieter 2	-1,16	0,062	-0,038	-18,750	0,000	0,937	1,1	
Vermieter 3	-0,13	0,013	-0,027	-10,196	0,000	0,548	1,8	
Vermieter 4	0,44	0,018	0,069	24,227	0,000	0,467	2,1	
Vermieter 5	-1,24	0,016	-0,225	-79,608	0,000	0,478	2,1	
Vermieter 6	-0,51	0,022	-0,049	-22,828	0,000	0,813	1,2	
Vermieter 7	0,38	0,015	0,065	25,636	0,000	0,587	1,7	
Vermieter 8	0,48	0,013	0,115	36,722	0,000	0,389	2,6	
Vermieter 9	-1,03	0,056	-0,039	-18,571	0,000	0,864	1,2	
Vermieter 10	0,32	0,026	0,028	12,181	0,000	0,714	1,4	
Vermieter 11	0,19	0,030	0,016	6,313	0,000	0,622	1,6	

Erläuterung zu den Spaltenüberschriften:

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

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

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

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

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

3.2.3 Prüfung auf Heteroskedastizität

Bei der Anwendung eines multiplen linearen Regressionsmodells ist es wichtig, die Annahmen des Modells zu überprüfen, um sicherzustellen, dass es korrekt spezifiziert ist und zuverlässige Ergebnisse liefert. Eine der Annahmen des Modells ist die Homoskedastizität, d. h. die Varianz der Fehlerterme sollte konstant sein. Wenn diese Annahme verletzt ist, kann dies zu einer Verzerrung der Standardfehler, der Teststatistiken und der Konfidenzintervalle führen.

Während der Modellentwicklung wurden robuste Standardfehler auf der Grundlage unterschiedlicher Schätzmethoden verwendet. In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse der Schätzmethode HC3 dargestellt, die sowohl unter der Annahme von Heteroskedastizität wie auch von Homoskedastizität verwendet werden kann.

Die Standardfehler ändern sich gegenüber dem Modell ohne robuste Standardfehler nur marginal. Sämtliche Variablen bleiben auf einem Niveau von 0,1 signifikant. Weitere Maßnahmen zur Behandlung vorhandener (leichter) Heteroskedastizität sind nicht erforderlich.

Tab. 18: Regressionsmodell unter Verwendung robuster Standardfehler (HC3-Methode)

Parameterschätzungen mit robusten Standardfehlern				
Parameter	RegressionskoeffizientB	Robuster Standardfehler	t-Wert	Signifikanz
Konstante	6,558	0,019	352,954	0,000
Baujahre bis 1909	-0,390	0,014	-27,190	0,000
Baujahre 1910 bis 1934	-0,208	0,012	-17,512	0,000
Baujahre 1935 bis 1959	-0,068	0,009	-7,879	0,000
Baujahre 1970 bis 1981	-0,154	0,011	-14,513	0,000
Baujahre 1982 bis 1994	0,088	0,020	4,335	0,000
Baujahre 1995 bis 2009	0,639	0,022	28,850	0,000
Baujahre 2010 bis 2014	1,183	0,072	16,389	0,000
Baujahre 2015 bis 2019	3,512	0,090	39,132	0,000
Wohnfläche von 20,01 bis 25 m ²	1,659	0,132	12,606	0,000
Wohnfläche von 25,01 bis 30 m ²	1,231	0,059	20,862	0,000
Wohnfläche von 30,01 bis 35 m ²	1,221	0,038	31,801	0,000
Wohnfläche von 35,01 bis 40 m ²	0,875	0,021	41,503	0,000
Wohnfläche von 40,01 bis 45 m ²	0,536	0,014	39,604	0,000
Wohnfläche von 45,01 bis 50 m ²	0,418	0,013	31,798	0,000
Wohnfläche von 50,01 bis 60 m ²	0,186	0,007	26,307	0,000
Wohnfläche von 80,01 bis 110 m ²	-0,051	0,010	-5,344	0,000
Wohnfläche von 110,01 bis 145 m ²	-0,115	0,030	-3,866	0,000
Appartement	0,508	0,054	9,374	0,000
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	0,068	0,032	2,125	0,034
Dachgeschoss-Wohnung	0,048	0,016	2,941	0,003
Souterrain-Wohnung	-0,089	0,052	-1,720	0,085
Gäste-WC	0,208	0,015	13,443	0,000
kein Badezimmer in der Wohnung	-0,671	0,028	-24,330	0,000
Badezimmer mit Dusche	0,145	0,007	19,405	0,000
Zweites Badezimmer mit WC	0,281	0,027	10,344	0,000
Offene Küche	0,080	0,026	3,056	0,002
Doppelkastfenster	-0,174	0,017	-10,307	0,000
Wärmeschutzverglasung	0,030	0,010	2,992	0,003
Höherwertige Wärmeschutzverglasung	0,398	0,017	23,862	0,000
kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (ohne Garten) vorhanden oder nur Austritt	-0,039	0,008	-4,612	0,000
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,421	0,022	19,218	0,000
Ohne Oberböden vermietet	-0,102	0,009	-11,326	0,000
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	0,507	0,016	32,555	0,000
Keramik-/Natursteinboden	0,159	0,013	11,939	0,000
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	0,199	0,012	17,102	0,000
Etagenheizung	0,029	0,009	3,347	0,001
Fernwärmeheizung	-0,070	0,011	-6,188	0,000
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-0,490	0,033	-14,860	0,000
Warmwasserbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)	-0,082	0,008	-10,248	0,000
Ein oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangszimmer	-0,091	0,008	-11,992	0,000
elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend alten Fenstern	0,319	0,022	14,603	0,000
keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	-0,117	0,007	-15,858	0,000
Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohngebäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Geschossen	0,219	0,018	12,059	0,000
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung	0,410	0,018	22,842	0,000
Fußbodenheizung	0,111	0,028	3,922	0,000

Parameterschätzungen mit robusten Standardfehlern				
Parameter	RegressionskoeffizientB	Robuster Standardfehler	t-Wert	Signifikanz
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	0,322	0,026	12,561	0,000
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten) von 2009 bis 2014	0,081	0,012	6,729	0,000
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten) 2015 und danach	0,171	0,011	14,907	0,000
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche) 2015 und danach	0,116	0,011	10,149	0,000
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) 2009 und danach	0,068	0,010	6,578	0,000
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) 2009 und danach	0,036	0,011	3,173	0,002
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 1995 bis 2014	0,143	0,010	14,591	0,000
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	0,287	0,012	24,656	0,000
Innenstadt-Mitte (1)	0,872	0,012	74,682	0,000
Innenstadt-Nord (2)	0,089	0,012	7,403	0,000
Dortmund-Nord (4)	0,037	0,009	3,970	0,000
Dortmund-Ost (5)	0,271	0,009	29,062	0,000
Dortmund-Süd (6)	0,615	0,011	55,850	0,000
Hörde (7)	0,610	0,017	36,797	0,000
Neuvermietung bis unter 2 Jahre vor dem Stichtag	0,207	0,017	12,195	0,000
Neuvermietung 2 Jahre und mehr vor dem Stichtag	0,093	0,013	7,476	0,000
Übergabe der Wohnung in renoviertem Zustand	0,175	0,009	18,903	0,000
Mietdauer 1 und mehr Jahre bis unter 2 Jahre	-0,129	0,016	-8,212	0,000
Mietdauer 2 und mehr Jahre bis unter 3 Jahre	-0,335	0,017	-19,431	0,000
Mietdauer 3 und mehr Jahre bis unter 4 Jahre	-0,568	0,017	-32,629	0,000
Mietdauer 4 und mehr Jahre bis unter 6 Jahre	-0,691	0,016	-43,278	0,000
Mietdauer 6 und mehr Jahre bis unter 8 Jahre	-0,860	0,017	-50,713	0,000
Mietdauer 8 und mehr Jahre bis unter 10 Jahre	-0,865	0,018	-47,432	0,000
Mietdauer 10 und mehr Jahre bis unter 15 Jahre	-1,103	0,015	-73,619	0,000
Mietdauer 15 und mehr Jahre bis unter 20 Jahre	-1,138	0,016	-72,498	0,000
Mietdauer 20 und mehr Jahre	-1,241	0,015	-83,252	0,000
Vermieter 2	-1,159	0,047	-24,665	0,000
Vermieter 3	-0,128	0,012	-10,742	0,000
Vermieter 4	0,435	0,016	27,395	0,000
Vermieter 5	-1,241	0,014	-89,026	0,000
Vermieter 6	-0,513	0,017	-29,829	0,000
Vermieter 7	0,382	0,012	30,630	0,000
Vermieter 8	0,475	0,012	38,537	0,000
Vermieter 9	-1,032	0,031	-33,384	0,000
Vermieter 10	0,321	0,025	12,650	0,000
Vermieter 11	0,188	0,029	6,408	0,000

3.2.4 Aussonderung der außergesetzlichen Merkmale

Zum Abschluss wurden aus dem Regressionsmodell die außergesetzlichen Merkmale entfernt. Es wurde eine weitere Modellschätzung vorgenommen, in die sämtliche im oben skizzierten Regressionsmodell enthaltenen gesetzlichen Merkmale eingeflossen sind, jedoch keine Koeffizienten geschätzt wurden, sondern die bereits geschätzten Koeffizienten als Konstante eingefügt wurden. Es fand insofern nur noch eine Neuschätzung der Konstanten des Modells statt.

Die Konstante („Intercept“) verringerte sich von 6,56 Euro/m² auf 5,95 Euro/m², d. h. die außergesetzlichen Merkmale haben innerhalb des Datensatzes einen vergleichsweise hohen durchschnittlichen (negativen) Wertbeitrag von 0,61 Euro/m² Wohnfläche. Im Zuge der Neuberechnung verringerte sich der Erklärungsgehalt des Schätzmodells ohne die außergesetzlichen Merkmale für die Konstante auf 36,2 Prozent. Die Streuung der Residuen hat daher deutlich zugenommen. Im Gegenzug konnten die gesetzlichen Merkmale ohne die Einflüsse der außergesetzlichen Merkmale – und damit unverzerrt davon – ausgewiesen werden.

Aus diesem Grund geben wir dieser Vorgehensweise den Vorzug vor einer reinen Regressionsanalyse ohne Berücksichtigung außergesetzlicher Merkmale. Auf diese Weise wird sowohl der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete als auch den Anforderungen der statischen Methodenlehre zu den Anwendungsvoraussetzungen der Regressionsanalyse Rechnung getragen.

4. Auswertungen und Ergebnisse der Untersuchung

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

4.1. Beschaffenheit

Bestimmung homogener Baualtersklassen

Das Alter eines Gebäudes bzw. einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Miethöhe. Durch die Altersklasse soll das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ konkretisiert werden. Entscheidend ist daher der Zeitpunkt der Errichtung, also der Zeitpunkt, der den Baustandard bestimmt hat, nach dem das Gebäude errichtet worden ist.⁹ Maßgeblich für das Baujahr war Frage 1.1 im Fragebogen (siehe Anhang). Darüber hinaus ist berücksichtigt worden, wenn einzelne Wohnungen erst nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein geschaffen wurden.

Differenzierungen hinsichtlich der Qualität der nachträglich fertig gestellten Wohnungen sind durch den Fragebogen nicht möglich gewesen. Sollte eine nachträglich errichtete Wohnung in dem Errichtungsjahr nicht dem üblicherweise vorherrschenden Standard entsprechen, den ein im selben Jahr errichtetes Gebäude aufweist, wäre dies innerhalb der angegebenen Mietspiegel-Spannen zu berücksichtigen.

In solchen Fällen, bspw. bei nachträglich errichteten Geschossen oder einem Anbau, ist das Jahr der Fertigstellung maßgebend für die Einordnung im Mietspiegel-Tableau, da der bauliche bzw. energetische Standard den zu diesem Zeitpunkt jeweils gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dieses Fertigstellungsjahr bezieht sich allerdings ausschließlich auf die nachträglich errichteten Wohnungen und nicht auf die anderen im Gebäude befindlichen Wohnungen.

Bei den Beratungen zum Mietspiegeltabelleau haben sich die Mitglieder des Arbeitskreises darauf verständigt, nur Wohnungen zu berücksichtigen, die bis einschl. 2019 fertig gestellt wurden. Grund dafür ist die Auffassung, dass sich für Neubauten, die in einem Zeitraum von bis zu vier Jahren vor dem Erhebungsstichtag errichtet worden sind, stabile Marktmieten bzw. ortsübliche Vergleichsmieten erst bilden müssen und bei diesen Mieten größere Spreizungen auftreten können.

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

Tab. 19: Einteilung der Wohnungen in Baualtersklassen

Signifikante Einflussmerkmale: Baujahresklassen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Baujahre bis 1909	-0,39	0,000	542	4,3%	8.724	7,7%
Baujahre 1910 bis 1934	-0,21	0,000	1.388	11,1%	13.630	12,1%
Baujahre 1935 bis 1959	-0,07	0,000	3.959	31,6%	38.987	34,6%
Baujahre 1960 bis 1969	Referenzklasse		3.396	27,1%	29.194	25,9%
Baujahre 1970 bis 1981	-0,15	0,000	1.294	10,3%	12.713	11,3%
Baujahre 1982 bis 1994	0,09	0,000	570	4,6%	4.254	3,8%
Baujahre 1995 bis 2009	0,64	0,000	881	7,0%	3.879	3,4%
Baujahre 2010 bis 2014	1,18	0,000	165	1,3%	415	0,4%
Baujahre 2015 bis 2019	3,51	0,000	318	2,5%	820	0,7%

Die Einteilung in Baujahresklassen ist intensiv geprüft und im Arbeitskreis Mietspiegel diskutiert worden. Grund dafür war ein Abschlagn, der sich in den Baujahren der 1970er Jahre gezeigt hat, aber nicht für alle Altersjahrgänge gleichermaßen zutraf. Zunächst wurde vermutet, dass ein Zusammenhang bestehen würde zwischen ehemals öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnungen, deren Miete kurz nach Auslaufen der Bindungen noch auf einem niedrigen Niveau verbleibt, bis im Zuge regelmäßiger Mieterhöhungen eine Anpassung an das Niveau der

⁹ Vgl. Börstinghaus/Clar (1997): Mietspiegel - Erstellung und Anwendung, München, S. 61.

ortsüblichen Vergleichsmiete stattfindet. Jedoch konnte diese Vermutung nach Berücksichtigung zusätzlicher Informationen zur ausgelaufenen Mietpreisbindung nicht bestätigt werden. Der hochsignifikante Abschlag dieser Altersjahrgänge dürfte auf die Qualität der Bauweisen im Verhältnis zu anderen Baualtersjahrgängen zurückzuführen sein. Die alternative Bildung verschiedener Baujahresklassen hat gezeigt, dass die Abgrenzung in eine Baualtersklasse von 1970 bis 1981 (beide Jahrgänge eingeschlossen) der Situation am besten gerecht wird.

Berücksichtigung und Einfluss von Modernisierungen bzw. Erneuerungen

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

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

- Erstmaliger Heizungseinbau
- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper),
- Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau
- Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfließung und Erneuerung von Sanitärobjekten),
- Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche),
- Wärmedämmung des gesamten Daches oder der obersten Geschossdecke (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung),
- Wärmedämmung der gesamten Kellerdecke (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung),
- Wärmedämmung aller Außenwände (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung),
- Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen
- Einbau einer Trittschalldämmung
- Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte).

Mit verschiedenen Regressionsmodellen wurde der Einfluss einzelner Maßnahmen und unterschiedlicher Kombinationen von Maßnahmen auf die Miethöhe getestet. Es bestätigte sich die hohe Relevanz des Zeitpunktes, wann eine Maßnahme durchgeführt bzw. abgeschlossen wurde. Je weniger lange eine Maßnahme zurückliegt, desto höher war der Einfluss der Maßnahme auf die Höhe der Miete. Ein Einfluss auf die Höhe der Miete konnte für Maßnahmen festgestellt werden, die 1995 und später durchgeführt wurden.

Nach Prüfung des Einflusses von einzelnen Merkmalen sowie von Kombinationen von Merkmalen hat sich ein Modell, bei dem der Einfluss in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung sowie dem jeweiligen Baujahr

berücksichtigt wird, als besonders aussagekräftig herausgestellt. Dadurch konnte der Erklärungsgehalt des Regressionsmodells weiter verbessert werden.

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

Tab. 20: Übersicht über die Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit von dem Jahr der Durchführung

Signifikante Einflussmerkmale: Erneuerungen/Modernisierungen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (des Heizkessels, der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen sowie der Heizkörper) 2009 und danach	0,32	0,000	139	1,1%	2.848	2,5%
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärprojekten) von 2009 bis 2014	0,08	0,000	939	7,5%	10.206	9,1%
Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärprojekten) 2015 und danach	0,17	0,000	1.732	13,8%	17.343	15,4%
Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlaf- räume, und in der Küche) 2015 und danach	0,12	0,000	2.207	17,6%	17.296	15,4%
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallation (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) 2009 und danach	0,07	0,000	2.436	19,5%	22.693	20,2%
Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen) 2009 und danach	0,04	0,000	1.258	10,1%	19.047	16,9%
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 1995 bis 2014	0,14	0,000	1.148	9,2%	10.207	9,1%
Nachträgliche Dämmung der Außenwände, des Daches bzw. der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke 2015 und danach	0,29	0,000	853	6,8%	5.241	4,7%

Im Hinblick auf die Modernisierungsmerkmale zur Dämmung ist die Dämmung der obersten Geschossdecke mit der des Daches gleichzusetzen. Allerdings nur in solchen Fällen, in denen eine fachgerechte Dämmung und Dichtung der obersten Geschossdecke im Hinblick auf die erzielte energetische Verbesserung und den finanziellen Aufwand mit der entsprechenden Dämmung des Daches vergleichbar ist.

Nach den Analysen konnten die im Fragebogen erhobenen Modernisierungen, die zu den jeweils angegebenen Zeitpunkten durchgeführt wurden, im Mietspiegel berücksichtigt werden. Der unterschiedliche Einfluss der Modernisierungen auf die Höhe der Miete wird durch Euro-Beträge pro Quadratmeter Wohnfläche wiedergegeben. Modernisierungen, die vor dem Jahr 1995 durchgeführt wurden, bleiben bei der Bewertung danach unberücksichtigt und spiegeln sich in den Koeffizienten der Baualtersklassen wider.

Für 1995 durchgeführte einzelne Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle (Außenwände, Dach bzw. oberste Geschossdecke und Kellerdecke) oder Kombinationen davon konnte kein plausibler Einfluss ermittelt werden. Solche Maßnahmen, die einzeln oder in verschiedenen Kombinationen von jeweils zwei dieser Maßnahmen durchgeführt wurden, können im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden. Sofern alle drei Maßnahmen seit 1995 gemeinsam durchgeführt wurden, sind die in Tab. 20 aufgeführten Zuschläge anwendbar.

Für andere als die in Tab. 20 genannten Modernisierungsmaßnahmen und die bezeichneten Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle konnten keine (eindeutig) signifikanten Zuschläge innerhalb des dargestellten Regressionsmodells ermittelt werden. Von dieser Beobachtung unberührt bleibt, dass einzelne, nicht im Mietspiegel ausgewiesene Modernisierungsmaßnahmen ein Abweichen vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannungsgrenzen rechtfertigen können.

4.2. Wohnungsgröße und Wohnungstyp

Auch die Wohnungsgröße übt einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Der Mietspiegel ist anwendbar für Wohnungen von 20 bis zu einer Größe von 145 m². Die in der Mietspiegeltabelle 2023 ausgewiesenen Mieten beziehen sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 60,01 bis 80,00 m². Die Mieten für kleinere Wohnungen liegen in der Regel über den in der Mietspiegeltabelle angegebenen Werten; die Mieten für größere Wohnungen darunter.

Als Referenzgröße für diese Analyse wurden Wohnungsgrößen von 60,01 bis 80,00 m² bestimmt, d. h. die ausgewiesenen B-Werte zeigen die Abweichungen der Mieten von dieser Größenklasse an. Der Einfluss der einzelnen Wohnflächenklassen und Wohnungsarten/-typen sowie deren Verteilung sind in folgender Tabelle dargestellt.

Tab. 21: Signifikante Einflussmerkmale: Wohnungsgröße

Signifikante Einflussmerkmale: Wohnungsgröße	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Wohnfläche von 20,00 bis 25 m ²	1,66	0,000	42	0,3%	332	0,3%
Wohnfläche von 25,01 bis 30 m ²	1,23	0,000	66	0,5%	705	0,6%
Wohnfläche von 30,01 bis 35 m ²	1,22	0,000	193	1,5%	1.989	1,8%
Wohnfläche von 35,01 bis 40 m ²	0,88	0,000	294	2,3%	3.085	2,7%
Wohnfläche von 40,01 bis 45 m ²	0,54	0,000	615	4,9%	6.210	5,5%
Wohnfläche von 45,01 bis 50 m ²	0,42	0,000	933	7,5%	7.228	6,4%
Wohnfläche von 50,01 bis 60 m ²	0,19	0,000	2.919	23,3%	24.729	22,0%
Wohnfläche von 60,01 bis 80 m ²	Referenzklasse		5.433	43,4%	46.502	41,3%
Wohnfläche von 80,01 bis 110 m ²	-0,05	0,000	1.781	14,2%	18.923	16,8%
Wohnfläche von 110,01 bis 145 m ²	-0,12	0,000	237	1,9%	2.913	2,6%

Für Apartments konnte ein Zuschlag von 0,51 Euro/m² ermittelt werden. Apartments sind abgeschlossene Einzimmerwohnungen mit einer ausgestatteten Kochnische, Bad oder Dusche sowie WC mit einer maximalen Wohnfläche von 50,00 m². Der Zuschlag für Apartments ist kombinierbar mit den Zuschlägen für Kleinwohnungen bis 50,00 m².

