



MANNHEIMER MIETSPIEGEL '77

**Bericht über Verfahren und Ergebnisse
der Untersuchung zur Ermittlung der
Ortsüblichen Vergleichsmiete**

von

**Dr. Ursula Hoffmann - Lange
Zentrum für Umfragen, Methoden
und Analysen (ZUMA), Mannheim**

Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim

Heft 77

Herausgegeben vom Statistischen Amt

Herausgeber: Stadt Mannheim, E 5, Rathaus, 6800 Mannheim 1
Eigendruck im Selbstverlag. Mannheim 1978
Beziehbar vom Statistischen Amt zum Preis von DM 20,—
Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe
gegen Belegexemplar gestattet.

I N H A L T

	Seite
Vorwort	1
<u>1. Befragungsbasis und Fragebogen</u>	5
1.1 Befragungsbasis	5
1.2 Mietbegriff	6
1.3 Erfassung sonstiger Wohnungsmerkmale	7
1.4 Wohnlage	8
<u>2. Stichprobe</u>	9
<u>3. Feldarbeit und Erstellung des Datensatzes</u>	13
<u>4. Aufbau der Mietpreistabelle</u>	15
4.1 Ausstattungsklassen	15
4.2 Baualter	17
4.3 Wohnungsgrößenklassen	20
4.4 Fallzahlen	22
4.5 Mittelwerte und Bandbreiten	24
4.6 Die Notwendigkeit der Herausnahme der Appartements aus dem ursprüng- lichen Mietspiegel	33
4.7 Anwendungsfragen	36
<u>5. Weitere Analysen</u>	43
5.1 Vergleich der Mieter- und Vermieterangaben	43
5.2 Ausstattung	46
5.3 Wohnungsgröße	50
5.4 Wohnlage	51
5.5 Wohndauer	55
5.6 Beitrag der "unabhängigen" Variablen zur Erklärung der Variabilität der Mieten	56
<u>6. Vergleich der Mietpreistabellen von 1975 und 1977</u>	62
<u>7. Verbesserungsvorschläge</u>	66

ANHANG

- | | |
|---|----|
| 1 : Fragebogen und Anschreiben an die
Haushaltsvorstände sowie an die Vermieter | 69 |
| 2 : "Allgemeines zum Mannheimer Mietspiegel 1977",
kurzgefaßter Vorbericht des Statistischen Amtes
der Stadt Mannheim (Oktober 1977) | 91 |
| 3 : "Erläuterungen zum Mannheimer Mietspiegel 1977",
herausgegeben vom Amt für Wohnungswesen
der Stadt Mannheim (Mai 1978)
zur Gratisabgabe an Interessenten | 99 |

Vorwort

Der Mannheimer Mietspiegel 1977 ist eine Fortschreibung der ersten beiden Mietgutachten von 1973 und 1975¹⁾. Die Stadt Mannheim entschloß sich jedoch im Fall des neuesten Mietspiegels, nicht wie in den vorangegangenen Jahren einen Auftrag zur Erstellung des Mietgutachtens an ein Gutachtergremium zu vergeben, sondern das neue Gutachten durch das Statistische Amt der Stadt Mannheim erstellen zu lassen, das auch schon die Befragung für die Mietgutachten 1973 und 1975 durchgeführt hatte und daher nicht ohne Erfahrung in dieser Frage war.

Das Statistische Amt wiederum bat das Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen (ZUMA), eine von der Deutschen Forschungsgemeinschaft finanzierte Einrichtung zur Beratung und Grundlagenforschung für die Sozialwissenschaften mit Sitz in Mannheim, um Unterstützung bei diesem Projekt. Dies führte zu einer engen Zusammenarbeit zwischen beiden Institutionen bei der Erstellung der Mietpreistabelle, die schließlich am 11. November 1977 der Öffentlichkeit übergeben wurde. Die Gesamtverantwortung lag dabei beim Statistischen Amt der Stadt Mannheim. Eine Reihe von Aufgaben wurde jedoch von ZUMA übernommen, darunter insbesondere die Auswertung der Daten und die Abfassung dieses Abschlußberichts.

Die folgende kurze Auflistung der Aufgabenverteilung bei der Erstellung des Mietspiegels soll dem Leser einen Überblick über die einzelnen Schritte und die Verantwortlichkeiten für diese geben. Insgesamt ist zu betonen, daß ZUMA keine eigenständige Gutachterrolle übernehmen kann und daher immer nur in Absprache mit dem Statistischen Amt aktiv wurde, auch wenn es einzelne Aufgaben, für die bei der Stadtverwaltung nur unzureichende technische und personelle Voraussetzungen gegeben waren, weitgehend selbständig übernahm und dafür auch die Verantwortung trägt.