Tab. 22: Signifikante Einflussmerkmale: Wohnungstyp

Signifikante Einflussmerkmale: Wohnungstyp	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Appartement	0,51	0,000	89	0,7%	986	0,9%
Maisonette- oder Galerie-Wohnung	0,07	0,009	188	1,5%	1.539	1,4%
Dachgeschoss-Wohnung	0,05	0,001	484	3,9%	5.640	5,0%
Souterrain-Wohnung	-0,09	0,037	45	0,4%	534	0,5%

Für Maisonette- oder Galerie-Wohnungen konnte ein Zuschlag von 0,07 Euro/m² und für Dachgeschoss-Wohnungen von 0,05 Euro/m² ermittelt werden. Souterrain-Wohnungen weisen einen Abschlag von 0,09 Euro/m² auf.

Für Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses) konnte kein plausibler Einfluss ermittelt werden. Sie können im Rahmen der Mietenspanne berücksichtigt werden.

4.3. Ausstattung

Grundausstattungs- und Sonderausstattungsmerkmale

Analog zu den bisherigen Dortmunder Mietspiegeln wurde in Rahmen des zuvor erläuterten Regressionsmodells analysiert, ob und in welchem Umfang das Vorhandensein oder Fehlen einzelner Grund- oder Sonderausstattungsmerkmale Einfluss auf die Höhe der Miete hat.

Zu der Grundausrüstung einer Wohnung gehört das Vorhandensein eines Badezimmers mit Badewanne, eines WCs in der Wohnung, einer Zentralheizung sowie das Vorhandensein von Isolierverglasungen (herkömmliche, i.d.R. Zweischeiben-Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum und einem U-Wert von ca. 1,9 bis 3,0).

Darüber hinaus wurden zur weiteren Differenzierung des Ausstattungsstandards von Wohnungen zusätzliche Ausstattungsmerkmale in die Untersuchung einbezogen. Zur Erfassung der Ausstattung wurden folgende Merkmale abgefragt (vgl. auch Fragebogen im Anhang):

Barrierearmut, Barrierefreiheit:

- Wohnung über einen Aufzug erreichbar
- Barrierefreie Erreichbarkeit mit einem Rollstuhl/Rollator
- Barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst (z.B. bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissveränderungen zur Schaffung von Bewegungsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen)
- Insgesamt Barrierefreiheit (DIN 18040 Teil 2) erstellt oder modernisiert

Bad- und Sanitärausrüstung:

- Wohnung ohne Badezimmer
- Wohnung ohne WC
- Zusätzliches zweites WC (Gäste-WC)
- Badewanne vorhanden
- Dusche vorhanden
- Dusche oder Badewanne in zweitem Badezimmer vorhanden
- Kei WC im zweiten Badezimmer

Küche:

- Kochnische (kein eigener Raum)
- Küche als separater Raum
- Wohnküche (eher großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)
- Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche)

Art der Warmwasseraufbereitung:

- Über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung)
- Über Boiler/Untertischgerät (Strom)
- Über Durchlauferhitzer (Strom)

Verglasung sämtlicher Fenster und Außentüren:

- Einfachverglasung
- Doppelkassenfenster
- Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)
- Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)
- höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)
- Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)

Qualität nutzbarer Außenflächen:

- kein Balkon/Loggia oder nur Austritt
- Balkon/Loggia (nicht nur Austritt)
- Dachterrasse zur alleinigen Nutzung einer Mietpartei
- Ebenerdige Terrasse zur alleinigen Nutzung einer Mietpartei
- Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei
- Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien

Beheizungsart:

- Zentralheizung
- Etagenheizung
- Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)
- Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)
- Wärmepumpen
- Nachtstromspeicher/Elektroheizung
- Einzelöfen
- Wohnung nur teilweise beheizt
- Heizung nicht von der Vermieter*in gestellt

Energieträger:

- Gas
- Öl
- Strom
- Kohle
- Holzpellets
- Holz
- Solarenergie
- Erdwärme/Geothermie

Weitere Merkmale:

- Gewerblicher Wärmeliefervertrag/Contracting vorhanden
- Einen oder mehrere "gefangene" Räume bzw. Durchgangsräume
- Gegensprechanlage mit Türöffner

- Videounterstützte Gegensprechanlage mit Türöffner
- Manuelle Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern
- Elektrische Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern
- Überwiegend verwendeter Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen
 - Ohne Oberböden vermietet
 - Einfache PVC-Bodenbeläge
 - Nicht aufgearbeitete Hobeldielen
 - Teppichböden
 - Laminat
 - Parkett aufgearbeitete Hobeldielen
 - Keramikböden/Naturstein
 - Hochwertige PVC-Bodenbeläge (Designboden, Vinylboden)
- Fußbodenheizung vorhanden
- Keller oder Kellerersatzraum, der zur Wohnung gehört
- Mansardenraum
- Abstellraum (innerhalb der Wohnung)
- Messeinrichtung für die Wasserversorgung
- Kein fließend Warmwasser in der Küche

Relevanz der (genannten) Ausstattungsmerkmale für die Mietpreisbildung

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

Bad-Ausstattung:

Standardmäßig sind die Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Mietspiegels mit einem Badezimmer mit Badewanne und einem WC ausgestattet. Für Gäste-WC, ein Badezimmer mit Dusche und ein zweites Badezimmer mit WC konnten Zuschläge ermittelt werden.

Tab. 23: Signifikante Einflussmerkmale: Bad-Ausstattung

Signifikante Einflussmerkmale: Bad-Ausstattung	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Gäste-WC	0,21	0,000	868	6,9%	8.540	7,6%
Badezimmer mit Dusche (auch mit zusätzlicher Badewanne)	0,15	0,000	4.046	32,3%	44.279	39,3%
Zweites Badezimmer mit WC	0,28	0,000	298	2,4%	2.973	2,6%
kein Badezimmer in der Wohnung	-0,67	0,000	81	0,6%	1.420	1,3%

Die Kombination der Merkmale Badewanne und Dusche in dem Badezimmer wurde geprüft. Es hat sich jedoch gezeigt, dass lediglich das Vorhandensein einer Dusche, sowohl mit als auch ohne Badewanne, zu einem Zuschlag führt.

Wohnungen, die kein WC aufweisen, sind nicht Teil des Mietspiegels. Für diese Substandard-Wohnungen dient der Mietspiegel als Orientierung.

Bodenbeläge:

Standardmäßig verfügen die Wohnungen als überwiegend verwendetem Bodenbelag innerhalb der Wohn- und Schlafräume über Laminat-, Teppich- oder einfachen PVC-Bodenbelag. Für andere in der Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen ergeben sich folgende Zu- bzw. Abschläge:

Tab. 24: Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge

Signifikante Einflussmerkmale: Bodenbeläge	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Laminat-, Teppich-, einfacher PVC-Bodenbelag	Referenzklasse		3.821	30,5%	42.932	38,1%
Parkettboden oder aufgearbeitete Hobeldielen	0,51	0,000	881	7,0%	9.333	8,3%
Keramik-/Natursteinboden	0,16	0,000	883	7,1%	11.641	10,3%
Hochwertiger PVC-Bodenbelag (fest verklebter De- signboden/Vinylboden)	0,20	0,000	1.719	13,7%	12.611	11,2%
Ohne Oberböden vermietet	-0,10	0,000	5.197	41,5%	35.763	31,8%

Für das Merkmal „nicht aufgearbeitete Hobeldielen“ konnte kein plausibler Einfluss ermittelt werden. Dieses Merkmal kann nach den Umständen des Einzelfalles innerhalb der Mietspannen berücksichtigt werden.

Beheizungsart:

Hinsichtlich der Beheizungsart sind die Wohnungen des Geltungsbereiches dieses Mietspiegels standardmäßig mit einer Zentralheizung ausgestattet. Für andere in der Wohnung überwiegend (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) vorhandene Beheizungsarten ergeben sich folgende Zu- und Abschläge:

Tab. 25: Signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart

Signifikante Einflussmerkmale: Beheizungsart	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Etagenheizung	0,03	0,000	3.871	30,9%	39.648	35,2%
Fernwärmeheizung	-0,07	0,000	1.195	9,6%	7.470	6,6%
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt	-0,49	0,000	56	0,4%	884	0,8%

Für Wohnungen, die mit einer Etagenheizung beheizt werden, hat sich ein Zuschlag von 0,03 Euro/m² ergeben. Es ist im Arbeitskreis Mietspiegel darüber diskutiert worden, ob Merkmale mit einem absoluten Zu-/Abschlag von weniger als 0,05 Euro/m² ausgewiesen werden sollen. Da die Nutzung einer Etagenheizung angesichts der hohen Energiepreisteigerung im vergangenen Jahr einen höheren individuellen Einfluss auf die Höhe des Verbrauchs ermöglicht, wurde der geringe Zuschlag ausgewiesen. In vorangegangenen Mietspiegelerhebungen war kein Unterschied zwischen Zentral- und Etagenheizung feststellbar.

Für Wohnungen, die mittels Wärmepumpe beheizt wurden, konnte kein plausibler Einfluss ermittelt werden. Hier kann ein möglicher Einfluss nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Mietspanne berücksichtigt werden.

Für Wohnungen, die mittels Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude) oder Nachtstromspeicher/Elektroheizung beheizt werden, konnte kein Einfluss festgestellt werden.

Wohnungen, deren Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nur teilweise beheizt werden, waren nicht im Datensatz enthalten. Für diese Substandard-Wohnungen kann der Mietspiegel als Orientierung herangezogen werden.

Aufzug und Barrierefreiheit:

Für folgende Merkmale einer barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnung zeigen sich entsprechende Zuschläge:

Tab. 26: Signifikante Einflussmerkmale: Aufzug und Barrierefreiheit

Signifikante Einflussmerkmale: Aufzug und Barrierefreiheit	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Wohnung über einen Aufzug erreichbar für Wohnge- bäude mit bis zu einschließlich fünf bewohnten Ge- schossen	0,22	0,000	1.042	8,3%	4.394	3,9%
Barrierearme Erstellung oder Modernisierung	0,41	0,000	596	4,8%	3.917	3,5%

Der Einfluss eines Aufzuges, über den die Wohnungen erreicht werden können, wurde ohne und mit Koppelung an eine Zahl von Geschossen geprüft. Ein signifikanter Einfluss konnte nur bei Gebäuden bis zu einer Höhe von fünf bewohnten Geschossen festgestellt werden.

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, Grundrissgestal-
tung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten oder weitere Merkmale wie unterfahr-
barer Waschtisch, erhöhtes WC, die nicht im Fragebogen genannt wurden) wurde nicht im Detail erhoben und
kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

Der Einfluss der Merkmale „Wohnung und der Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator, d. h.
erreichbar ohne Stufen und Schwellen“ und „insgesamt barrierefreie Erstellung bzw. Modernisierung der Woh-
nung gemäß DIN 18040 Teil 2“ wurde geprüft. Es konnte jedoch kein plausibler Einfluss festgestellt werden. Diese
Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles in den Mietspannen berücksichtigt werden.

Weitere Merkmale:

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

Tab. 27: Signifikante Einflussmerkmale: Verglasung

Signifikante Einflussmerkmale: Verglasung	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Doppelkassenfenster	-0,17	0,000	269	2,1%	5.540	4,9%
Wärmeschutzverglasung	0,03	0,001	2.689	21,5%	22.430	19,9%
Höherwertige Wärmeschutzverglasung	0,40	0,000	1.055	8,4%	6.888	6,1%

Für Einfachverglasung konnte kein plausibler Einfluss ermittelt werden, sodass deren Einfluss im Rahmen der
Mietspannen berücksichtigt werden kann.

Für Wärmeschutzverglasung – sowohl mit einem U-Wert der Verglasung von 1,1 bis 1,9 W/(m²K) als auch höher-
wertige Wärmeschutzverglasung mit einem U-Wert von 1,0 W/(m²K) und darunter – konnte nur ein Einflussbei-
trag ermittelt werden, sofern diese nicht explizit mit einem Schallschutz versehen waren. Für Wärmeschutzver-
glasung mit aufgrund der Lärmbelastung notwendigem Schallschutz konnte kein Einfluss ermittelt werden.

Standardmäßig verfügen Wohnungen über einen Balkon, eine Loggia oder eine ebenerdige Terrasse (ohne Gar-
ten) zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei. Verfügt die Wohnung nicht über einen Balkon bzw. nicht über
eine Loggia und nicht über eine Terrasse zur alleinigen Nutzung, so konnte ein Abschlag ermittelt werden.

Tab. 28: Signifikante Einflussmerkmale: Außenflächen

Signifikante Einflussmerkmale: Außenflächen	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
kein Balkon, keine Loggia und keine Terrasse zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei (ohne Garten) vorhanden oder nur Austritt	-0,04	0,000	2.763	22,1%	32.605	29,0%
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,42	0,000	443	3,5%	3.915	3,5%

Ein Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei führt zu einem Zuschlag. Für Wohnungen, die über einen Garten zur gemeinsamen Nutzung durch mehrere Mietparteien verfügen, konnte kein plausibler Einfluss ermittelt werden. In den Auswertungen zeigte sich ein signifikanter Abschlag. Es wurde kontrovers diskutiert, ob ein solcher Abschlag nicht gerechtfertigt wäre, weil es bspw. im Sommer zu Lärmbeschwerden kommen würde, wenn ein Gemeinschaftsgarten intensiv genutzt würde. Jedoch wird das Vorhandensein auch eines Gemeinschaftsgartens eher als vorteilhaft eingestuft; zudem beurteilen unterschiedliche Zielgruppen die Bedeutung eines Gemeinschaftsgartens anders. Aufgrund der Auswertungsergebnisse kann ein Gemeinschaftsgarten den Umständen des Einzelfalles entsprechend in den Mietspannen berücksichtigt werden.

Für das Merkmal Dachterrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei) konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Dieses Merkmal kann im Rahmen der Mietspannen berücksichtigt werden.

Es wurden verschiedene weitere Einflussmerkmale geprüft, die in der folgenden Tabelle dargestellt sind:

Tab. 29: Signifikante Einflussmerkmale: Weitere Merkmale

Signifikante Einflussmerkmale: Weitere Merkmale	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Fußbodenheizung	0,11	0,000	464	3,7%	3.100	2,8%
elektrisch betriebene Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	0,32	0,000	699	5,6%	5.947	5,3%
Offene Küche	0,08	0,000	389	3,1%	3.295	2,9%
Ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangszimmer	-0,09	0,000	2.854	22,8%	25.047	22,2%
keine Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion vorhanden	-0,12	0,000	3.679	29,4%	36.713	32,6%
Warmwasseraufbereitung erfolgt nicht ausschließlich über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung), sondern zusätzlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer (Strom)	-0,08	0,000	2.765	22,1%	31.094	27,6%

Für eine videogestützte Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion hat sich ein unplausibel hoher Zuschlag ergeben. Dieses Merkmal trat sowohl im Neubau als auch im modernisierten Wohnungsbestand auf, sodass eine gewisse Korrelation mit diesen Standards nicht auszuschließen war. Es wurde daher auf das Fehlen einer Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion geprüft und ein entsprechender Abschlag ausgewiesen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt sowohl in der Küche als auch im Badezimmer standardmäßig über die Heizung (Zentralheizung/Kombitherme). Sofern die Warmwasseraufbereitung zusätzlich oder ausschließlich über Boiler/Untertischgerät (Strom) und/oder Durchlauferhitzer erfolgt, konnte ein Abschlag ermittelt werden.

Wird die Warmwasseraufbereitung in der Küche nicht vom Vermieter gestellt, so kann das im Rahmen der Mietspanne berücksichtigt werden.

Die Warmwasseraufbereitung ist intensiv diskutiert worden. Hierbei spielte auch die Frage eine Rolle, unter welchen Voraussetzungen in der Küche fließendes Warmwasser (durch den Vermieter) zur Verfügung gestellt wird. In der Diskussion im Arbeitskreis zeigte sich, dass es keine einheitliche Meinung darüber gab, welche technischen Eigenschaften eines Gerätes erforderlich sind, um (dauerhaft/ausreichend) fließendes warmes Wasser zur Verfügung zu stellen. Diese Frage betraf insbesondere den Unterschied zwischen Boiler und Untertischgerät im

Vergleich zu anderen Formen der Warmwasserbereitung. Es wurde daraufhin festgelegt, dass die Fragestellung in diesem Punkt bei der nächsten Mietspiegelerstellung zu präzisieren sei.

Die Merkmale Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität), manuelle Rollläden an überwiegend allen Fenstern, Kochnische (nicht in Zusammenhang mit einem Appartement) sowie Keller-, Abstell- oder Mansardenraum wurden geprüft. Es konnte kein plausibler Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können nach den Umständen des Einzelfalles in den Mietenspannen berücksichtigt werden.

4.4. Wohnumfeld

Für die Einstufung der Lärmbeeinträchtigung wurde auf 24h-Schallpegel zurück gegriffen, die für Städte in NRW auf den Internetseiten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen abgerufen werden können (www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de). Die Schallpegel werden nicht flächendeckend gemessen, sondern deutschlandweit in einem einheitlichen Verfahren berechnet. Dadurch können für die meisten Straßenabschnitte und Teilräume selbst dann Schallpegel ausgewiesen werden, wenn dort keine Messungen verfügbar sind.

Im Zuge der Modellentwicklung wurden mehrere Variablen gebildet und auf ihren Einfluss hin getestet. Es zeigte sich kein eindeutiger Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete. So könnte – je nach Modellumfang – für höhere Lärmbelastungen (mehr als 65 dB(A)) teils ein geringfügiger Abschlag ermittelt werden, für noch höhere und sehr hohe Lärmbelastungen (über 75 dB(A)) konnte kein Einfluss festgestellt werden.

Die Beeinträchtigung einer Wohnung bzw. eines Gebäudes durch Lärm bei Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen) und/oder an einer viel befahrenen Eisenbahnlinie mit einer durchschnittlichen Lärmbelastung von mehr als 65 dB(A) kann innerhalb der Mietspanne berücksichtigt werden, sofern die Wohnungen nicht über Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719) verfügen.

Maßgebend ist der 24h-Pegel. Er kann in Zweifelsfällen auf den Internetseiten des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen unter <https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de> für Adressen in der Stadt Dortmund abgefragt werden.

4.5. Gebietszugehörigkeit

Für die Berücksichtigung des Merkmals Lage innerhalb des Dortmunder Mietspiegels wurde die Gebietszugehörigkeit zu sieben Gebieten innerhalb des Dortmunder Stadtgebietes, die bereits bei vorangegangenen Mietspiegelerstellungen verwendet wurde, übernommen.

The map illustrates the seven districts of Dortmund, each with a unique color and number:

- Dortmund - West (3):** Yellow district in the northwest, including areas like Mendege, Huckarde, and Lutgendortmund.
- Dortmund - Nord (4):** Light blue district in the north, including areas like Brechten, Berne, and Scharnhorst.
- Dortmund - Ost (5):** Pink district in the east, including areas like Brackel, Aplerbeck, and Lichtendorf.
- Dortmund - Süd (6):** Green district in the south, including areas like Hombruch, Waltmannhofen, and Hiltzheim.
- Innenstadt - Mitte (1):** Dark blue district in the center, including the city center and the main railway station.
- Innenstadt - Nord (2):** Light green district in the north-central area, including areas like Brechten and Berne.
- Hörde (7):** Orange district in the south-central area, including areas like Waltmannhofen and Hiltzheim.

Überdies führte die Integration der Gebiets-Variablen zu einem deutlichen Anstieg der Güte-Kennziffer (R-Quadrat) des gesamten Regressionsmodells. Eine fundierte Gebietsabgrenzung durch entsprechende Variablen innerhalb des Regressionsmodells sorgt zudem für eine verzerrungsfreiere Darstellung der wohnwertbestimmenden Einflüsse der übrigen Merkmale.

Tab. 30: Signifikante Einflussmerkmale: Gebietszugehörigkeit

Signifikante Einflussmerkmale: Gebietszugehörigkeit	B-Wert	Signifikanz	Anzahl unge- wichtet	Anteil unge- wichtet	Anzahl ge- wichtet	Anteil ge- wichtet
Innenstadt-Mitte (1)	0,87	0,000	1.844	14,7%	20.169	17,9%
Innenstadt-Nord (2)	0,09	0,000	1.152	9,2%	13.112	11,6%
Dortmund-West (3)	Referenzklasse		2.753	22,0%	25.502	22,6%
Dortmund-Nord (4)	0,04	0,001	2.347	18,8%	15.985	14,2%
Dortmund-Ost (5)	0,27	0,000	2.131	17,0%	17.846	15,8%
Dortmund-Süd (6)	0,62	0,000	1.592	12,7%	13.988	12,4%
Hörde (7)	0,61	0,000	694	5,5%	6.014	5,3%

Dortmund-West (3) bildet innerhalb der Gebiets-Variablen die Referenzklasse und bleibt somit ohne Zu- oder Abschlag.

Es entspricht der Beobachtung in der Praxis der Immobilienbewertung und den skizzierten Argumenten, dass die Einflüsse von Lagefaktoren nur näherungsweise auf Ebenen oberhalb von Grundstücken bestimmt werden können, weil einzelne Lagefaktoren unmittelbar auf einzelne Grundstücksparzellen wirken und deutliche Unterschiede bereits zwischen benachbarten Grundstücken keine Seltenheit sind.

Aus diesem Grunde wurden innerhalb der einzelnen Gebiete Preiseinflüsse auf Ebene Statistischer Unterbezirke weiter untersucht. Das Dortmunder Stadtgebiet ist in insgesamt 170 Statistische Unterbezirke gegliedert. Hierzu wurden in mehreren Modellen jeweils nacheinander die einzelnen Gebietsvariablen durch mehrkategoriale Variablen für die jeweiligen Unterbezirke ersetzt. Es bestätigte sich, dass innerhalb einzelner Gebiete zum Teil deutliche Abweichungen von dem Durchschnittswert des jeweiligen Gebietes auftreten können. Allerdings ist es aufgrund der hohen Zahl der Unterbezirke in Dortmund nicht möglich gewesen, sämtliche Unterbezirke im Rahmen eines einzigen Regressionsmodells zu behandeln. Daher wurden die im Rahmen dieser Analysen ermittelten Preisunterschiede auf Unterbezirksebene nicht ausgewiesen, weil sie zwischen den Unterbezirken nicht miteinander vergleichbar sind. Hinzu kommt, dass nicht für alle 170 Statistischen Unterbezirke Fälle vorhanden waren bzw. die Fallzahl zu gering war, um diese in den Auswertungen zu berücksichtigen. Daher hätten nicht für alle Statistischen Unterbezirke Werte ausgewiesen werden können.

Innerhalb der sieben identifizierten Gebiete können demzufolge aber unterschiedliche lokale Standortmerkmale existieren, die nicht in jedem Einzelfall innerhalb des Mietspiegels statistisch abbildbar sind. Die dargestellten Koeffizienten bzw. Zu- oder Abschlagsmerkmale sind jedoch als Durchschnittswerte plausibel, zumal eine statistisch valide Grundlage für eine differenziertere Gruppierung nicht vorlag.

Im konkreten Einzelfall rechtfertigen besondere – positive oder negative – nicht vom Mietspiegel erfasste Merkmale der jeweiligen Wohnumgebung ein Abweichen vom entsprechenden Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen.

4.6. Einfluss besonderer Vertragskonstellationen

Bestehen eines Wärmeliefervertrages mit einem gewerblichen Wärmelieferanten

Im Rahmen der Auswertungen für die Erstellung des Dortmunder Mietspiegels ist in den vergangenen Jahren wiederholt ein besonderes Augenmerk auf den Abschluss von Contracting- oder Nahwärmevereinbarungen gelegt worden. Bei der diesjährigen Erhebung war in 8,4 Prozent der Fälle (gewichtet) mit einem gewerblichen Wärmelieferanten ein Wärmeliefervertrag geschlossen worden. Für diese Wohnungen konnte nach den Auswertungen der Regressionsanalyse jedoch kein eindeutiger Einfluss auf die Höhe der Miete festgestellt werden.

5. Tableau des Dortmunder Mietspiegels

5.1. Aufbau des Tableaus

Das folgende Tableau enthält die Mietwerte (Nettokaltmieten) für den Mietspiegel 2023 der Stadt Dortmund. Die Baualtersklasseneinteilung wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der Regressionsanalyse auf der ersten Auswertungsstufe gebildet (§ 13 Abs. 3 MsV; vgl. auch Kapitel 3.1).

Neben der zuvor durchgeführten Ausreißerbereinigung wurde zudem eine Zwei-Drittel-Spanne der Mietenverteilung ermittelt, in dem jeweils ein Sechstel der Fälle am oberen und unteren Ende der Verteilung abgeschnitten wurde. Dieses Verfahren wird allgemein gewählt, um die ortsüblichen Mietentgelte im Mietspiegel auszuweisen. Zwar gibt es keine gesetzliche Vorgabe, in welcher Höhe Spannen zu bilden sind, die meisten empirischen Mietspiegel folgen zumeist dem zuvor genannten Vorgehen.¹⁰

In Bezug auf die Felddbesetzung wird in der sozialwissenschaftlichen Forschung eine Fallzahl von $n \geq$ ungefähr 30 als ausreichend angesehen, um repräsentative Aussagen über eine gegebene Verteilung treffen zu können. Ab dieser Größenordnung kann näherungsweise von einer Normalverteilung der Werte ausgegangen werden. Diese Vorschrift wurde bei der Aufstellung des Dortmunder (hybriden Tabellen-)Mietspiegels für jedes Feld eingehalten und deutlich übererfüllt (vgl. Tab. 31; § 11 Abs. 2 MsV).

Die in den vorangegangenen Kapiteln genannten Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale zu dem jeweils ausgewiesenen arithmetischen Mittel sowie den Minimum- und Maximum-Werten der Baujahresklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen davon nach oben oder unten sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

Das Vorhandensein weiterer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert innerhalb der Mietspannen rechtfertigen. Mietpreise innerhalb dieser Spannen gelten noch als ortsüblich. Die dargestellten Werte basieren auf den tatsächlich ermittelten Mieten unter Berücksichtigung der individuellen Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

¹⁰ Vgl. Börstinghaus/Clar (1997), S. 250.

Tab. 31: Mietwerttabelle 2023 für die Stadt Dortmund

Baujahr	Spanne Untergrenze in €/m²	Spanne Obergrenze in €/m²	Fallzahlen unge- wichtet
	Median in €/m²		
Bis 1909	4,49	6,79	542
	5,60		
1910 bis 1934	4,42	6,55	1.377
	5,50		
1935 bis 1959	4,92	6,97	3.950
	5,92		
1960 bis 1969	5,11	6,76	3.391
	5,93		
1970 bis 1981	4,76	6,66	1.284
	5,74		
1982 bis 1994	5,29	7,46	551
	6,31		
1995 bis 2009	5,55	7,70	869
	6,62		
2010 bis 2014	5,67	8,79	161
	7,21		
2015 bis 2019	7,84	12,26	314
	9,86		

5.2. Anwendung der Mietspannen

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

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

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

- Art, Umfang und Qualität der Ausstattung,
- Einfluss von Merkmalen, die nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden waren, nicht abgefragt wurden oder bei denen kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden konnte sowie
- unterschiedliche lokale Standortmerkmale (Mikrolage).

Das Vorhandensein weiterer, im Mietspiegel nicht genannter sowie nicht abgefragter, positiver wie auch negativer Ausstattungs- oder Beschaffenheitsmerkmale kann das Abweichen vom in der Mietspiegeltabelle dargestellten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Die Merkmale

- Penthouse-Wohnungen (exklusive Wohnungen auf dem Flachdach eines Etagenhauses);
- Terrasse zur alleinigen Nutzung (ohne Garten) durch eine Mietpartei, jedoch mit zusätzlichem Balkon;
- mindestens ein Wohn- oder Schlafraum ist nicht beheizt;
- nicht aufgearbeitete Hobeldielen;
- Wärmepumpe;
- einzelne Merkmale der Barrierefreiheit (z.B. bodengleiche Dusche, Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten) oder weitere Merkmale, die dem Abbau von Barrieren dienen;
- im Abschnitt 5.3 – Bodenbeläge nicht genannte, überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen verwendete Bodenbeläge;
- Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität);
- Dachterrasse;
- manuelle Rollläden an überwiegend allen Fenstern;
- barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung und der Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator, d.h. erreichbar ohne Stufen und Schwellen;
- insgesamt barrierefreie Erstellung bzw. Modernisierung der Wohnung gemäß DIN 18040 Teil 2;
- nach 1995 durchgeführte einzelne Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle (Außenwände, Dach bzw. oberste Geschossdecke und Kellerdecke) oder Kombinationen davon. Wurden alle drei der genannten Maßnahmen seit 1995 durchgeführt, so sind die in Abschnitt 5.6 dafür angegebenen Zuschläge anwendbar;
- Einfachverglasung;
- Kochnische;
- kein fließendes Warmwasser in der Küche*;
- Warmwasserbereitung in der Küche nicht vom Vermieter gestellt;
- Garten zur gemeinsamen Nutzung durch mehrere Mietparteien;
- Keller-, Abstell- oder Mansardenraum.

wurden geprüft. Wie waren in der Erhebung nicht in ausreichender Fallzahl vorhanden, wurden nicht abgefragt oder es konnte kein eindeutiger Einfluss ermittelt werden. Diese Merkmale können sich auf die Höhe der Miete auswirken. Sie können nach den Umständen des Einzelfalles im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

* Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (beispielsweise 5) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.

Für die Merkmale

- zweites Bad ohne WC,
- Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude),
- Nachtstromspeicher/Elektroheizung,
- Wärmeschutzverglasung mit zusätzlichem Schallschutz (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“),
- Schallschutzfenster, Messeinrichtungen für die Wasserversorgung, mit denen der individuelle Verbrauch erfasst und abgerechnet werden kann,

konnte kein signifikanter Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden. Diese Merkmale können nicht im Rahmen der Spannen berücksichtigt werden.

6. Anhang

6.1. Fragebogen zur Erhebung der erforderlichen Daten für den Mietspiegel



InWIS Forschung & Beratung GmbH
InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum
Springorumallee 20a, 44795 Bochum

Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Dortmund 2023

Fragebogennummer:

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag 1. Mai 2022!

Wir bedanken uns für Ihre Bereitschaft, den Fragebogen auszufüllen.

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

Die eingedruckte Fragebogennummer dient ausschließlich dem Zweck, um zu erkennen, für welches der angeschriebenen Objekte bereits geantwortet wurde. Der Strichcode erleichtert die automatisierte Erfassung des ausgefüllten Fragebogens.

Gehen Sie bitte folgendermaßen vor:

- Sichten Sie bitte vorab den gesamten Fragebogen und schauen Sie sich, im Falle von Unklarheiten, die Erläuterungen am Ende des Fragebogens an.
- Füllen Sie die Antwortfelder des Fragebogens gut leserlich aus – am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber.
- Versuchen Sie bitte, Ihre Angaben in die dafür vorgesehenen Felder zu notieren und diese nicht zu überschreiten. Verzichten Sie bitte außerdem auf Währungszeichen oder andere zusätzliche Angaben.
- Senden Sie bitte **bis zum 15.07.2022** den vollständig ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag an die InWIS Forschung & Beratung GmbH zurück. Das Porto zahlt der Empfänger. **Bitte senden Sie nur die Seiten 1 bis 10 des Fragebogens vollständig zurück.**

Weitere Hinweise zur Befragung

InWIS bittet Vermieter von rund 7.500 zufällig ausgewählten Gebäuden innerhalb der Stadt Dortmund um ihre Teilnahme an der Befragung.

Mietspiegel sind ein objektives Instrument für die Beurteilung von Mietpreisen, indem sie eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im Wohnungsbau bieten. Wie der Name schon sagt „spiegeln“ sie die in einer Gemeinde üblicherweise gezahlten Mieten.

- Nicht alle Fragen sind zwangsläufig für Sie relevant. Hinweise zu den jeweiligen Fragestellungen finden Sie in den ergänzten Erläuterungen der entsprechenden Frage oder am Ende des Fragebogens. Am Ende des Fragebogens finden Sie eine zweiseitige Erläuterung von Begrifflichkeiten. Diese können Sie während des Ausfüllens neben den Fragebogen legen, um sich das Ausfüllen zu erleichtern.
- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) eigene(n) Wohnung(en) aus – Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen. Gehört Ihnen bspw.

Innerhalb eines Gebäudes nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte Angaben für nur diese eine Wohnung in der Spalte „1. Whg.“ ein; bei zwei Wohnungen „1. Whg.“ und „2. Whg.“ usw.

- Sollte **mindestens eines** der unter 2.1 aufgelisteten Ausschlusskriterien auf Ihre Wohnung oder jede Ihrer Wohnungen zutreffen, ist die Befragung für Sie an dieser Stelle beendet. Bitte kreuzen Sie die entsprechenden Kriterien an und schicken den Fragebogen in dem entsprechenden Rücksendeumschlag zurück.
- Wenn eines der folgenden Umstände auf Sie zutrifft, teilen Sie uns dies bitte mit Angabe Ihrer Fragebogennummer unter der unten angegebenen E-Mail-Adresse mit:
 - Die Wohnung/en befinden sich nicht mehr in Ihrem Besitz
 - Sie sind nicht in der Lage teilzunehmen
 - Ihr Login-Code funktioniert nicht
 - Sie möchten nicht teilnehmen

Email: mietspiegel.dortmund@inwis.de

(bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an)

Datenschutzrechtlicher Hinweis

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Erstellung des Mietspiegels und seiner Fortschreibung von der InWIS Forschung & Beratung GmbH im Auftrag der Stadt Dortmund genutzt. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht. Ihre Teilnahme an der Befragung ist freiwillig.

© InWIS Mai 2022

1. Allgemeine Angaben zum Gebäude							
1.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt? (Bitte geben Sie im Format JJJJ, z. B. 2020, das tatsächliche Baujahr bzw. Jahr des Wiederaufbaus an.)						Baujahr	
1.2 Wie viele bewohnte Geschosse hat das Gebäude einschließlich Erdgeschoss?						Anzahl	
1.3 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude (postalische Anschrift)?						Anzahl	
1.4 Verfügt das Gebäude über einen Aufzug?						☐ Ja	☐ Nein
2. Ermittlung der relevanten Wohnungen im Gebäude							
Bitte geben Sie in der folgenden Tabelle an, wo genau die jeweiligen von Ihnen vermieteten Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss („EG“ für Erdgeschoss, „1 OG“ für 1. Obergeschoss usw., „DG“ für Dachgeschoss) eintragen.							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Geschoss							
HINWEIS: Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge der Wohnungen beibehalten. Die Wohnung, die Sie als 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein. Falls Sie in dem Gebäude mehr als 6 Wohnungen besitzen, fordern Sie bei Bedarf weitere Anlagen an.							
2.1 Ausschlusskriterien							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Werden in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen genutzt?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Werden Wohnungen mit verbilligter Miete oder ohne Miete überlassen?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Werden Wohnungen ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder an gewerbliche Zwischenmieter vermietet?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Sind die Wohnungen nicht abgeschlossen , d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Gibt es Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen , z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern/Dienstverhältnisse mit Mietern (Hausmeisterleistungen, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6. Gehören die Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim (Studenten-, Jugend-, Pflegewohnheim, Betreutes Wohnen etc.)?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7. Gibt es in dem Gebäude in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8. Unterliegt eine der Wohnungen einer Belegungsbindung ohne Mietpreisbindung ?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9. Gibt es in dem Gebäude in Ihrem Besitz befindliche Wohnungen, die am Stichtag 01.05.2022 nicht vermietet waren, d.h. leer standen?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10. Werden Wohnungen möbliert vermietet, d.h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle (z.B. Bett, Kleiderschrank, Esstisch, Schreibtisch)?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

11. Werden Pflege- bzw. Betreuungsangebote oder andere Servicedienstleistungen bereitgestellt?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2.2 Ermittlung der relevanten Wohnungen, für die Angaben im Fragebogen vorzunehmen sind. <i>Tragen Sie die Wohnungen ein, für die Sie keine der unter 2.1. genannten Ausschlusskriterien angekreuzt haben. Nur Wohnungen, bei denen keine der unter 2.1 genannten Punkte zutreffen, sind relevant.</i>							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Relevante Wohnungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Falls keine Wohnung relevant ist, ist die Befragung an dieser Stelle beendet – bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beigelegten Rückumschlag zurück! Ist mindestens eine Wohnung relevant, setzen Sie bitte die Befragung für die als relevant gekennzeichneten Wohnungen fort. Bitte beachten Sie, dass die Reihenfolge der Wohnungen beibehalten werden muss.							
3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen							
3.1 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes im Nachhinein zusätzliche Wohnungen geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren Fertigstellungsjahr im Format JJJJ, z. B. 2020, ein.							
	Alle Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Jahr der Fertigstellung							
3.2 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)? <i>Hinweis: „Halbe“ Zimmer werden abgerundet. Bspw. Wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer-Wohnung.</i>							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Zahl der Räume							
3.3 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen (wie z.B. im Mietvertrag oder in der Betriebskostenabrechnung angegeben; ggf. inkl. anrechenbarer Außenflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen/Dachterrassen)? Hinweis: Ohne Angaben zu dieser Frage können Wohnungen nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden!							
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Angabe in qm							
3.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden, besonderen Wohnungsarten?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Appartement (abgeschl. Einzimmerwohnung mit Badewanne oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Treppe innerhalb der Wohnung mit nutzbaren Wohnräumen auf mind. zwei Etagen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Penthouse/Staffelgeschoss (exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses) <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer haben teilweise Dachschrägen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Souterrain-Wohnung (teilweise unterhalb der Erdoberfläche liegend)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.5 Wird die Wohnung befristet, d.h. weniger als 1 Jahr vermietet?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					

	Whg.	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Wohnungen, die befristet vermietet sind	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

HINWEIS:	Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnung(en) bitte Einbauten, eine gesamte Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme durch den Mieter nicht berücksichtigen .						
4. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume							
Wie ist das Badezimmer der Wohnung(en) ausgestattet?							
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Es gibt kein Badezimmer (Raum mit Badewanne oder Dusche und Waschbecken) in der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Es gibt kein WC (Raum mit WC und Waschbecken) in der Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Es gibt zusätzlich ein zweites WC (Raum mit WC und Waschbecken)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Badewanne vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Dusche vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6. Es gibt zusätzlich ein zweites Badezimmer (Raum mit Badewanne und/oder Dusche und Waschbecken)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6.1 Es gibt kein WC im zweiten Badezimmer	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Küche							
Über welche Art von Küche verfügen die Wohnungen? Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens							
<i>Zutreffendes bitte ankreuzen</i>	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Kochnische (kein eigener Raum)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Küche als separater Raum	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Wohnküche (großer Raum mit Essgelegenheit und Aufenthaltsqualität)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Offene Küche (Wohnung verfügt über eine zum Ess- und Wohnraum offene Küche; eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal einer offenen Küche)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnung(en)							
6.1 Welche Verglasung liegt bei Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräumen, und in der Küche der Wohnung(en) vor? <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Einfachverglasung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Doppelkassenfenster	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Isolierverglasung (U-Wert von 1,9 bis 3,0; Einbau nur bis 1994)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9; vorgeschrieben seit Einbau 1995)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6.2 Handelt es sich bei Fenstern und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen/Laubengängen) in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und der Küche um Schallschutzfenster? <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens.</i>							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Schallschutzfenster (mindestens der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7. Angaben zur Beheizung der Wohnung(en)							
7.1 Wie werden die Wohnungen in allen Wohn- und Schlafräumen beheizt?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Zentralheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Etagenheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Fernwärme (Lieferung durch externen Dienstleister)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Wärmepumpen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6. Nachstromspeicher/Elektroheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7. Einzelöfen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8. Mindestens ein Wohn- oder Schlafraum ist nicht beheizt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9. Heizung nicht vom Vermieter gestellt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

7.2 Welcher Energieträger wird dabei überwiegend eingesetzt?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Gas	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Öl	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Strom	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Kohle	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Holzpellets	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6. Holz	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7. Solarenergie	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8. Erdwärme/Geothermie	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

7.3 Wurde mit einem gewerblichen Wärmelieferanten ein Wärmeliefervertrag geschlossen (Contracting)? <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Gewerblicher Wärmeliefervertrag/Contracting vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

7.4 In welcher Form erfolgt die Warmwasseraufbereitung?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Über die Heizung (Zentral-/Etagenheizung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Über Boiler/Untertischgerät (Strom)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Über Durchlauferhitzer (Strom)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

8. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)							
Welche Beschaffenheit weisen zu der/den Wohnung/en gehörende, nutzbare Außenflächen auf?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Kein/e Balkon/Loggia oder nur Austritt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Balkon oder Loggia (nicht nur Austritt)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Dachterrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Ebenerdige Terrasse (zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6. Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

9. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnung(en)							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Sind die Wohnungen und Zuwegungen zum Gebäude mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei, d.h. ohne Stufen oder Schwellen, erreichbar?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Wurden die Wohnungen barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst? (Mind. zwei der folgenden Merkmale: Bodengleiche Dusche (max. 2 cm Höhe), Grundrissgestaltung zur Schaffung von Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Türbreiten)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Wurden die Wohnungen insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt bzw. modernisiert? <i>Siehe Erläuterungen am Ende des Fragebogens</i>	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

10. Energieeffizienz	
Zutreffendes bitte ankreuzen	Angaben zum Gebäude
10.1 Um welche Art von Energieausweis handelt es sich?	
1. Verbrauchsausweis	☐
1.1 Bitte geben Sie den Energieverbrauchskennwert bzw. den Verbrauch an Endenergie (nicht Primärenergie) in kWh/m²a an	
2. Bedarfsausweis	☐
2.1 Bitte geben Sie den Bedarf an Endenergie (nicht Primärenergie) in kWh/m²a an	
10.2. Ist Warmwasserverbrauch in der Angabe Ihres Energieausweises enthalten?	☐

11. Weitere Merkmale der Wohnung(en) (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Ein oder mehrere „gefangene“ Räume bzw. Durchgangsräume (nur durch einen anderen Raum (nicht dem Flur) betretbare Räume)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2 Rollläden/Fensterläden an überwiegend allen Fenstern	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2.1 Manuell	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2.2 Elektrisch	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

3. Böden in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung(en) (Geben Sie den Bodenbelag an, der <u>überwiegend</u> verwendet wurde! Machen Sie nur eine Angabe, falls die Bodenbeläge in technisch einwandfreiem Zustand sind!)							
3.1 Ohne Oberböden vermietet	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.2 Einfache PVC-Bodenbeläge	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.3 Nicht aufgearbeitete Hobeldielen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.4 Teppichböden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.5 Laminat	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.6 Parkett/aufgearbeitete Hobeldielen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.7 Keramikböden/Naturstein	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3.8 Hochwertige PVC-Bodenbeläge (fest verklebter Designboden/Vinylboden)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Zugangskontrolle zur Wohnung							
4.1 Gegensprechanlage mit Türöffner	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4.2 Videogestützte Gegensprechanlage mit Türöffner	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Keller oder Kellerersatzraum, der zur Wohnung gehört	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6. Mansardenraum	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7. Abstellraum (innerhalb der Wohnung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8. Messeinrichtungen für die Wasserversorgung, mit denen der individuelle Verbrauch erfasst werden kann und die Kosten verbrauchsabhängig (nicht pauschal nach Personenzahl oder Wohnfläche) abgerechnet werden können	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9. <u>kein</u> fließendes Warmwasser in der Küche ¹	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10. Fußbodenheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

12. Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden <u>nach</u> Errichtung des Gebäudes vorgenommen?							
Bitte geben Sie nur solche Maßnahmen an, die nach 1990 durchgeführt wurden. Geben Sie bitte das Jahr im Format JJJJ, z. B. 2020, an, in dem die einzelnen Maßnahmen fertiggestellt wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde.							
Zutreffendes mit Jahreszahl eintragen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Erstmaler Heizungseinbau							

¹ Es befindet sich in der Küche kein fließendes warmes Wasser, wenn bei sogenannten Handventil-Boilern bzw. fest installierten Wasserkochern zunächst eine gewisse Menge Wasser (bspw. 5 l oder mehr) vorgekocht werden muss, um das Wasser nach dem Erwärmen zu entnehmen. Befindet sich in der Küche dagegen ein sogenannter Durchlauferhitzer, so ist fließendes warmes Wasser vorhanden.

2. Erneuerung/Austausch der Heizungsanlage							
2.1 Erneuerung/Austausch des Heizkessels							
2.2 Erneuerung/Austausch der Rohr- bzw. Zuleitungen von der Heizzentrale zu den Wohnungen							
2.3 Erneuerung/Austausch der Heizkörper							
3. Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau							
4. Baderneuerung/-modernisierung (zeitgleiche Neuverfliesung und Erneuerung von Sanitärobjekten)							
5. Erneuerung/Modernisierung der Fenster (in sämtlichen Aufenthaltsräumen, wie Wohn- und Schlafräume, und in der Küche)							
6. Erneuerung/nachträglicher Einbau einer Wärmedämmung an Außenwänden, Dach und Keller (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung)							
6.1 Dämmung des Daches							
6.2 Dämmung der obersten Geschossdecke							
6.3 Dämmung der Kellerdecke							
6.4 Dämmung aller Außenwände							
6.5 Anzahl der gedämmten Außenwände							
7. Erneuerung/Austausch des Fußbodenbelages bzw. grundlegende Aufbereitung bei Parkett und Hobeldielen (Boden vollständig abgeschliffen)							
8. Einbau einer Trittschalldämmung (Trittschallmindernde, leicht austauschbare Bodenbeläge, z.B. weichfedernde Bodenbeläge oder schwimmend verlegte Parkett- und Laminatbeläge, zählen nicht als Trittschalldämmung)							
9. Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)							

13. Allgemeine Angaben zu den Mietpreisen und Mietnebenkosten									
HINWEIS: Ohne Angaben zur monatlichen Miete der Wohnung(en) (Frage 13.2) können Ihre Angaben nicht für die Auswertungen berücksichtigt werden! Dies gilt ebenfalls für die Fragen zum Zeitpunkt des Mietbeginns (Frage 13.7) bzw. zum Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung (Frage 13.8).									
13.1 Wie hoch war die monatliche Miete für die Wohnung – einschließlich der Betriebskosten (gemäß Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung bzw. § 2 der Betriebskostenverordnung), aber <u>ohne</u> Heizkosten und Warmwasser und bspw. ohne Garagen- oder Stellplatzmiete – am 01.05.2022 (Bruttokaltmiete)?									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.			
Angabe in EUR pro Monat									
13.2 Wie hoch war die Miete <u>ohne</u> Betriebskosten am 01.05.2022 (Nettokaltmiete)?									
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.			
Angabe in EUR pro Monat									
13.3 Wird mit der Wohnung ein PKW-Stellplatz (Fläche außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen) oder Garagenplatz (ganz oder teilweise umschlossener Raum) vermietet?									
Zutreffendes bitte ankreuzen			Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
				1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Ja	Stellplatz	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Garage/ Carport	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Tiefgarage/ Parkhaus	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Nein – bitte weiter mit Frage 13.5									
13.4 Wurde ein <u>zusätzlicher</u> , monatlich zur Wohnungsmiete zu zahlender Euro-Betrag für einen PKW-Stellplatz oder Garagenplatz vereinbart? Wenn „Ja“ – wie hoch war die vertraglich vereinbarte Miete für den Platz am 01.05.2022?									
Angaben in EUR pro Monat		Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...						
			1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	
Ja	Stellplatz								
	Garage/ Carport								
	Tiefgarage/ Parkhaus								
Nein									
13.5 Wird für alle anfallenden Betriebskosten eine monatliche Vorauszahlung zusätzlich zur monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete erhoben?						☐ Ja (weiter mit Frage 13.7)		☐ Nein	

13.6 Für welche Betriebskosten werden keine Vorauszahlungen erhoben und sind im Sinne einer (Teil-)Inklusivmiete in der monatlich zu zahlenden Nettokaltmiete enthalten (siehe 13.2)?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Wasser inkl. Abwasser (Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Stromkosten (Allgemeinstrom)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3. Straßenreinigung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4. Müllbeseitigung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5. Sach- und Haftpflichtversicherung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6. Grundsteuer	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7. Schornsteinreinigung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8. Sonstige, nämlich:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

13.7 Wann wurde der Mietvertrag mit dem jetzigen Mieter geschlossen?						
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Monat und Jahr des Abschlusses im Format MM/JJJJ, z.B. 01/2020	/	/	/	/	/	/

13.8 In welchem Jahr wurde die Höhe der Miete <u>zuletzt</u> neu festgelegt (neu vereinbart oder – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten – geändert)? Wenn keine Neufestlegung der Miethöhe seit Abschluss des Mietvertrages erfolgt ist, fahren Sie bitte mit Frage 13.10 fort!						
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
Monat und Jahr der Neufestlegung im Format MM/JJJJ, z.B. 01/2020	/	/	/	/	/	/

13.9 Was war der Grund für die letzte Neufestlegung der Miete?						
Zutreffendes bitte ankreuzen	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Abschluss eines neuen Mietvertrages	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Mietänderung bei einem bestehenden Mietverhältnis	☐	☐	☐	☐	☐	☐

13.10 Ist die Wohnung vor Übergabe an den Mieter renoviert worden (Tapezieren sämtlicher Wohn-/Schlafräume und Flure und/oder Anstrich der Wände und – falls erforderlich – der Heizkörper)?							
Zutreffendes bitte ankreuzen	Alle Whg.	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar ...					
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.
1. Ja	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2. Nein	☐						

Erläuterung von Begriffen

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

Frage 3.4: Wohnungsart

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Appartement als abgeschlossene maximal 50 m² große Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische verstanden. Vergleichen Sie zur Definition des Begriffes „Kochnische“ im Rahmen dieses Fragebogens auch Erläuterungen zu Frage 5: Küchenausstattung.

Im Sinne dieses Fragebogens wird ein Penthouse als eine exklusive Wohnung auf dem Flachdach eines Etagenhauses verstanden. Das Penthouse tritt an mehreren Seiten aus der Flucht der darunterliegenden Geschosse zurück, wodurch eine umlaufende Terrasse entsteht. Die Dachterrasse ist vom Penthouse aus zugänglich und Bestandteil der zugehörigen Wohnung. Das Penthouse besitzt, ebenso wie das darunterliegende Gebäude, meistens ein Flachdach. Es kann auch als eine Sonderform des Staffelgeschosses eingeordnet werden, da es ein Obergeschoss mit geringerer Grundfläche als die darunterliegenden Geschosse ist.

Frage 5: Küchenausstattung

Im Sinne dieses Fragebogens gelten die folgenden Begriffsabgrenzungen: Unter einer Kochnische wird ein abgetrennter Bereich eines Raumes mit den notwendigsten Küchenelementen (Herd, Kühlschrank, Spüle) verstanden. Eine Wohnküche weist einen großen Raum mit Aufenthaltsqualität auf. Die Größe des Raums erlaubt die Unterbringung einer vollwertigen Küche. Bei einer offenen Küche handelt es sich um einen Raum, der nicht nur zu einer Essgelegenheit hin offen ist, sondern auch zum Wohnraum. Damit bilden der Kochbereich, der Essbereich und der Wohnbereich eine Einheit. Bitte beachten Sie, dass im Sinne dieses Fragebogens keine Einbauküche vom Vermieter gestellt sein muss, weder für eine Wohnküche noch eine offene Küche. Es geht allein um die Grundrissgestaltung des Raumes.

Frage 6: Verglasung von Fenstern und Außentüren

Fenster und verglaste Außentüren sind in vielen Gebäuden die Bauteile, die den geringsten Wärmeschutz bieten. Das Maß zur Beurteilung der wärmeschutztechnischen Qualität eines Bauteiles – wie z.B. eines Fensters – ist der so genannte "U-Wert", auch Wärmedurchgangskoeffizient genannt. Mit dem U-Wert kann die Wärmemenge berechnet werden, die bspw. durch ein Fenster verloren geht. Je kleiner der U-Wert ist, desto besser ist der Wärmeschutz und desto weniger Wärme geht verloren.

Die Einstufung der Fenster und Außentüren des Gebäudes in die vorgegebenen Antwort-Kategorien wird Ihnen erleichtert, falls Ihnen der U-Wert (jeweils einschl. Rahmen) vorliegt. Bei Neubauten oder nachträglichen Einbauten in den letzten Jahren können Sie diesen Wert i.d.R. der Handwerker-Rechnung entnehmen. Die herkömmliche (Zweischeiben-)Isolierverglasung mit luftgefülltem Zwischenraum (U-Wert von 1,9 bis 3,0) wird überwiegend seit den 70er Jahren eingebaut.

Wärmeschutzverglasung (U-Wert von 1,1 bis 1,9) wird von der Wärmeschutzverordnung 1995 vorgeschrieben und hat daher erst danach eine größere Bedeutung erlangt. Wärmeschutzverglasung und höherwertige Wärmeschutzverglasung (U-Werte von 1,0 und darunter) bestehen aus zwei oder mehr Scheiben und einem (edel-)gasgefüllten, luftdichten Scheibenzwischenraum, häufig kombiniert mit einer reflektierenden Wärmeschutzschicht.

Schallschutzfenster beschreiben Fenster, die speziell für den Lärmschutz von Wohnräumen vor Verkehrslärm von außen konstruiert sind. Zu den konstruktiven Merkmalen zählen z.B. umlaufende elastische Dichtungen zwischen Flügel und Blendrahmen, Mehrfachverglasung aus Isolierglas, evtl. mit Gasfüllung und/oder Einfachgläsern unterschiedlicher Dicke bei möglichst großem Scheibenabstand.

Schallschutz - klasse	Dämmleistung (dB)	Anwendungsbereich
4	40-44	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (100-300 m Abstand zwischen Haus und Straße)
5	45-49	Hauptverkehrsstraßen mit 1.000-3.000 Kfz/Std. (36-1.000 m Abstand zwischen Haus und Straße)
6	50 + mehr	Schnellstraßen mit 3.000-5.000 Kfz/Std. (weniger als 100 m Abstand zwischen Haus und Straße)

Bei Bedarf mit einer Schere abtrennen und neben den Fragebogen legen!

Frage 7.4: Gewerbliche Wärmelieferung/Contracting

Die gewerbliche Wärmelieferung, auch Energie-Contracting, Contracting, Wärmelieferung oder Nahwärme genannt, ist eine relativ neue Form der Wärmeversorgung von Gebäuden, die sowohl bei Neu- als auch bei Altbauten zum Einsatz kommen kann. Zwischen Gebäudeeigentümer und einem speziellen Dienstleistungsunternehmen wird ein Vertrag geschlossen, in dem die Einzelheiten der Wärmelieferung festgelegt werden. In der überwiegenden Zahl der Fälle installiert oder modernisiert das Dienstleistungsunternehmen eine neue bzw. die bestehende Heizungsanlage, sorgt für die Finanzierung und betreibt die Heizungsanlage in eigener Regie. Berechnet wird ein Preis für die Abnahme von Wärme und nicht mehr für die Kosten der verbrauchten Brennstoffe wie Öl oder Gas.

Die Abrechnung der Kosten für die Wärmeversorgung erfolgt bei der gewerblichen Wärmelieferung daher nach § 7 Abs. 3 und 4 der Heizkostenverordnung (HeizkV) und nicht nach § 7 Abs. 1 und 2 HeizkV, wie dies bei Betrieb z.B. einer zentralen Heizungsanlage (mit oder ohne Warmwasserbereitung) durch den Gebäudeeigentümer i.d.R. der Fall ist.

Frage 8: Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen

Im Sinne dieses Fragebogens handelt es sich bei einer Dachterrasse um eine ins Freie führende, ebene Fläche, welche auf einem Flachdach oder in einem Dacheinschnitt liegt.

Frage 9: Barrierefreiheit im Gebäude und den Wohnungen

Die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ ist im September 2011 veröffentlicht worden und ersetzt die DIN 18025 Teil 1 und Teil 2 aus dem Jahr 1992.

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

Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie auch im Internet auf der Seite www.nullbarriere.de.

6.2. Stellungnahme zu Varianten des hybriden Tabellenmietspiegels im Vergleich zu einem Regressionsmietspiegel

Bei der diesjährigen Erstellung des Mietspiegels wurde eine Stellungnahme zu dem Aussagegehalt und der Zuverlässigkeit unterschiedlicher Varianten des hybriden Tabellenmietspiegels im Vergleich zum Regressionsmietspiegel erarbeitet und eine Empfehlung ausgesprochen, wahlweise den Regressionsmietspiegel oder den hybriden Tabellenmietspiegel mit Ausweis des arithmetischen Mittelwertes in der Grundtabelle zu verwenden.

Im Folgenden fügen wir den Wortlaut der Stellungnahme diesem Gutachten bei.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Beurteilung der Mietspiegelvarianten.....	2
2.1. Darstellung des Grundsachverhaltes der Methodendiskussion.....	2
2.2. Beurteilung der unterschiedlichen Mietspiegelvarianten	12
2.3. Fragestellungen zur Beurteilung des Sachverhalts	17
2.4. Exkurs: Wohnungspolitische Implikationen.....	17
3. Beurteilung des Sachverhaltes	20
3.1. Mietspiegel und der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete	21
3.2. Stellenwert von Mittelwerten im Kontext der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	23
4. Zusammenfassung und Empfehlungen.....	30
5. Literaturverzeichnis	35

1. Einleitung

Diese Stellungnahme beschäftigt sich mit der Zulässigkeit der im Rahmen der Mietspiegelerstellung erarbeiteten Mietspiegelvarianten, die dem Arbeitskreis Mietspiegel vorgestellt wurden.

In Kapitel 2 werden die Mietspiegelvarianten und der Grundsachverhalt ausführlich erläutert. Im Kapitel 3 erfolgt eine Einordnung vor dem Hintergrund des Begriffs der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Bedeutung von Mittelwerten in Mietspiegeln.

Abschließend werden die Ergebnisse zusammengefasst, und es werden Empfehlungen ausgesprochen.

2. Beurteilung der Mietspiegelvarianten

2.1. Darstellung des Grundsachverhaltes der Methodendiskussion

Historisch gewachsen handelt es sich bei dem qualifizierten Dortmunder Mietspiegel um einen Tabellenmietspiegel.

Charakterisierung der Tabellenmethode

Die Praxis der Erstellung wird auch Tabellenmethode genannt. Wesentliches Merkmal eines Tabellenmietspiegels ist es, dass eine Tabellenstruktur mit mehreren Feldern entwickelt wird und Beobachtungswerte jedem Tabellenfeld aufgrund der Merkmale einer erhobenen Wohnung zugeordnet werden.

Die für den Tabellenmietspiegel aufbereiteten Mittelwerte und Spannengrenzen werden unmittelbar anhand von Beobachtungswerten berechnet, also anhand der (Nettokalt-)Mieten der im Rahmen der Erhebung ermittelten Einzelmieten von Wohnungen. Der verwendete Mittelwert – arithmetisches Mittel oder Median – sowie die Spannengrenzen ergeben sich aus Berechnungen, ergeben sich daher für jedes Tabellenfeld unmittelbar aus den Beobachtungen. Die folgende Abbildung zeigt einen typischen Tabellenmietspiegel, wobei die Wohnungsgrößenklassen in den Spalten angeordnet sind:

Tab. 1: Tabellenmietspiegel der Stadt Heilbronn (2018)

Baujahr	Wohn- fläche	bis 45 m²	46 - 60 m²	61 - 75 m²	76 - 90 m²	über 90 m²
vor 1960	Mittel- wert	7,77	7,07	6,66	6,94*	6,74
	Spanne	6,96 - 12,65	5,97 - 7,98	5,83 - 7,71	6,32 - 7,23	5,61 - 8,55
1960 - 1977	Mittel- wert	7,93	7,08*	6,74	6,70	6,42
	Spanne	7,25 - 10,34	6,01 - 8,42	6,00 - 8,16	6,03 - 7,37	4,97 - 8,21
1978 - 1994	Mittel- wert		7,98	7,00	7,07	6,91
	Spanne		6,76 - 9,00	6,22 - 8,14	6,41 - 7,88	6,24 - 7,75
1995 - 2007	Mittel- wert		8,09	7,92	7,82	8,10
	Spanne		7,24 - 9,12	7,19 - 9,11	7,09 - 8,80	7,20 - 9,01
ab 2008	Mittel- wert		8,36*	9,24	8,78	9,27
	Spanne		7,60 - 9,18	8,23 - 9,70	7,67 - 10,36	8,09 - 10,97

In der hier dargestellten Reinform eines Tabellenmietspiegels gibt es – außer den Festsetzungen in den Tabellenfeldern – keine weiteren Zu- und Abschlagsmerkmale, mit denen weitere Differenzierungen ausgedrückt werden können.

Entwickelt in den 1980er und 1990er Jahren von Oberhofer/Schmidt aus Regensburg hat sich verstärkt in den letzten rd. 10 bis 15 Jahren die Regressionsmethode in der Mietspiegelerstellung als Standardmethode etabliert. Das hängt einerseits mit der zunehmenden Digitalisierung und der Möglichkeit zusammen, auch große Datenmengen vergleichsweise einfach und mithilfe komplexer Verfahren auszuwerten. Andererseits hat die Tabellenmethode den Nachteil, dass sie in der Urform – ohne ergänzende Zu- und Abschlagsmerkmale – der zunehmenden Differenziertheit des Mietwohnungsmarktes nicht gerecht werden kann. Tabellenmietspiegel verfolgen oft den Aufbau, in dem

- in den Spalten Baujahre und Modernisierungsgrade und
- in den Zeilen Wohnungsgrößenklassen und weitere qualitative Unterschiede, wie auch Lageunterschiede,

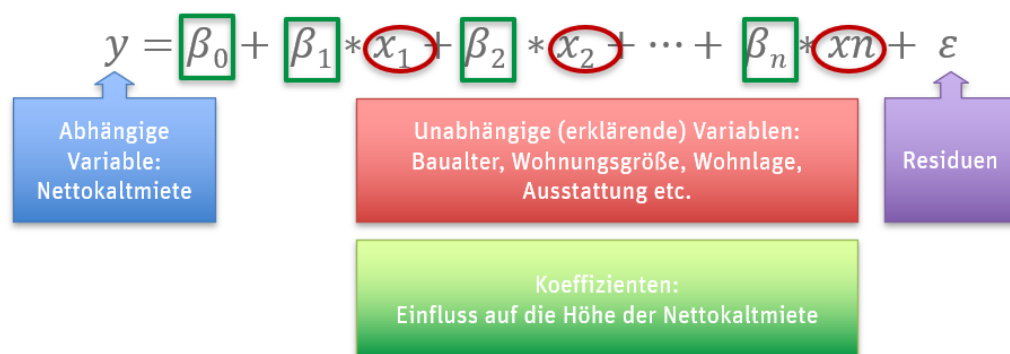
aufbereitet werden.

Der Differenziertheit des Marktes, bspw. durch viele Wohnungsgrößen- und Ausstattungs- sowie Baualters- und Modernisierungsklassen, kann der Tabellenmietpiegel nur mit zusätzlicher Verschachtelung Rechnung tragen, sodass eine große Zahl von Tabellenfeldern entsteht, die jeweils mit mindestens 30 Wohnungen besetzt werden müssen. Selbst eine zielgerichtete, auf die voraussichtliche Tabellenstruktur ausgelegte Schichtung bei der Stichprobenziehung kann nicht sicherstellen, dass alle Tabellenfelder ausreichend mit Beobachtungswerten besetzt sind. Häufig kommt es vor, dass Tabellenfelder – bspw. für Wohnungen der 1950er bis 1970er Jahre – aufgrund der Struktur des Wohnungsbestandes sehr stark besetzt sind, während andere Felder, bspw. im Neubau, unbesetzt oder nur schwach besetzt bleiben, obwohl für eine Baualtersklasse ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen – nur nicht in jeder Größenklasse und Qualitätsstufe. Häufig sind davon Neubauten und Wohnungen ab den 1980er/1990er Baujahren betroffen.

Charakterisierung der Regressionsmethode

Die Regressionsmethode setzt an dieser Problematik an, weil durch diese Methode die Informationen aller Wohnungen innerhalb der regulären Verteilung verwendet werden. Ausreißer werden auch nach der Regressionsmethode eliminiert. Bei der Regressionsmethode wird geprüft, welche erklärenden, unabhängigen Variablen (auch Prädiktoren genannt), einen Einfluss auf die abhängige Variable ausüben. Die folgende Abbildung zeigt beispielhaft eine Formel der multiplen linearen Einfachregression.

Abb. 1: Formeldarstellung eines multiplen linearen Regressionsmodells



Die unabhängigen Variablen x_i stehen für unterschiedliche gesetzliche und außer-gesetzliche Merkmale, die einen Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete als

abhängige Variable haben können. Die Koeffizienten β_i zeigen die Stärke des Einflusses an. Die Regressionsmethode kommt mit einer deutlich geringeren Anzahl von Wohnungen aus – i.d.R. nur ein Prozent des relevanten Wohnungsbestandes. Auch wenn eine Mindestbesetzung einzelner Segmente notwendig ist, kann der Regressionsmietspiegel Mieten für Wohnungen berechnen, die nicht in ausreichender Zahl im Datensatz vorhanden sind oder die es am Wohnungsmarkt auch nicht gibt. Im Prinzip kann eine beliebig große Anzahl von erklärenden Variablen in das Modell eingefügt werden, jedoch sollten Stichprobenumfang und Anzahl der erklärenden Variablen sich innerhalb von typischen Grenzen bewegen.

Neben der multiplen linearen Einfachregression kommen komplexere Regressionsmodelle wie nichtlineare sowie mehrstufige Modellvarianten zum Einsatz. Einzelne Sachverhalte, wie bspw. der Zusammenhang zwischen Höhe der Miete und der Größe der Wohnungen können durch integrierte Teilfunktionen abgebildet werden.

Anders als beim Tabellenmietspiegel werden bei einem Regressionsmietspiegel Bestandteile der Regressionsformel (Koeffizienten = Zu- und Abschlagswerte und Konstante = Basismiete) berechnet. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nicht unmittelbar anhand von Beobachtungswerten, sondern für die gewünschte Kombination von Wohnwertmerkmalen anhand der Formel berechnet. Die berechneten ortsüblichen Vergleichsmieten sind sogenannte Vorhersagewerte (predicted values). Für die statistische Methode der Regression werden zusätzliche Gütekriterien bestimmt, insbesondere, in welchem Maße die berechnete Funktion die Variation (Varianz) der Beobachtungswerte abbildet. Dieser sogenannte Erklärungsgehalt wird auch als Determinationskoeffizient oder R^2 bezeichnet. Ein r^2 von rd. 60 Prozent, wie im aktuellen Dortmunder Mietspiegel mit $R^2 = 0,57$ oder 57 Prozent erklärt also rund 60 Prozent der Varianz innerhalb der Stichprobe. Dabei wird zunächst

- die Quadratsumme der Abweichungen der einzelnen Beobachtungswerte von dem arithmetischen Mittel der Stichprobe ermittelt (totale Quadratsumme), danach
- die Quadratsumme der Abweichungen der Vorhersagewerte vom arithmetischen Mittel der Stichproben (erklärte Quadratsumme) berechnet.

R^2 ist der Quotient aus der erklärten zur totalen Quadratsumme. Die Quadratsumme wird hier verwendet, da die Regressionsmethode als Optimierungsvorschrift die quadratischen Abweichungen minimieren soll. Sie wird daher auch Kleinste-Quadrate-Methode genannt. Quadratsummen reagieren auf große

Einzelwerte, also hohe Abweichungen von den Mittelwerten besonders stark, so dass auch Beobachtungswerte außerhalb der Normalverteilung, die jedoch nicht als Ausreißer zu klassifizieren sind, Einfluss auf die Regressionsformel ausüben können.

Liegen alle in der Stichprobe beobachteten Werte direkt auf der berechneten Regressionsfunktion, so ist eine vollständige Anpassung gegeben und das R^2 ist 1 = 100 Prozent. Liegt das R^2 nahe bei Null, so ist die Vorhersage unbrauchbar.

Bei den frühen Regressionsmetspiegeln um die Jahrtausendwende wurden in den Mietspiegeln die Regressionsfunktionen abgedruckt und der Anwender musste mittels Taschenrechner die Formel schrittweise anwenden. Um die Anwenderfreundlichkeit zu erhöhen, wurde die Darstellungsform auch des Regressionsmetspiegels deutlich vereinfacht. Die folgende Abbildung zeigt den Bocholter Mietspiegel mit einer Grundtabelle nach Baualtersklassen sowie einer Tabelle für Zu- und Abschlagsmerkmale (hier auszugsweise dargestellt):

Abb. 2: Darstellung des qualifizierten Mietspiegels Bocholt (2018) nach der Regressionsmethode

GRUNDTABELLE								Merkmal	€/m ²
BAUALTERSKLASSEN								20 m ² bis unter 40 m ²	+ 0,90
								40 m ² bis unter 45 m ²	+ 0,60
								45 m ² bis unter 50 m ²	+ 0,53
								50 m ² bis unter 55 m ²	+ 0,46
								55 m ² bis unter 60 m ²	+ 0,44
								60 m ² bis unter 70 m ²	+ 0,19
								70 m ² bis unter 75 m ²	+ 0,06
								75 m ² bis unter 90 m ²	Referenzwert
								90 m ² bis unter 100 m ²	- 0,29
								ab 100 m ²	- 0,69
BAUALTERSKLASSEN								Apartment (abgeschl. Einzimmerwohnung mit max. 50 m ² Wohnfläche mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	+ 0,75
								Maisonette- oder Galerie-Wohnung (Wohnraum über mindestens zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	+ 0,10

Die Darstellungsform des Bocholter Mietspiegels unterscheidet sich kaum von derjenigen des Dortmunder Mietspiegels, obwohl grundlegende Unterschiede bestehen. Drauf soll später eingegangen werden.

Je nachdem, welches Regressionsmodell einem Mietspiegel zugrunde gelegt wird, unterscheiden sich die Möglichkeiten der Darstellung. Die folgende Abbildung zeigt den Mietspiegel Dresden, dem ein linear-multiplikativer Ansatz zugrunde liegt. Die

Zu- und Abschläge wirken prozentual auf eine Basismiete. Da die Basismiete anhand einer kontinuierlichen Funktion berechnet wird – es gibt keine Kategorien – müsste die Grundmiete anhand eines Formelteils berechnet werden. Zur Hilfestellung wird dem Anwender eine Tabelle, zumeist von Wohnflächen mit Abständen von einem Quadratmeter zur Verfügung gestellt, aus dem sich die Wohnfläche für eine betreffende Wohnung ablesen lässt. Nichtganzzahlige Wohnflächenangaben können durch Interpolation zwischen zwei Wohnflächenangaben ermittelt werden, sofern dies – wie bei kleineren Wohnungen – erforderlich sein sollte.

Abb. 3: (Tabelle-)Darstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Dresden (2021)

Baualter

Baualterklasse	Zu- oder Abschlag
bis 1918	0 %
1919 bis 1945	0 %
1946 bis 1969	0 %
1970 bis 1990	minus 8 %
1991 bis 2009	5 %
2010 bis 2019	19 %

Tabelle 2: Zu- und Abschläge in Abhängigkeit vom Baualter

Weitere Ausstattungsmerkmale

Merkmale	Zu- bzw. Abschlag
Balkon, Loggia oder (Dach-)Terrasse jeweils mindestens sechs Quadratmeter (gemeint ist die tatsächliche Fläche)	3 %
Aufzug in Gebäuden mit bis zu fünf Obergeschossen: Wenn die Wohnung nicht im Erdgeschoss liegt.	3 %
Durchgangszimmer Ein Durchgangszimmer ist ein Wohnraum, der zum Erreichen eines anderen Wohnraums durchquert werden muss, ausgenommen Küche und Flur.	minus 2 %
Barrierearme Nutzbarkeit, d. h. schwellenfreier Zugang von der Straße (Wohnung ist mit Rollstuhl, Rollator, Kinderwagen mittels Aufzug, Rampen, angemessenen Türbreiten zu erreichen), Schwellenfreiheit in der Wohnung*, barrierefreier Sanitärbereich (bodengleiche/ebene-erdige Dusche oder Duschwanne max. zwei Zentimeter über/unter Fußböden) und angepasste Raumgeometrie	3 %
*Schwellen vom Balkon sind möglich	
Wohn- und Schlafräume mit überwiegend (mehr als 50 Prozent der Fläche) hochwertigen Fußböden in gutem Zustand. Zu hochwertigen Fußböden zählen Echtholz- und Fertigparkett, Holzdielen, Marmor oder gleichwertige Natursteinen, Kork, Linoleum und PVC-Designbeläge**. Dazu gehören nicht Keramikfliesen, Laminat, Teppichböden und PVC-Beläge.	5 %

** PVC-Designbeläge sind hochwertige Produkte mit feinstrukturaler Gestaltung verschiedener Optiken (z. B. Holz, Stein), ausschließlich in Form von Einbauleisten (z. B. Paneele, Fliesen) vorliegt.

Wfl in m²	BM in €/m²	Wfl in m²	BM in €/m²	Wfl in m²	BM in €/m²	Wfl in m²	BM in €/m²	Wfl in m²	BM in €/m²
25	7,49	51	6,40	77	6,30	103	6,25	129	6,06
26	7,39	52	6,39	78	6,30	104	6,24	130	6,05
27	7,29	53	6,38	79	6,30	105	6,24	131	6,03
28	7,20	54	6,37	80	6,30	106	6,23	132	6,02
29	7,13	55	6,37	81	6,30	107	6,23	133	6,01
30	7,05	56	6,36	82	6,30	108	6,22	134	6,00
31	6,99	57	6,35	83	6,30	109	6,22	135	5,99
32	6,93	58	6,35	84	6,29	110	6,21	136	5,97
33	6,87	59	6,34	85	6,29	111	6,21	137	5,96
34	6,82	60	6,34	86	6,29	112	6,20	138	5,95
35	6,78	61	6,33	87	6,29	113	6,20	139	5,93
36	6,74	62	6,33	88	6,29	114	6,19	140	5,92
37	6,70	63	6,33	89	6,29	115	6,18	141	5,90
38	6,66	64	6,32	90	6,29	116	6,17	142	5,89
39	6,63	65	6,32	91	6,28	117	6,17	143	5,87
40	6,60	66	6,32	92	6,28	118	6,16	144	5,86
41	6,57	67	6,32	93	6,28	119	6,15	145	5,84
42	6,55	68	6,31	94	6,28	120	6,14	146	5,83
43	6,53	69	6,31	95	6,27	121	6,13	147	5,81
44	6,51	70	6,31	96	6,27	122	6,13	148	5,79
45	6,49	71	6,31	97	6,27	123	6,12	149	5,78
46	6,47	72	6,31	98	6,27	124	6,11	150	5,76
47	6,45	73	6,31	99	6,26	125	6,10	151	5,74
48	6,44	74	6,31	100	6,26	126	6,09		
49	6,42	75	6,30	101	6,26	127	6,08		
50	6,41	76	6,30	102	6,25	128	6,07		

Mittlerweile hat sich die Regressionsmethode bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln weitgehend durchgesetzt. Die Mietspiegelkommission der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e.V.) hat in dem gif-Mietspiegelreport eine Übersicht der 200 größten Städte in Deutschland erstellt. Aufgrund der Verlängerung des Bezugszeitraumes konnten nur 124 (vormals 164) Mietspiegel untersucht werden. In 76 der 200 Städte wurde ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, deren Anteil leicht gestiegen ist. 55 dieser Mietspiegel wurde als Regressionsmietspiegel erstellt, also beinahe drei Viertel. Deren Zahl ist von 49 auf 55 gestiegen (gif-Mietspiegelreport 2021:1). Das lässt den Schluss zu, dass bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel die Regressionsmethode zur Standardmethode geworden ist.

Charakterisierung des Dortmunder Mietspiegels als sogenannter hybrider Mietspiegel

Bereits zu Beginn der 2000er Jahre, nach der damaligen Mietspiegelreform und der Einführung des qualifizierten Mietspiegels, bei dem nur anerkannte wissenschaftliche Methoden zum Einsatz kommen dürfen, wurde in Dortmund von der reinen Tabellenform abgewichen, um die Nachteile der Tabellenmethode zu kompensieren. Eine vorgeschaltete Regressionsanalyse wurde verwendet, um den Aufbau der Tabelle zu ermitteln und in mehreren Schritten zu optimieren sowie Zu- und Abschlagsmerkmale zu bestimmen. Dieses Vorgehen hatte den Vorteil, dass zur Strukturierung der Tabelle die typischen Gütekriterien der Regressionsanalyse verwendet werden können und bspw. Baualtersklassen und Wohnungsgrößenklasseneinteilungen nicht extern vorgegeben, sondern analytisch bestimmt werden können. Zusätzlich kann die Differenziertheit des Wohnungsmarktes durch eine Vielzahl von Zu- und Abschlagsmerkmalen aufgegriffen werden. Zu Beginn wurden die Zu- und Abschlagsmerkmale sowohl durch Bewertungspunkte für Ausstattung umgerechnet und weitere Eurocent-Beträge ausgewiesen, später wurden lediglich Zu- und Abschläge in Eurocent ausgewiesen.

Nachdem der Tabellenaufbau sowie weitere Zu- und Abschlagsmerkmale bestimmt waren, konnten die Beobachtungswerte den Tabellenfelder zugeordnet werden, um für die ortsübliche Vergleichsmiete Mittelwerte sowie Spanngrenzen auszuweisen. Damit jedoch Zu- und Abschlagsmerkmale auf bspw. die ausgewiesenen Mittelwerte angewendet werden können, müssen die beobachteten Nettokaltmieten zunächst um die Einflüsse der Zu- und Abschlagsmerkmale normiert werden, d.h. für jede Wohnung wird von der Nettokaltmiete

- der Wert eines Zuschlagsmerkmals subtrahiert und
- der Wert eines Abschlagsmerkmals addiert.

In der Tabelle wird daher ein normierter Mittelwert ausgewiesen, auf den die Zu- und Abschlagsmerkmale angewendet werden können.

Genauso, wie die Tabellenmethode generell von der gif-Mietspiegelkommission als nicht mehr zeitgemäß klassifiziert wird, wird die sogenannte Normierung bei der Anwendung der Tabellenmethode hinterfragt und in Zweifel gezogen, weil die Effekte, die dadurch entstehen, im Verhältnis zur Regressionsmethode und zur reinen Tabellenmethode bislang nicht ermittelt werden konnten. Aus dem Blickwinkel des Autors ist die Normierung notwendig und nicht zu beanstanden, jedoch entspricht dieses Vorgehen nicht der reinen Tabellenmethode, sondern stellt eine Ergänzung dar, die nur von InWIS und mittlerweile nur noch im Dortmunder

Mietspiegel angewendet wird. Alle anderen Städte, in denen ein hybrider Mietspiegel eingesetzt wurde, haben sich mittlerweile für die Anwendung der Regressionsmethode entschieden. Dort, wo beide Varianten in der Endphase eines Mietspiegels zur Auswahl gestellt wurden, fiel die Entscheidung auf den Regressionsmietspiegel.

Die folgende Tabelle zeigt einen Auszug aus dem Entwicklungsprozess des Mietspiegels 2006 mit Vergleichsdaten aus dem Jahr 2002:

Abb. 4: Auswertungen zum Mietspiegel Dortmund 2002 - Tabellendarstellung

	bis 1949			1950 bis 1969			bis 1949 mod., >=19		
8 und mehr P.	Min.	-	Max.	Min.	-	Max.	Min.	-	Max.
	4,18		5,26	4,16		5,6	4,45		5,93
	Median	Mittelwert	Faelle	Median	Mittelwert	Faelle	Median	Mittelwert	Faelle
	4,71	4,74	31	5,06	4,98	65	5,21	5,13	56
2 bis 7 P.	Min.	-	Max.	Min.	-	Max.	Min.	-	Max.
	3,23		4,48	3,85		4,85	3,95		5,32
	Median	Mittelwert	Faelle	Median	Mittelwert	Faelle	Median	Mittelwert	Faelle
	3,96	3,95	237	4,3	4,33	664	4,59	4,65	84
bis 1 P.	Min.	-	Max.	Min.	-	Max.	Min.	-	Max.
	2,64		4,35	3,82		4,67	3,81		4,74
	Median	Mittelwert	Faelle	Median	Mittelwert	Faelle	Median	Mittelwert	Faelle
	3,85	3,75	271	4,14	4,16	459	4,36	4,35	81

Die Spalten enthalten Baujahres- und Modernisierungsklassen, in den Zeilen wurden Ausstattungsklassen abgebildet. Der Einfluss von verschiedenen Ausstattungsmerkmalen sowie Modernisierungsmaßnahmen wurde in Punktbewertungen umgerechnet. Erst ab einem bestimmten Punktwert wurde eine höhere oder die Klasse modernisierter Wohnungen erreicht. Zusätzlich wurden Zu- und Abschläge für Wohnungsgröße und Wohnlage in Eurocent ausgewiesen.

Die Tabelle zeigt eine zwei Drittel Spanne. Angegeben sind für jedes Tabellenfeld Ober- und Untergrenze der Spanne sowie Median und arithmetisches Mittel (Mittelwert) sowie die Fallzahl innerhalb der Spanne. Für die Zwecke dieser Stellungnahme wurde der jeweils höhere Wert von Median und Mittelwert hervorgehoben.

Je nachdem, wie die Klassen-/Punktgrenzen gewählt wurden, vielen andere Wohnungen in die jeweiligen Tabellenfelder sodass Median und Mittelwert mal mehr, mal weniger stark voneinander abwichen und es sich rasch ändern konnte, welcher Wert höher lag. Je homogener ein Marktsegment bzw. ein Tabellenfeld ausgewiesen wurde, desto eher waren die Nettokaltmieten normalverteilt. Gerade bei

geringer Fallzahl konnte es vorkommen, dass der Median starken Schwankungen unterworfen war.

Seinerzeit fiel die Wahl auf den Median, weil landläufig bekannt ist, dass der Median weniger stark auf die konkrete Verteilung reagiert und daher weniger stark von Ausreißern oder – im Falle einer Ausreißerkorrektur, wie sie bei Mietspiegeln standardmäßig vorgenommen wird – weniger stark von Werten an den Rändern der Verteilung beeinflusst wird, die sich noch im Datensatz befinden. Eine intensive Diskussion hat dazu jedoch nicht stattgefunden, zumal es so schien, dass je nach Gestaltung des Tableaus mal der eine und mal der andere Mittelwert höher lag und diese bei der Gestaltung des Tableaus als gleichwertig anzusehen sind.

Die Möglichkeit, Median und arithmetisches Mittel darzustellen, gibt es nur bei der Tabellenmethode. In der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ (Bundesministerium für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen BVBW, Juli 2002) wird war auch dargestellt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete als Spanne ausgewiesen werden sollte. Es war nicht vorgeschrieben und nicht notwendigerweise üblich, zusätzlich einen Mittelwert auszuweisen. Die Broschüre stellt dar, dass – für den Fall des Ausweises eines Mittelwertes – dazu z.B. der Median oder das arithmetische Mittel dargestellt werden können (BVBW 2002:29). Eine weitergehende Diskussion über den Aussagegehalt fand dazu nicht statt.

Erst in der Mietspiegelverordnung (MsV), die vom Bundesbauministerium am 28. Oktober 2021 im Zuge der Mietspiegelreform erlassen wurde, wird erläutert, dass „... in einem nach der Tabellenanalyse erstellten qualifizierten Mietspiegel [...] die ortsübliche Vergleichsmiete durch einen Mittelwert und eine um diesen gebildete Spanne dargestellt [wird].“ (§ 15 Abs. 1 MsV). Median und arithmetisches Mittel sind weiterhin möglich (§ 15 Abs. 2 MsV).

Die Regressionsmethode kennt hingegen nicht die Möglichkeit, einen Median oder ein arithmetisches Mittel auszuweisen, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch die Regressionsfunktion abstrakt repräsentiert und im Einzelfall durch Anwendung der Regressionsfunktion ermittelt (§ 16 Abs. 1 MsV).

Ausgangspunkt für die aufgeworfene Problematik

Im Vorfeld und während der Erstellung des Dortmunder Mietspiegels 2023 ist die Frage aufgeworfen worden, ob ein Methodenwechsel zum Regressionsmietspiegel sinnvoll sei. Dazu wurde verabredet, ein Beispieltabelleau darzustellen. Da die regressionsanalytisch ermittelten Zu- und Abschlagsmerkmale sowohl beim Regressions- als auch beim Tabellenmietspiegel gleich sind, können sich Unterschiede bei der Berechnung der Grundmieten sowie der Ober- und Untergrenze

der Mietenspanne für die Baualtersklassentabelle in der ortsüblichen Vergleichsmiete ausdrücken.

In der folgenden Tabelle sind die relevanten Angaben zu dem hybriden Tabellenmietspiegel und für den Regressionsmietspiegel für das Modell 4.1 (15.1.2023) dargestellt:

Tab. 2: Alternative Kennwerte für die Basistabelle nach Baualtersklassen

Baualtersklasse	Alternative Kennwerte für die Basistabelle: Basismiete(n) sowie Spannenunter- und Spannenobergrenzen							Ungefähre Zuordnung der Basismiete des Mietspiegels 2020 zum Vergleich
	Für Hybridmietspiegel				Gemäß Regressionsmietspiegel			
	Arithmeti- sches Mittel	Median	Untergrenze (Perzentil 16.666667)	Obergrenze (Perzentil 83.333333)	Schätzwert des Modells	Untergrenze (Perzentil 16.666667)	Obergrenze (Perzentil 83.333333)	
vbjNu1910	5,60	5,57	4,49	6,79	5,56	4,33	6,63	5,39
vbjN1910_1935	5,50	5,33	4,42	6,55	5,74	4,83	7,06	5,39
vbjN1935_1960	5,92	5,78	4,92	6,97	5,88	4,79	6,85	5,68
vbjN1960_1970	5,93	5,77	5,11	6,76	5,95	5,14	6,80	5,68
vbjN1970_1982	5,74	5,67	4,76	6,66	5,80	4,90	6,84	5,73
vbjN1982_1995	6,31	6,28	5,29	7,46	6,04	4,58	6,88	5,79
vbjN1995_2010	6,62	6,54	5,55	7,70	6,59	5,47	7,64	6,65/7,05/8,04
vbjN2010_2015	7,21	6,80	5,67	8,79	7,13	5,47	8,59	8,28
vbjN2015_2020	9,86	9,36	7,84	12,26	9,46	6,66	11,21	k.A.

Median und Mittelwert wurden nach Korrektur von Ausreißern anhand sämtlicher Beobachtungswerte für die jeweilige Baualtersklasse ermittelt. Die Unter- und Obergrenze markieren die Werte, bei denen jeweils 1/6 der Fälle noch über und unter dem Mietengrenzwert liegen, entsprechend einer Zwei-Drittel-Spanne der Mieten, die häufig für die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen wird.

Die Vorhersagewerte für den Regressionsmietspiegel ergeben sich aus der Konstante des Modells sowie der Anwendung der Zu- und Abschlagsmerkmale für die jeweilige Baualtersklasse. Da InWIS in einer ersten Regressionsfunktion außerordentliche Merkmale mit einbezieht, um die Effekte der gesetzlichen Zu- und Abschlagsmerkmale verzerrungsfrei und bereinigt um die Einflüsse außerordentlicher Merkmale zu ermitteln, entspricht die Konstante des vollständigen Modells 4.1 nicht derjenigen, die für die Mietenberechnung herangezogen wird. Hierzu wird eine weitere Regressionsanalyse durchgeführt, bei der lediglich die Konstante neu geschätzt und optimal austariert wird. Die außerordentlichen Merkmale werden mit der Konstanten verrechnet und erhöhen die Streuung innerhalb des Modells. Der Erklärungsgehalt dieser zweiten Regression sinkt daher auf nur noch rd. 36 Prozent.

Die Spanne wird für jede Baualtersklasse als Zwei-Drittel-Spanne der Residuenabweichung der tatsächlichen Nettokaltmiete von der mit der Formel berechneten Miete ermittelt. An anderer Stelle wird als Alternative das Konfidenzintervall ins Gespräch gebracht, jedoch wird nach Auffassung des InWIS damit der Anforderung des Gesetzgebers bzw. in der Rechtsprechung, dass die ortsübliche Vergleichsmiete eine Spanne sei, nicht ausreichend genug Rechnung getragen.

Ein ungefährender Vergleich der Mittel-/Schätzwerte mit den Median-Werten des bisherigen Mietspiegels zeigt, dass der Median, der anhand des Modells 4.1 berechnet wurde, mal über und mal unter den Werten des letzten Mietspiegels liegt. Das ist auch nicht maßstäblich, weil sich die ortsübliche Vergleichsmiete erst durch die Kombination der Grundmiete mit den Zu- und Abschlagsmerkmalen ergibt.

Der Vergleich des Medians mit dem Schätzwert des Regressionsmodells und dem arithmetischen Mittel, das nach den Regeln der Tabellenmethode ermittelt wurden, liegen jedoch in der Regel und zum Teil deutlich über dem Median. Hier zeigt sich ein eindeutiger Trend. Der Vergleich arithmetisches Mittel und Schätzwert des Regressionsmodells liegen je nach Baualtersklasse sowohl darüber als auch darunter – ein einheitlicher Trend ist nicht erkennbar.

Da die weiteren Zu- und Abschlagsmerkmale für jeden der ausgewiesenen Basiswerte zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gleich sind, scheint es so zu sein, dass die Berechnung mithilfe des Medians zu anderen Ergebnissen führen wird als bei der Verwendung des arithmetischen Mittels und bei der Anwendung der Regressionsmethode. Es gilt jetzt, die verschiedenen Mietspiegelvarianten miteinander zu vergleichen.

2.2. Beurteilung der unterschiedlichen Mietspiegelvarianten

Ausgangspunkt für die Beurteilung der Mietspiegelvarianten ist der erhobene Datensatz. Die folgende Tabelle zeigt wesentliche Lage- und Streuungsparameter des erhobenen Datensatzes nach Bereinigung um Teilinklusionmieten und Stellplatzmieten, die in die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete einbezogen waren.

Tab. 3: Kennwerte des erhobenen Datensatzes

	Mittelwert	Median	Modalwert	Minimum	Maximum	Anzahl	Nicht gewichtete Anzahl
Ausgangsmiete im Datensatz (vnkm_qmN_korrigiert)	6,61	6,34	6,00	1,66	16,84	112616	12513

Insgesamt stehen 12.513 ungewichtete Beobachtungswerte sowie 112.616 durch sogenannte Replikation (Vervielfachung) erzeugte gewichtete Datenfälle zur Verfügung. Mit der Anwendung von Design- und Responsegewicht wird die ursprünglich in der Grundgesamtheit vorhandene Verteilung wieder hergestellt, sodass kein Bias entsteht und repräsentative Daten zugrunde gelegt werden können.

In dem gewichteten erhobenen Datensatz beläuft sich das arithmetische Mittel der Nettokaltmiete auf 6,61 Euro/m². Der Median, d.h. der Wert, der in der Mitte der nach Höhe gereihten Mieten liegt, beträgt 6,34 Euro/m². Der Median liegt unter dem arithmetische Mittel. Das ist für eine rechtsschiefe oder nach links hin steile Verteilung charakteristisch.

Der Modus ist der häufigste Wert und liegt bei 6,00 Euro/m². Die Spanne aller beobachteten Mieten beläuft sich auf 1,66 Euro/m² bis 16,84 Euro/m². Der niedrigere untere Grenzwert kommt dadurch zustande, dass die Ausreißerkorrektur vor der Bereinigung um Betriebskosten und Stellplatzmiete vorgenommen wurde und es sich davor nicht um einen Ausreißer handelte.

Die Regressionsmethode als Kleinste-Quadrate-Schätzung ist grundsätzlich erwartungstreu, d.h. das arithmetische Mittel der Beobachtungswerte im Datensatz wird getreu in der Weise wiedergegeben, dass der Durchschnitt der Vorhersagewerte diesem arithmetischen Mittel entspricht. Insofern stelle sich die Frage, ob die beiden anderen Methoden auch als erwartungstreu anzusehen sind.

Die folgende Übersicht stellt dar, welche Kennwerte sich für die berechnete ortsübliche Vergleichsmiete ergibt, wenn für jede im Datensatz enthaltene Wohnung anhand der vorliegenden Wohnwertmerkmale und der zutreffenden Basismiete unter Berücksichtigung der Zu- und Abschlagsmerkmale die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) berechnet wird und dazu weitere Lageparameter berechnet werden.

Tab. 4: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit den Mietspiegelvarianten

	Mittelwert	Median	Modalwert	Minimum	Maximum
OVM auf Basis des Medians (vnkm_qmN_Hybrid_nkm)	6,47	6,35	5,59	4,79	13,33
OVM auf Basis des arithmetischen Mittels (vnkm_qmN_Hybrid_nkmAM)	6,60	6,49	5,75	4,82	13,83
OVM (Predicted Values; Vorhersagewerte) des endgültigen Regressionsmodells	6,61	6,51	5,78	4,79	13,38

Wird für jede der 12.513 Wohnungen eine ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Regressionsmietspiegels berechnet (dritte Zeile) und das arithmetische Mittel sämtlicher berechneten Werte gebildet, so beträgt der Mittelwert für alle Wohnungen 6,61 Euro/m². Dieses Vorgehen würde auch ein Immobilieneigentümer mit exakt diesem Portfolio durchführen und hätte dann eine Übersicht, welche ortsübliche Wohnung für jede Wohnung zutreffen würde.

Dieses Ergebnis war zu erwarten, weil die Vorhersagewerte des Regressionsmodells im Hinblick auf das arithmetische Mittel erwartungstreu sind. D.h. der erhobene Datensatz hat eine gewisse Varianz, die anhand des Regressionsmietspiegels bis zu einem bestimmten Grade erklärt wird. Umgangssprachlich findet für unterschiedliche Teilmärkte – bspw. kleinerer Wohnungen oder älterer unmodernisierter Wohnungen – mithilfe der Regressionsfunktion eine Glättung statt. Die durchschnittliche Miete bleibt jedoch unverändert. Der Mietwohnungsmarkt wird „gespiegelt“.

Wird für jede Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete mit dem hybriden Tabellenmietspiegel auf der Basis des Medians berechnet und der Durchschnitt dieser berechneten Mietwerte gebildet, so ergibt sich lediglich ein Median von 6,47 Euro/m². Der hybride Tabellenmietspiegel auf Basis des Medians ist in diesem Sinne nicht „erwartungstreu“, sondern es findet eine Verringerung des durchschnittlichen Mietenniveaus um 0,14 Euro/m² oder um 2,1 Prozent statt.

Dass die mit diesem Mietspiegelmodell berechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete niedriger liegen würde als bei dem Regressionsmietspiegel deutet sich bereits an, weil der Median für jede Baualtersklasse unterhalb des Vorhersagewertes lag, der mithilfe des Regressionsmietspiegels berechnet wurde. Die Abweichung fällt jedoch so hoch aus, dass die beiden Mietspiegel nicht als gleichwertig anzusehen sind, sondern während der zulässige Regressionsmietspiegel

den Ursprungsmittelwert nicht verändert, findet anhand des hybriden Mietspiegels eine deutliche Mietenniveau-Senkung statt.

Würde man die ortsübliche Vergleichsmiete anhand eines hybriden Tabellenmiet-spiegel mit dem arithmetischen Mittel als Basis berechnen, so ergibt sich daraus eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 6,60 Euro/m². Zwar liegt auch hier eine Abweichung vom ursprünglichen Mittelwert in dem erhobenen Da-tensatz vor, jedoch ist diese zu vernachlässigen und kann auch mit Rundungsfeh-lern zusammenhängen.

Vergleicht man die Lageparameter Mittelwert, Median und Modalwert, so liegen diese bei den Modellen hybrider Tabellenmietspiegel (Basis arithmetisches Mittel) und Regressionsmietspiegel nahe beieinander: Das arithmetische Mittel weicht 0,01 Euro/m² ab, der Median um 0,02 Euro/m² und der Modus 0,03 Euro/m². We-gen der Unterschiede in der Basismiete für die einzelne Baujahresklassen werden bestimmte Baujahre von dem einen oder von dem anderen Modell bevorzugt. Ins-gesamt zeigt sich jedoch, dass die beiden Mietspiegelvarianten im Großen und Ganzen miteinander vergleichbar sind und der Ausgangsdatsatz gespiegelt wird, während der hybride Tabellenmietspiegel (Basis Median) das Mietenniveau senkt und den erhobenen Datensatz gerade nicht spiegelt.

Die Güte der unterschiedlichen Mietspiegelvarianten kann jedoch nicht nur anhand der Lageparameter verglichen werden. Da jedem Mietspiegel eine multiple lineare Funktion zugrunde liegt, ist es mathematisch sehr aufwändig, einen Determinati-onskoeffizienten R^2 zu berechnen. Zur Beurteilung der Güte der drei Mietspiegel-varianten können hingegen die folgenden Ansätze verwendet werden:

- Die absolute durchschnittliche Abweichung der errechneten ortsübli-chen Vergleichsmiete, wobei die Variante mit der niedrigeren Abwei-chung vorteilhaft ist.
- Die Summe der quadratischen Abweichungen, wobei die niedrigste Summe vorteilhaft ist.

In der folgenden Tabelle ist für jede der drei Mietspiegelvarianten angegeben, wie sich die Absolutwerte der Abweichungen (positiver Wert der Abweichung) zwi-schen dem anhand des Mietspiegels errechnetem Wert von dem einzelnen Be-obachtungswert aufsummieren und welcher Durchschnittswert sich berechnen lässt.

Tab. 5: Absolute Abweichung der ortsüblichen Vergleichsmiete von den Beobachtungswerten

Verwendete Mietspiegelvariante	Summe	Mittelwert
hybrider Mietspiegel (Median)	97.356	0,8645
hybrider Mietspiegel (arithmetisches Mittel)	98.206	0,8720
Regressionsmietspiegel	98.936	0,8785

Hier zeigt sich, dass der hybride Mietspiegel (Median) zu der geringsten durchschnittlichen Abweichung führt, d.h. jede anhand dieses Mietspiegels errechnete Vergleichsmiete weicht im Durchschnitt 0,8645 Euro/m² von dem tatsächlichen Beobachtungswert ab. Der hybride Mietspiegel (arithmetisches Mittel) führt zu einer höheren Abweichung. Die höchste Abweichung liegt bei dem Regressionsmietspiegel vor.

In der folgenden Tabelle ist die Summe der quadratischen Abweichungen der errechneten ortsüblichen Vergleichsmiete von den Beobachtungswerten dargestellt:

Tab. 6: Summe der quadratischen Abweichungen der Beobachtungswerte

Verwendete Mietspiegelvariante	Summe
hybrider Mietspiegel (Median)	155.276
hybrider Mietspiegel (arithmetisches Mittel)	152.780
Regressionsmietspiegel	153.391

Hier ergibt sich eine andere Reihenfolge: Die Summe der quadratischen Abweichungen der berechneten ortsüblichen Vergleichsmiete ist bei dem hybriden Tabellenmietspiegel (arithmetisches Mittel) mit 152.780 Euro am niedrigsten, danach folgt der Regressionsmietspiegel mit einer Summe von 153.391 Euro, die höchste Abweichung ergibt sich beim hybriden Mietspiegel (Median).

Die Ergebnisse sind nicht verwunderlich, weil die Gütekriterien mittlere Abweichung der Absolutwerte auf den Median abstellt (da der Median in der Mitte der Verteilung liegt, sind die einfachen Distanzen minimiert. Es wird eben auf die Mitte der Verteilung als Maßstab Bezug genommen).

Das Gütekriterium Summe der quadratischen Abweichungen (oder ggf. auch die mittlere quadratische Abweichung) ist dagegen auf das arithmetische Mittel ausgelegt und berücksichtigt die gesamte Verteilung.

Diese beiden Gütekriterien können daher nicht zu einer statistischen Beurteilung der Vorteilhaftigkeit einer Methode herangezogen werden, weil es sich um eine sogenannte Tautologie handelt: das jeweilige Gütekriterium bestätigt lediglich die Variante, für die das Gütekriterium geschaffen wurde. Verwunderlich ist allenfalls, dass der Regressionsmietspiegel bei der Summer der quadratischen Abweichungen schlechter abschneidet als der hybride Mietspiegel (arithmetisches Mittel). Das kann bspw. dadurch ausgelöst werden, dass die Regressionsfunktion stärker auf weiter von dem arithmetischen Mittel liegende Beobachtungswerte reagiert.

Die Frage kann also rein statistisch mit typischen Gütekriterien nicht gelöst werden.

2.3. Fragestellungen zur Beurteilung des Sachverhalts

Für die Problemstellung sollen daher drei Fragestellungen aufgeworfen und nacheinander geprüft werden:

- Ist die Verwendung des Medians als Mittelwert bei der Erstellung eines qualifizierten Tabellenmietspiegels rechtlich zulässig?
- Wird mit dem hybriden Tabellenmietspiegel, der auf dem Median basiert, die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend abgebildet?
- Entspricht die Verwendung des Medians im hybriden Tabellenmietspiegel zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete anerkannten wissenschaftlichen Methoden?

Zusätzlich soll eine vierte Frage als Zusatzfrage beantwortet werden, wie der hybride Tabellenmietspiegel im Vergleich zu einem reinen Tabellenmietspiegel bzw. einem Regressionsmietspiegel zu beurteilen ist.

2.4. Exkurs: Wohnungspolitische Implikationen

Die Höhe des Mietenniveaus und insbesondere das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie dessen Entwicklung ist gerade in den letzten Jahren Gegenstand wohnungspolitischer Diskussionen im Kontext der Bezahlbarkeit des Wohnens und hat seitens des Gesetzgebers zu Veränderungen geführt. Zumeist waren solche Veränderungen darauf gerichtet, Mieterhöhungsspielräume einzuschränken und den Mietpreisanstieg zu begrenzen. Stichworte dazu sind die Einführung einer erweiterten Kappungsgrenze sowie die Mietpreisbegrenzung in angespannten Wohnungsmärkten. Die Ausweitung des Betrachtungszeitraumes der erhobenen Mieten von vier auf sechs Jahre zielte darauf ab, die Datenbasis zu verbreitern und mehr Daten von Mietverträgen mit einzubeziehen, deren Anpassung länger zurück liegt. De facto wurde der Mietenanstieg auch dadurch begrenzt.

Ungeachtet dessen hat sich insbesondere die Angebotsmiete dynamisch weiterentwickelt, während sich in Mietspiegel zeigt, dass die Mietensteigerungsrate der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in den erhobenen Datensätzen von Mietspiegelerstellung zu Mietspiegelerstellung in der Tendenz etwas zurückgegangen ist und häufig in einer Spanne von 1,3 bis nicht mehr als 2,5 Prozent pro Jahr liegt.

Die folgende Tabelle weist die durchschnittliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete für den Datensatz des Dortmunder Mietspiegels aus:

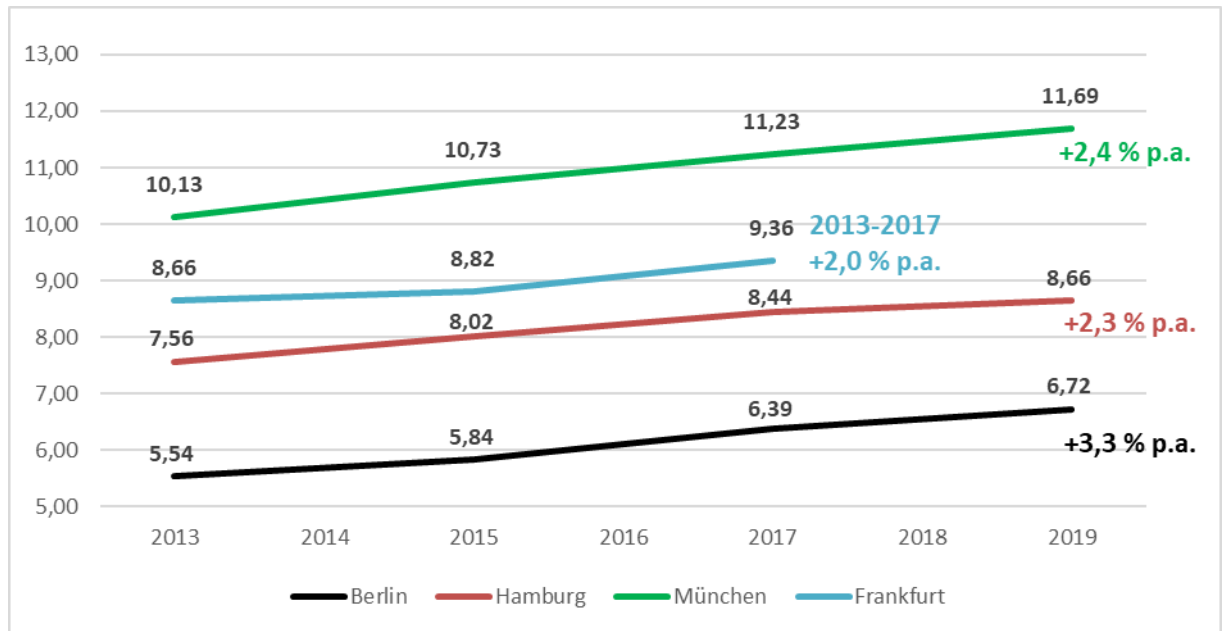
Tab. 7: Mietsteigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete der Mietendatsätze 2018 und 2022

Kennwert	Erhebungsstichtag/-jahr		Veränderung	Veränderung p.a.
	2022	2018		
Mittelwert	6,61	6,08	8,7%	2,1%
Median	6,34	5,78	9,7%	2,3%

Auf der Grundlage des arithmetischen Mittels (Mittelwert) ergibt sich eine Steigerung von Erhebungsstichtag 1. Mai 2018 zum 1. Mai 2022 von 6,08 Euro/m² Wohnfläche auf 6,61 Euro/m² Wohnfläche bzw. insgesamt 8,7 Prozent oder im geometrischen Mittel von 2,1 Prozent p.a. Auf der Basis des Medians ergibt sich eine Mietensteigerung von 5,78 Euro/m² auf 6,34 Euro/m² Wohnfläche bzw. insgesamt 9,7 Prozent oder 2,3 Prozent p.a.

Die folgende Abbildung zeigt exemplarisch das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete, das in den Dokumentationen der jeweiligen Mietspiegel ausgewiesen wurde. Zum Teil wurden die Mietspiegel mittels Indexfortschreibung angepasst.

Abb. 5: Niveau und Steigerungsrate der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in ausgewählten deutschen Städten



Quelle: Eigene Recherchen und eigene Darstellung.

Auch in Städten wie Frankfurt/Main, Hamburg und München bewegt sich die Steigerungsrate der ortsüblichen Vergleichsmiete pro Jahr in einer Spanne von 2,0 bis 2,4 Prozent p.a. Lediglich in Berlin ergibt sich eine Steigerungsrate von 3,3 Prozent p.a., jedoch ausgehend von einem deutlich niedrigeren Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete als in den anderen Großstädten.

Bei diesen Angaben ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass in der Regel davon auszugehen ist, dass die jeweils erhobenen Datensätze nicht strukturkonstant sind, d.h. durch laufende Modernisierungstätigkeit wie auch durch Ausstattungsveränderungen – und in der Regel Ausstattungsverbesserungen – findet eine qualitative Aufwertung statt. Das hängt auch damit zusammen, dass häufig in Verbindung mit einer Wiedervermietung eine Wohnung wertverbessert wird. Zudem steigt angesichts fortschreitender Bautätigkeit auf den Wohnungsmärkten der Anteil von Neubauwohnungen kontinuierlich an.

Von Datensatz zu Datensatz ergeben sich daher qualitative Veränderungen, die sich ebenfalls in der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete widerspiegeln. Der reine Mietenanstieg, d.h. Veränderungen der Nettokaltmiete, ohne dass es zu einer qualitativen Veränderung von Ausstattung oder Beschaffenheit –

einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit kommt – müssen darunter liegen.

Für die Bezahlbarkeit des Wohnens, die an die Wohnkostenbelastungsquote gekoppelt wird, spielt neben Mietensteigerungen auch die Steigerungsrate der Einkommen der privaten Haushalte eine Rolle. Sofern Einkommenssteigerungen höher liegen, steigt die Wohnkostenbelastungsquote nicht an. Bei der Wohnkostenbelastung wird jedoch auf die Bruttokalt- oder Bruttowarmmietbelastung abgestellt. Gerade durch die Energiepreiskrise seit dem Beginn des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine und die dadurch ausgelösten enormen Energiepreissteigerungen kam es zu einem deutlichen Anstieg der Bruttowarmmieten. Hiervon sind deutsche Haushalte je nach individueller Situation unterschiedlich belastet.

Die Diskussion soll an dieser Stelle nicht weiter vertieft werden. Jedoch steht außer Frage, dass Haushalte, deren Einkommen nicht in dem Maße steigt, wie die Bruttowarmmietbelastung insbesondere durch die Energiepreiskrise mit hohen Belastungen konfrontiert werden. De facto würde ein Wechsel von einem hybriden Tabellenmietspiegel (Basis Median) auf einen hybriden Tabellenmietspiegel (Basis arithmetisches Mittel) oder einen Regressionsmietspiegel einen einmaligen Niveaueffekt von 2,16 Prozent auslösen, weil das durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmietenniveau steigen würde.

So wichtig es auch sein mag, solche Aspekte mit Blick auf die Bezahlbarkeit des Wohnens zu beachten, bei der Erstellung qualifizierter Mietspiegel kommt es nicht darauf an. Im Vordergrund steht, ob die Wahl der einen oder anderen Methode bzw. die Wahl des einen oder anderen Mittelwertes durch den gesetzlichen Regelrahmen und die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze gedeckt ist.

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und die damit beobachtete Mietensteigerung spielt keine Rolle, wenn der gesetzliche Rahmen eingehalten wird und sich eine Mietensteigerung gerade durch die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze bewegt.

Auch für die vorliegende Stellungnahme spielt die konkrete Höhe des Mietenniveaus, die sich aus der einen oder anderen Methode ergibt, keine Rolle.

3. Beurteilung des Sachverhaltes

Antworten auf die in Kapitel 2.3 aufgeworfenen Fragestellungen ergeben sich nicht aus dem Gesetz, sondern erfordern die Auseinandersetzung mit ergänzenden

Kommentaren, der in den Begleitdokumenten zur Mietspiegelreform verfassten Texten sowie der Rechtsprechung. Es zeigt sich, dass nicht eindeutig herzuleiten ist, welche Feststellungen sich auf alle und damit sowohl auf einfache, wie auch qualifizierte Mietspiegel, nur auf die Tabellen- und/oder auch auf die Regressionsmethode sowie den Aspekt der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze beziehen. Es ist sinnvoll, die Antworten zunächst schrittweise zu entwickeln und bei dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beginnen. Einige der folgenden Sachverhalte sind vordergründig hinlänglich bekannt, erfordern jedoch eine Einordnung und eine Bewertung im Hinblick auf die aufgeworfenen Fragestellungen und der beobachteten Problematik.

3.1. Mietspiegel und der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mietspiegel sind Übersichten der ortsüblichen Vergleichsmiete, soweit diese von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sind (§ 558c Abs. 1 BGB).

Der qualifizierte Mietspiegel muss zusätzlich nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sein. (§ 558d Abs. 1 Satz 1). Findet zusätzlich eine Anpassung des qualifizierten Mietspiegels nach den im Gesetz genannten Verfahren nach zwei und eine Neuerstellung nach vier Jahren statt, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3; sogenannte Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels).

Der qualitative Unterschied des qualifizierten gegenüber dem einfachen Mietspiegel kommt insbesondere mit Blick auf diese Vermutungswirkung zum Ausdruck. Anders als beim einfachen Mietspiegel sollen die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze sicherstellen, dass die im Mietspiegel dargestellten Mieten nicht interessengeleitet bestimmt werden, sondern die ortsübliche Vergleichsmiete getreu wiedergeben.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist dabei aus den üblichen Entgelten gebildet, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (fünf gesetzliche Wohnwertmerkmale) in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden (§ 558 Abs. 2 BGB; Legaldefinition).

Über diese Legaldefinition hat der Gesetzgeber jedoch keine weiteren Hinweise verfasst. Der Begriff der Üblichkeit ist daher Gegenstand von Kommentaren und

der Rechtsprechung geworden. In der Auslegung des Gesetzes kommt Börstinghaus (Börstinghaus/Clar 2023:58 Rd.-Nr. 86 ff.) zu der Feststellung, dass nicht alles, was am Markt zu beobachten ist, auch als üblich anzusehen ist, aber üblich nur etwas sein kann, dass in einer Mehrheit vorkommt. Daraus ergibt sich, dass die ortsübliche Vergleichsmiete keine punktgenaue Einzelmiete sein kann, sondern ein repräsentativer Querschnitt der üblichen Entgelte. Der Bundesgerichtshof spricht nicht von einem Querschnitt oder Spanne, sondern davon, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Bandbreite bewegt. Auch dadurch, dass der Gesetzgeber in § 558 Abs. 2 mit Entgelten den Plural gebraucht, wird gefolgert, dass er davon ausgeht, dass es für eine durch die fünf Wohnwertmerkmale näher definierten eher vergleichbaren und von anderen Wohnungen unterscheidbaren Typ Wohnung unterschiedliche Mieten geben kann.

Das Gesetz stellt daher nicht auf einen Punktwert innerhalb eines Mietenspektrums ab, „... sondern auf eine durch die Streubreite der üblichen Mietentgelte bestimmte Rahmengröße.“ (Börstinghaus/Clar 2023:60 Rd.-Nr. 87). Für solche Streubreiten wurde innerhalb von Mietspiegeln eine Spannendefinition abgeleitet, sodass mit Üblichkeit nur Entgelte innerhalb einer definierten Spanne von mehr als 50 Prozent, aber deutlich weniger als 90 oder 100 Prozent liegen sollen. Daher hat sich in der Praxis eine Zwei-Drittel-Spanne für die ortsübliche Vergleichsmiete herauskristallisiert. Allerdings können auch andere Spannen zur Anwendung kommen, wie bspw. eine Drei-Viertel-Spanne, die in § 15 Abs. 3 MsV ausdrücklich zusätzlich genannt wird. Börstinghaus/Clar gehen jedoch davon aus, dass die Zwei-Drittel-Spanne die Untergrenze dessen markiert, dass Üblichkeit noch ausdrückt und weitere Begrenzung die typische Mietpreisentwicklung einschränken würde. Bei sich normal entwickelnden Mieten wäre die Zwei-Drittel-Spanne als noch ausreichend anzusehen. Diese Einschätzung speist sich auch daraus, dass das Gesetz die Berücksichtigung von Wieder- oder Neuvermietungsmiten („vereinbart“) ausdrücklich zulässt und solche Mieten in der Regel über den Bestandsmieten liegen. Neu- oder Wiedervermietungsmiten tragen zur normalen Mietenentwicklung bei und befinden sich in der Regel über den Mieten, die in bestehenden Mietverhältnissen angepasst wurden.

Börstinghaus/Clar weisen darauf hin, dass Neuvermietungsmiten im Rahmen der Angabe eines arithmetischen Mittels berücksichtigt werden, während der Median diese fast gar nicht berücksichtigt (Börstinghaus/Clar 2023:61 Rd.-Nr. 91).

Es wird festgehalten, dass das Gesetz die ortsübliche Vergleichsmiete definiert, jedoch damit auf eine Spanne und nicht auf einen Punktwert abstellt. Dies wird ergänzend auch dadurch deutlich, dass es nach § 558a Abs. 3 BGB ausreicht,

wenn die in einem Zustimmungsverlangen auf Mieterhöhung verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt, falls ein Mietspiegel Spannen enthält und darauf Bezug genommen wird.

Das Gesetz thematisiert weder den Begriff Mittelwert noch das arithmetische Mittel oder den Median.

3.2. Stellenwert von Mittelwerten im Kontext der ortsüblichen Vergleichsmiete

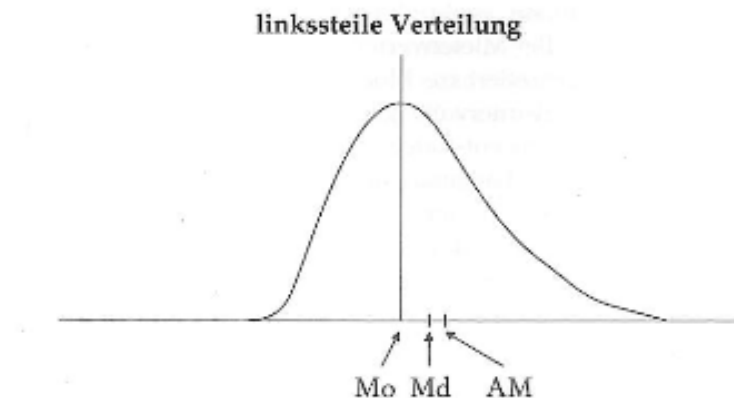
Von der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb einer Spanne ist die Einordnung einer konkreten Wohnung innerhalb der Spanne zu unterscheiden. Hier geht es um die Ermittlung einer konkreten Einzelvergleichsmiete, und es stellt sich die Frage, ob ein jeweils angegebener Mittelwert oder der obere oder der untere Grenzwert maßgeblich sind. Börstinghaus/Clar (2013:233 Rd.-Nr. 491) gehen davon aus, dass der Tatrichter die Einzelvergleichsmiete als konkrete ortsübliche Vergleichsmiete anhand qualitativer Kriterien (zusätzlich zu den Zu- und Abschlagsmerkmalen) bestimmen. Börstinghaus ergänzt dazu, dass bei einem Tabellenmietspiegel der Vermieter nicht in jedem Fall Anspruch auf die Obergrenze der Spanne eines Mietspiegelfeldes hat, während er bei einem Regressionsmietspiegel die Spannen die volle Spanne nach oben ausnutzen können soll (Börstinghaus/Clar:60 Rd.-Nr. 88). InWIS schließt sich der Auffassung, dass bei einem Regressionsmietspiegel die Spanne – anders als bei einem Tabellenmietspiegel – voll ausgenutzt werden kann, nicht an.

Es geht also darum, welche Hilfsmittel zur Verfügung gestellt werden, um eine Einordnung einer konkreten Wohnung zur Ermittlung einer Einzelvergleichsmiete zu erleichtern. Aus diesem Grund kommt es dazu, dass in Tabellenmietspiegeln für jedes Tabellenfeld ein Mittelwert ausgewiesen wird. Ein Regressionsmietspiegel ermittelt von vornherein als Vorhersagewert einen Punktwert, der jedoch nicht die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt, sondern um den herum sich ebenfalls eine Spanne in Form entweder eine Konfidenzintervalls oder einer anderweitig hergeleiteten Spanne ergibt.

In der Statistik kommen verschiedene Mittelwerte vor, die es ermöglichen, den Schwerpunkt einer Verteilung von Mietwerten einzuschätzen. Das sogenannte arithmetische Mittel, also der Durchschnittswert aller beobachteten Mieten, wird landläufig und verkürzend als Mittelwert bezeichnet. Neben dem arithmetischen Mittel werden noch Modus und Median verwendet. Der Modus bezeichnet den häufigsten Wert, der Median den Wert, der innerhalb einer Mietenverteilung genau in der Mitte liegt.

Bei einer symmetrischen oder Normalverteilung sind arithmetisches Mittel (AM), Median (Md) und Modus (Mo) identisch. Auf den Wohnungsmärkten kommt jedoch häufig eine linkssteile oder nach rechts hin schiefe (rechtsschiefe) Verteilung vor, wie sie in der folgenden Grafik dargestellt wird und auch für den Dortmunder Mietspiegel zutrifft.

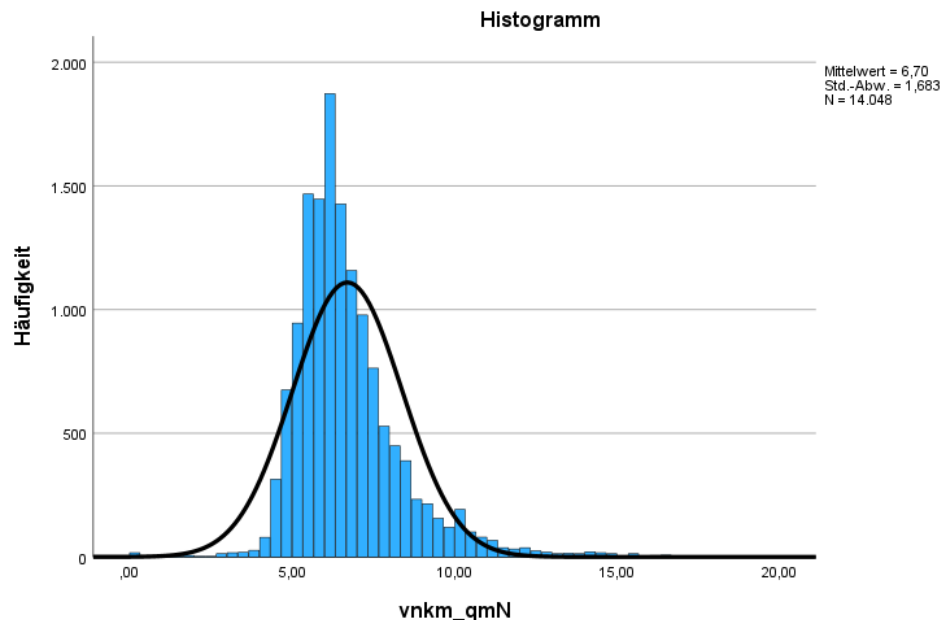
Abb. 6: Idealtypische Darstellung der Lagemaße einer linkssteilen Verteilung



Bei einer linkssteilen Verteilung liegt der Modus stets unterhalb des Median und der Median wiederum unterhalb des arithmetischen Mittels.

Die folgende Abbildung zeigt die Häufigkeitsverteilung des Datensatzes vor Korrektur von Ausreißern. Der linkssteile Verteilungsverlauf wird deutlich, der auch in jeder Baualtersklassenkategorie mal mehr, mal weniger deutlich zum Ausdruck kommt.

Abb. 7: Verteilungsverlauf des erhobenen Datensatzes (ungewichtet) für den Dortmunder Mietspiegel 2023



Die Lagemaße/-parameter verteilen sich in dem für das Modell 4.1 verwendeten Datensatz typisch (siehe hierzu Tab. 3, S. 13).

Das hängt mit der Funktion und dem Aussagegehalt der Lageparameter zusammen. Der Median ist robust gegenüber extremen Werten, während das arithmetische Mittel sämtliche Beobachtungswerte nutzt und daher auch extremere, vom Modus oder Median weiter entfernt liegende Nettokaltmiete berücksichtigt (Börstinghaus/Clar 2023:55 Rd.-Nr. 82). Es würde jedoch auch eine Rolle spielen, ob eine Extremwert- oder Ausreißerbereinigung bereits stattgefunden hat oder nicht. Die Mietspiegelverordnung verlangt keine Ausreißerbereinigung, sie kann jedoch vorgenommen werden (§ 12 Abs. 2 MsV).

Da die ortsübliche Vergleichsmiete eine Spanne darstellt, so wird das arithmetische Mittel allen Beobachtungswerten in der Spanne eher gerecht als der Median, der sich an dem mittleren Wert orientiert und höhere und niedrigere Mieten, die sich aber noch innerhalb der um Ausreißer bereinigten Spanne bewegt und die daher noch zur Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete zählen, eher weniger berücksichtigt. D.h. dass der Median umso weniger zutreffend die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt, wenn eine Ausreißerbereinigung stattgefunden hat, wie

diese für jede Baualtersklasse im Dortmunder Mietspiegel vor Berechnung der Mittelwerte stattgefunden hat.

In der Mietspiegelverordnung (§ 15 MsV) ist dargestellt, dass in einem nach der Tabellenmethode/-analyse erstellen qualifizierten Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete durch einen Mittelwert und eine um diesen gebildete Spanne dargestellt wird (§ 15 Abs. 1 MsV). Ausdrücklich benannt werden das arithmetische Mittel und der Median. Börstinghaus/Clar folgern daraus, dass der Modus oder die im Berliner Mietspiegel verwendete Kombination aus Modus und Median nicht zulässig sind (Börstinghaus/Clar 2023:254 Rd.-Nr. 7).

Das arithmetische Mittel oder der Median wird aus allen Mieten eines Tabellenfeldes nach einer etwaigen Bereinigung um Ausreißermieten gebildet (§ 15 Abs. 2 Satz 1 MsV). Der Mittelwert entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung, die als durchschnittlich zu bewerten ist (§ 15 Abs. 2 Satz 2 MsV). Vordergründig ist das zunächst widersprüchlich, weil die ortsübliche Vergleichsmiete eine Spanne darstellt, die durch die Ober- und Untergrenze festgelegt wird. Wird jetzt bei der Berechnung des Mittelwertes auf alle Beobachtungswerte, also auch solche oberhalb und unterhalb der Spannengrenzen abgestellt, so werden auch Mieten einbezogen, die sich außerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegen.

Der Hinweis muss daher so verstanden werden, dass eine Hilfestellung für die Ermittlung einer konkreten Einzelvergleichsmiete gegeben werden soll und zur Orientierung die Miete für eine Wohnung angegeben werden soll, die im Hinblick auf die für ein Tabellenfeld zutreffende Qualität und Quantität wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale als durchschnittlich zu bewerten ist. Diese Eigenschaft erfüllt jedoch – nach Ausreißerkorrektur – nur das arithmetische Mittel, weil bei der Verwendung des Medians höhere Mieten am Rande der Verteilung nicht (angemessen) berücksichtigt werden.

Börstinghaus/Clar weisen darauf hin, dass aufgrund der Abweichung von Median und Mittelwert und die in der Regel vorherrschende linkssteile Verteilung mit niedrigerem Median die Auswahl des richtigen Lagemaßes Interessenbesetzt sei. In den meisten bundesdeutschen Mietspiegeln wird als Lagemaß das arithmetische Mittel angegeben (Börstinghaus/Clar 2013:273 Rd.-Nr. 630 f.).

In den Erläuterungen zur Verordnung (Bundestagsdrucksache 766/20, S. 36) zu § 15 Abs. 2 Satz 2 wird drauf hingewiesen, dass dieser Satz erläuternder Natur sei und dem Laien die Bedeutung des Mittelwertes besser verständlich machen soll. Den Erstellern des Mietspiegels soll der Satz als Gedankenstütze dienen, sich

konkret zu überlegen, wie eine Wohnung mittlerer Art und Güte innerhalb des Tabellenfeldes aussieht und ob dafür Median oder Mittelwert eher geeignet erscheinen.

Börstinghaus/Clar halten diese Erläuterung daher für irreführend, weil damit der Eindruck erweckt werde, dass die Wahl des Mittelwertes argumentativ hergeleitete werden könne und in Abhängigkeit von den empirischen Gegebenheiten die Wahl zwischen einem richtigen oder einem falschen Mittelwert zu treffen sei. Sie erläutern, dass es bei der Wahl des Mittelwertes nicht um richtig oder falsch gehen könne, weil die die beiden Mittelwertarten die Informationen in unterschiedlicher Art und Weise verarbeiten. Sie vertreten die Auffassung, dass die Wahl des Lagemaßes dem Ersteller eines Mietspiegels freigestellt sei, jedoch die Wahl zu begründen und zu dokumentieren ist. Sie lösen nicht auf, wann der eine oder der andere Mittelwert, also wann der Median oder das arithmetische Mittel, begründet werden kann.

Wenn jedoch der Mittelwert auf die Miete einer Wohnung mit durchschnittlicher Qualität der Wohnungen eines Tabellenfeldes auch außerhalb der Spanne als Orientierungshilfe abstellen soll und eine Ausreißerbereinigung bereits stattgefunden hat, so erfüllt diese Funktion das arithmetische Mittel eindeutig besser bzw. zutreffender als der Median. Der Median ist bei der nach Baualtersklassen gebildeten Tabellenfeldern und der vorherrschenden linkssteilen Verteilung deutlich weniger geeignet, die Anforderung von § 15 Abs. 2 Satz 2 MsV zu erfüllen, die ortsübliche Vergleichsmiete für eine hinsichtlich Qualität und Quantität der Ausstattungsmerkmale eines Tabellenfeldes durchschnittliche Wohnung anzugeben.

Wenn es dem Mietspiegelersteller freigestellt ist, vor dem Hintergrund der konkreten Vorgehensweise und der Verteilung der Mieten innerhalb eines Mietspiegelfeldes einen von zwei Mittelwerten zu verwenden und einer der beiden aufgrund seiner Funktion weniger gut geeignet ist, die Anforderung nach § 15 Abs. 2 Satz 2 MsV zu erfüllen – nämlich der Median - und der andere der beiden eher besser geeignet ist, die Anforderung zu erfüllen – nämlich das arithmetische Mittel – wo sollte bei Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze der Spielraum liegen, den weniger geeigneten zu wählen. Anders als Börstinghaus/Clar oben genannt, muss bei Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze der Wissenschaft die bewusste Wahl eines weniger gut geeigneten Mittelwertes, obwohl ein geeigneterer zur Verfügung steht, als mit diesen Grundsätzen nicht vereinbar und daher falsch bezeichnet werden. Insofern müsste man hier zu dem (harten) Schluss kommen, dass bei der Wahl des Medians in der gegebenen Konstellation

die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze nicht eingehalten sind und ein solcher Mietspiegel als nicht qualifiziert zu bezeichnen wäre.

Denn die Wahl des ungeeigneteren Wertes kann hier nur damit begründet werden, dass vordergründig eine Wahlmöglichkeit besteht, die jedoch zu begründen ist und letztlich für die Begründung nur das Interesse angeführt werden kann, eine niedrigere Miete auszuweisen.

Die Erläuterungen zu § 15 Abs. 1 Satz 2 MsV liefern weiteren Aufschluss zu dieser Fragestellung, denn dort wird die Funktion der beiden Mittelwerte und deren Aussagegehalt thematisiert. Zum einen wird dort dargestellt, dass das arithmetische Mittel am ehesten den Ergebnissen entspricht, die regelmäßig auch bei der Regressionsanalyse erreicht werden. Zum anderen wird erläutert, dass „... der Median [...] aber stabil in Bezug auf den Einfluss besonders hoher oder niedriger Mieten [ist] und [...] deshalb im Einzelfall angemessener sein [kann].“ Dies bedeutet, dass im Grunde für jedes Mietspiegelfeld zu prüfen und zu begründen ist, ob im konkreten Einzelfall der Median angemessener sein kann. Im Regelfall, wie bei linkssteilen Verteilungen davon auszugehen, ist das arithmetische Mittel besser geeignet und es sollte – so sollte diese Erläuterung zu interpretieren sein – nur in begründeten Einzelfällen davon abgewichen werden. Eine pauschale Festlegung, grundsätzlich den Median zu wählen, wie dies in der Vergangenheit im Dortmunder Mietspiegel der Fall war, ist durch diese Erläuterung gerade nicht gedeckt (BR-Drucksache 766/20, S. 36).

In dieser Erläuterung wird der Bezug zwischen der Verwendung des arithmetischen Mittelwertes und den Ergebnissen einer Regressionsanalyse hergestellt und dass bei Verwendung des arithmetischen Mittelwertes nahezu gleiche Ergebnisse entstehen würden.

Obwohl es im Vorfeld der Mietspiegelreform Bestrebungen gegeben hat, die Tabellenmethode als nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgemäß zu klassifizieren und als nicht mehr zulässig zu erklären, ist der Ordnungsgeber diesen Vorschlägen nicht gefolgt. Nach § 7 Abs. 1 MsV können qualifizierte Mietspiegel mittels Regressions- oder mittels Tabellenanalyse oder durch eine Kombination beider Methoden oder durch eine vergleichbar geeignete Methode erstellt werden. Der hybride Dortmunder Tabellenmietspiegel kann am ehesten unter den Sachverhalt „Kombination beider Methoden“ gefasst werden, ist aber weder unter Anwendung der Regressions- oder der Tabellenanalyse allein erstellt.

In den Erläuterungen zum Verordnungstext wird dargestellt, dass Mischformen der beiden Ansätze nur dann zulässig sind, wenn dadurch keine verzerrten Ergebnisse erzeugt werden.

Der Vergleich der verschiedenen Mietspiegelvarianten (Tab. 4, S. 14) stellt jedoch dar, dass die Verwendung des Medians bei dem hybriden Tabellenmietspiegel nicht erwartungstreu im Hinblick auf das arithmetische Mittel ist und es daher zu einer Verringerung des Mietenniveaus im erhobenen Datensatz kommt, und zwar um 0,14 Euro/m², die eine Verzerrung darstellt. Diese Verzerrung kommt durch die pauschale und nach den bisherigen Feststellungen unzulässige Verwendung des Medians zustande.

Insofern kommt der Auswahl des geeigneten Mittelwertes nach § 15 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 für die Dortmunder Mischform eines Tabellen- und Regressionsmietspiegels in Kombination mit § 7 Abs. 1 MsV und den dazugehörigen Erläuterungen eine besondere Bedeutung zu, weil dadurch keine Verzerrung ausgelöst werden darf.

Dies insbesondere deshalb wichtig, weil mit der Mietspiegelverordnung Mindeststandards einzuhalten und zu gewährleisten sind, damit die ortsübliche Vergleichsmiete ausreichend realitätsgetreu abgebildet werden (BR-Drucksache 766/20, S. 13). Die Vorgaben der Verordnung sind besonders strikt, um für qualifizierte Mietspiegel zu gewährleisten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete realitätsgetreu, repräsentativ und differenziert abgebildet wird (BR-Drucksache 766/20, S. 14). Diesen Anforderungen wird die gewählte Methode nicht gerecht.

Nach Auffassung des Autors wäre die Verwendung des Medians bereits mit Blick auf die anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze kritisch zu betrachten, jedoch enthält die Mietspiegelverordnung nebst den begleitenden Erläuterungen jetzt hinreichende Konkretisierungen, die die pauschale Verwendung des Medians als unzulässig erscheinen lassen.

Vor diesem Hintergrund sind auch bisher ergangene Urteile, die eine Verwendung des Medians im konkreten Dortmunder Mietspiegel bestätigt haben, neu zu bewerten und können den Median jetzt nicht mehr stützen. Eine internet-gestützte Urteilsrecherche hat bspw. ein Urteil des Landgerichtes Dortmund vom 25. Juni 2012 ergeben, im Hinblick auf die zu zahlende Miete einer streitgegenständlichen Wohnung ohne weitere Angaben vom Median auszugehen sei und dem Median des zutreffenden Mietspiegelfeldes eine besondere Bedeutung zukommen würde (LG Dortmund, Beschluss vom 25.06.2012 – 11 S90/12). Allerdings thematisiert das Landgericht nicht die Funktion unterschiedlicher Mittelwerte und den möglichen

Unterschied zwischen dem arithmetischen Mittel und dem Median. Dies war nicht Streitgegenstand. Wäre im Dortmunder Mietspiegel das arithmetische Mittel angegeben worden, so käme diesem Mittelwert für die Bestimmung der Einzelvergleichsmiete eine besondere Bedeutung zu und es wäre ohne weitere Angaben vom arithmetischen Mittel auszugehen.

Insofern stützt dieses Urteil des Landgerichtes nicht die Verwendung des Medians als Mittelwertes, sondern die gängige und auch vom BGH bestätigte Praxis, zunächst von dem im Mietspiegel angegebenen Mittelwert zur Bestimmung einer Einzelvergleichsmiete auszugehen und weitere Zu- und Abschläge über nicht im Mietspiegel erfasste Besonderheiten in der Spanne zu berücksichtigen.

4. Zusammenfassung und Empfehlungen

Bei der Erstellung des Dortmunder Mietspiegels sind drei alternative Mietspiegelmethode im Hinblick auf die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete miteinander verglichen worden. Dabei hat sich ergeben, dass der hybride Tabellenmietspiegel als im Grunde zulässige Mischform von Tabellen- und Regressionsmietspiegel gemäß § 7 Abs. 1 MsV bei Verwendung des Medians als Basismiete für die gebildeten Baualtersklassen die mit dem Datensatz erhobene durchschnittliche Ausgangsmiete von 6,61 Euro/m² nicht zutreffend wiedergibt, sondern auf 6,47 Euro/m² um 0,14 Euro/m² mindert und damit verzerrt.

Zu dieser grundsätzlichen Verminderung oder systematischen Verzerrung kommt es nicht, wenn beim hybriden Tabellenmietspiegel das arithmetische Mittel verwendet wird oder die Regressionsanalyse verwendet wird.

Die in Kapitel 2.3, S. 17, aufgeworfenen drei Fragestellungen sind nach den bisherigen Ausführungen daher folgendermaßen zu beantworten:

Ist die Verwendung des Medians als Mittelwert bei der Erstellung eines qualifizierten Tabellenmietspiegels rechtlich zulässig?

§ 15 Abs. 1 Satz 2 MsV stellt dem Mietspiegelersteller zunächst frei, bei der Bestimmung und der Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Tabellenanalyse für einen qualifizierten Mietspiegel das arithmetische Mittel oder den Median zu verwenden. Jedoch soll dieser Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine Wohnung entsprechen, die im Vergleich zu anderen Wohnungen des Tabellenfeldes unter Berücksichtigung von Qualität und Quantität weiterer wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale als durchschnittlich zu bewerten ist. Die Auswahl ist zu begründen und zu dokumentieren.

In dem vorliegenden Fall einer linkssteilen Verteilung nach Ausreißerkorrektur gibt das arithmetische Mittel als Mittelwert die ortsübliche Vergleichsmiete einer als durchschnittlich zu bewertenden Wohnung aufgrund seiner Eigenschaften besser wieder als der Median. Nach den Erläuterungen zum Verordnungstext zu § 15 Abs. 1 Satz 2 MsV kann im Einzelfall der Median angemessener sein. Dies ist hier nicht der Fall. Im Gegenteil, es kommt zu einer Verzerrung, die die nach § 7 Abs. 1 MsV bei der Anwendung von Mischformen, aber auch generell bei qualifizierten Mietspiegeln nicht zulässig ist.

Die pauschale Verwendung des Medians ist daher von vornherein als rechtlich unzulässig zu bezeichnen. Eine Prüfung müsste für jedes Tabellenfeld erfolgen und dann eine Entscheidung getroffen werden. Im vorliegenden Fall liegt jedoch in jedem Tabellenfeld der Median unterhalb des arithmetischen Mittels, sodass jedes Mal das arithmetische Mittel verwendet werden kann.

Hierbei ist zu konstatieren, dass zwar die Erläuterung suggeriert, dass im Einzelfall auf jedes Tabellenfeld abzustellen sei. Doch das arithmetische Mittel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete auch dann zutreffender wieder, wenn der Median höher liegt. D.h. im Falle einer vorgeschalteten Ausreißerkorrektur muss im Regelfall auf das arithmetische Mittel abgestellt werden. Es ist mit Blick auf die Praxis der Mietspiegelerstellung nur in Fällen, in denen eine Ausreißerkorrektur nicht vorgenommen wird, denkbar, auf den Median zurückzugreifen.

Wird mit dem hybriden Tabellenmietspiegel, der auf dem Median basiert, die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend abgebildet?

Da die beiden vorgenannten Fragestellungen miteinander zusammenhängen, ist diese Teilfrage bereits beantwortet. Die ortsübliche Vergleichsmiete einer durchschnittlichen Wohnung eines Tabellenfeldes wird durch den Median nicht zutreffend abgebildet, weil innerhalb des Tabellenfeldes liegende Mieten, die nach § 15 Abs. 1 MsV für die Mittelwertberechnung herangezogen werden müssen, sich aber am oberen Verteilungsende bewegen, nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Das arithmetische Mittel bildet die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffender ab.

Entspricht die Verwendung des Medians im hybriden Tabellenmietspiegel zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete anerkannten wissenschaftlichen Methoden?

Die Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden sollte bereits vor der Mietspiegelreform sicherstellen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete möglichst zutreffend und wirklichkeitsgetreu abgebildet wird. Mit der Mietspiegelverordnung hat der Gesetzgeber zusätzlich Mindestanforderungen formuliert, dass die ortsübliche Vergleichsmiete realitätsgetreu abgebildet wird. Die Vorgaben der Verordnung sind besonders strikt, um für qualifizierte Mietspiegel zu gewährleisten, dass die ortsübliche Vergleichsmiete realitätsgetreu, repräsentativ und differenziert abgebildet wird (BR-Drucksache 766/20, S. 14).

Diesen Anforderungen wird die gewählte Methode bei Wahl des Medians nicht gerecht, weil sie die durch den repräsentativ erhobenen Datensatz abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete nicht realitätsgetreu abbildet, sondern um 0,14 Euro/m² im Durchschnitt je Beobachtungswert verringert. Die Wahl des Medians bei der hybriden Tabellenmethode entspricht daher weder den wissenschaftlichen Grundsätzen noch den in diesem Punkt besonders strikten Anforderungen der Mietspiegelverordnung.

InWIS muss daher die klare Empfehlung aussprechen, bei der Anwendung des hybriden Mietspiegels nicht den Median zu verwenden, sondern auf das arithmetische Mittel zurückzugreifen. Die Verwendung des Medians entspricht nicht den Anforderungen der Mietspiegelverordnung und der Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden.

Wie ist der hybride Tabellenmietspiegel (Basis arithmetisches Mittel) im Vergleich zu einem reinen Tabellenmietspiegel bzw. einem Regressionsmietspiegel zu beurteilen?

Wenn die Verwendung des hybriden Tabellenmietspiegels (Basis Median) nicht zulässig ist, so kommt nur der hybride Tabellenmietspiegel (Basis arithmetisches Mittel/AM) für einen Vergleich infrage.

Da bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Tabellenmietspiegels auf der Grundlage des arithmetischen Mittels zum (annähernd) gleichen Mittelwert wie im erhobenen Datensatz und wie beim Regressionsmietspiegel kommt, sind die beiden Anwendungsfälle als vergleichbar anzusehen. Jedoch zeigen sich bei dem hybriden Tabellenmietspiegel (Basis AM) und dem Regressionsmietspiegel Unterschiede in der Basismiete, sodass es punktuell zu Abweichungen kommen kann. Sowohl nach dem Gütekriterium der absoluten durchschnittlichen Abweichungen als auch der Summe der quadratischen

Abweichungen schneidet der hybride Tabellenmietspiegel (Basis AM) jedoch besser als der Regressionsmietspiegel ab (vgl. Kapitel 2.2, S. 12). Das spräche für den hybriden Tabellenmietspiegel (Basis AM).

Ein Vergleich zu einem herkömmlichen Tabellenmietspiegel ist nicht möglich, weil ein solcher eigenständig neu entwickelt werden müsste. Daher können hier nur allgemeine Aspekte betrachtet werden.

§ 13 Abs. 1 MsV stellt dar, dass Tabellenfelder durch Kombinationen wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale mit dem Ziel zu bilden sind, in sich homogene Tabellenfelder zu erzeugen, die gegenüber anderen Tabellenfeldern möglichst verschieden sind.

In dem hybriden Dortmunder Tabellenmietspiegel sind die gebildeten Baualtersklassen als Tabellenfelder aufzufassen. Allerdings entstehen diese Felder nicht durch eine Kombination der fünf gesetzlichen Wohnwertmerkmale, sondern es wird lediglich ein gesetzliches Wohnwertmerkmal verwendet, nämlich die Beschaffenheit und hier nur ein Teilmerkmal, nämlich das Baualter, während es noch weitere Beschaffenheitsmerkmale, wie bspw. den Modernisierungszustand gäbe. Zwar sind die Tabellenfelder im Prinzip und mit Blick (einzig) auf das Baualter relativ homogen im Verhältnis zu den anderen Tabellenfeldern, jedoch ist jedes Tabellenfeld in sich vergleichsweise inhomogen. Unterschiede ergeben sich erst durch die verschiedenen Zu- und Abschlagsmerkmale. Es zeigt sich aber bei den Mietenspannen, dass die Felder sehr weit überlappen und dass der Aspekt der (relativen) Homogenität in Zweifel gezogen werden muss.

Die Erläuterungen zu § 13 Abs. 1 stellen dar, dass die Struktur der Tabellen bei einer Tabellenanalyse nicht willkürlich erfolgen darf (BR-Drucksache 766/20, S. 33). Dies ist auch nicht der Fall, da die konkrete Unterteilung anhand einer Regressionsanalyse und der in diesem Zusammenhang ermittelten und optimierten Baualtersklassen hergeleitet wurde. Allerdings sind diese Tabellenfelder auf der Grundlage mehrerer wohnwertrelevanter gesetzlicher Merkmale nicht möglichst homogen gegenüber anderen Feldern möglichst verschieden.

Wäre der hybride Tabellenmietspiegel ein reiner Tabellenmietspiegel, so wäre diese Vorgehensweise sicherlich als unzulässig zu qualifizieren.

Das erscheint verwunderlich, weil die Vorgehensweise beim Regressionsmietspiegel ähnlich ist und im Hinblick auf die Spannen vergleichbare Überlappungen zustande kommen. Im Grunde stellt der hybride Tabellenmietspiegel (Basis AM) einen Sonderfall des Regressionsmietspiegels dar, bei dem die Berechnung der Basisrente nicht anhand der Schätzwerte des Regressionsmodells, sondern

aufgrund der normierten echten Beobachtungswerte erfolgt. Minimale Abweichungen bei der Erwartungstreue führen jedoch zu besseren Ergebnissen im Hinblick auf andere Gütekriterien.

Da Mischformen nach § 7 Abs. 1 MsV ausdrücklich vorgesehen sind, wenn es nicht zu Verzerrungen kommt, spricht zunächst nichts dagegen, davon auszugehen, dass der hybride Tabellenmietspiegel (Basis AM) eine zulässige (Mischform-)Variante darstellt. Allerdings kommt es – wie anhand der Basismieten zu sehen ist – zu Abweichungen gegenüber den Ergebnissen des Regressionsmietspiegels.

Im Hinblick auf die Beurteilung der Zulässigkeit der hybriden Tabellenmethode (Basis arithmetisches Mittel) besteht daher eine Rechtsunsicherheit, die sich anhand der zur Verfügung stehenden rechtlichen Anforderungen nicht ausräumen lässt. Die Anforderungen an die Bildung von Tabellenfeldern, die an einen Tabellenmietspiegel gestellt werden, werden jedoch nicht oder höchstens gerade noch erfüllt. Die Ergebnisse sind denjenigen der Regressionsanalyse als gleichwertig zu erachten, je nach Baualtersklasse kommt es jedoch zu Abweichungen, die jedoch eher nicht als Verzerrung zu klassifizieren sind.

Wir halten die Verwendung des hybriden Tabellenmietspiegel (Basis arithmetisches Mittel) in der Darstellung mit Baualtersklassen als Tabellenfelder als Mischform von Tabellen- und Regressionsmietspiegel für (noch) zulässig, jedoch könnten bestehende Rechtsunsicherheiten reduziert werden, wenn auf den Regressionsmietspiegel umgeschwenkt würde.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Mischform des hybriden Tabellenmietspiegels sich historisch entwickelt hat und nur von InWIS praktiziert wird und das Vorgehen von einzelnen Mitgliedern der gif-Mietspiegelkommission zumindest hinterfragt und als nicht zulässig angesehen wird.

Allerdings halten wir es für gut argumentierbar, im Vergleich der Methoden auch auf Vorzüge der hybriden Tabellenmethode hinzuweisen, insbesondere mit Blick auf die Verwendung von „echten“ Beobachtungswerten zur Ermittlung von Mittelwert und Spannengrenzen sowie der besseren Gütekriterien im Verhältnis zur reinen Regressionsanalyse.

Insofern besteht unter Berücksichtigung der hier vorgetragenen Argumente eine Wahlfreiheit zwischen den Festlegungen des hybriden Tabellenmietspiegels (Basis arithmetisches Mittel) und des Regressionsmietspiegels.

5. Literaturverzeichnis

Börstinghaus, Ulf P./Clar, Michael (2023): Mietspiegelrecht, Kommentar.

Börstinghaus, Ulf P./Clar, Michael (2013): Mietspiegel. Erstellung und Anwendung.

Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV), Bundesrats-Drucksache 766/20 vom 17.12.2020.