1) Dieter Bachmann, Detlev Ipsen, Gunther Kurtz-Solowjew, Gutachten zur Ermittlung der Ortsüblichen Vergleichsmieten in Mannheim 1973.

Dieter Bachmann, Detlev Ipsen, Gunther Kurtz-Solowjew, Ortsübliche Vergleichsmieten in Mannheim 1975.

Aufgaben des Statistischen Amtes: Erstellung eines Katalogs der mit Hilfe der Umfrage zu erfassenden Merkmale der Wohnungen, Durchführung einer Nachziehung von Adressen für die Umfrage, Einsatz der Interviewer und Kontrolle der Interviewertätigkeit sowie Festlegung der in der Mietpreistabelle ausgewiesenen Wohnungsmerkmale und Abfassung des der Öffentlichkeit übergebenen Erläuterungstextes zu der Tabelle.

Aufgaben von ZUMA: Erstellung des Fragebogens, Durchführung eines Vortests, Ziehung der Hauptstichprobe, Vercodung der ausgefüllten Fragebögen, Erstellung des Datensatzes, Auswertung und Abfassung des Abschlußberichts.

Von Anfang an wurden alle Schritte mit dem Institut "Wohnen und Umwelt" in Darmstadt abgesprochen, das zur gleichen Zeit einen Mietspiegel für Darmstadt erstellte. Das Institut befaßt sich schon seit längerer Zeit mit der Aufgabe, einheitliche Kriterien zur Aufstellung von Mietspiegeln festzulegen, und gab 1977 einen Leitfaden zur Erstellung, Anwendung und Fortschreibung von Mietspiegeln heraus¹⁾. Für alle Fragen, die die grundsätzliche Bedeutung von Mietspiegeln, die Richtlinien der Bundesregierung für deren Aufstellung, die Wahl der Wohnungsmerkmale, nach denen Mietpreistabellen aufgeschlüsselt werden sollen, sowie Fragen der Anwendung dieser Tabellen in der Praxis betreffen, wird hier nur auf diesen Leitfaden verwiesen. Im vorliegenden Bericht wird darauf daher nur am Rande eingegangen, er dient in erster Linie der Beschreibung der Umfragemethodik und der Analyse der Ergebnisse.

Die Absprachen mit dem Institut "Wohnen und Umwelt" dienten der besseren Durchdringung der bei der Erstellung von Mietspiegeln entstehenden Probleme, führten aber nicht in allen Fällen zu gleichen Entscheidungen bezüglich der in der Mietpreistabelle ausgewiesenen Merkmale. Dies gilt insbesondere für die Wahl der statistischen Maßzahlen, aber auch für die Festlegung der Größen- und Baualterklassen. Die Gründe für diese abweichenden Entscheidungen werden an

¹⁾ Rolph Niederberger, Mietspiegel. Erstellung, Anwendung, Fortschreibung. Leitfaden für Kommunen. Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt 1977.

Gisela Schuler unter Mitarbeit von Rolph Niederberger und Uwe Wullkopf, Ortsübliche Vergleichsmieten in Darmstadt 1977. Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt 1978.

den entsprechenden Stellen des Berichts ausführlich besprochen werden. Insofern können die auf diese Weise entstandenen Gutachten für Darmstadt und Mannheim als Bestandteil einer wissenschaftlichen Diskussion über Einzelfragen bei der Aufstellung von Mietspiegeln angesehen werden, die bei aller Übereinstimmung im Grundsätzlichen noch nicht endgültig abgeschlossen ist.

Der hier vorgelegte Bericht dient in erster Linie der Offenlegung aller bei der Erstellung der Mietpreistabelle vorgenommenen Schritte und der dabei jeweils getroffenen Entscheidungen. Er soll eine wissenschaftliche Nachvollziehbarkeit dieser Schritte und damit auch eine sachliche Kritik ermöglichen. Darüber hinaus enthält er jedoch auch zusätzliche Auswertungen für bestimmte Wohnungsmerkmale, die eine genauere Beurteilung von Einzelfällen zulassen sollen, sowie eine Würdigung der gewählten Unterteilungen und Verbesserungsvorschläge für künftige Gutachten, die auf der Basis einer differenzierteren Auswertung des Datensatzes gemacht werden können.

Die Feinauswertung ergab nur in wenigen Fällen, daß eine andere Aufteilung der Tabelle möglicherweise zu einer klareren Darstellung der den Mietpreis beeinflussenden Faktoren geführt hätte. Andererseits mußten die Entscheidungen über den Aufbau der Tabelle relativ schnell getroffen werden, um der Öffentlichkeit möglichst aktuelle Zahlen liefern zu können. Es sei daher an dieser Stelle ausdrücklich betont, daß in diesem Bericht an manchen Stellen ausgewiesene andere Aufteilungen keine Kritik an der zunächst erstellten Tabelle beinhalten, und daß insbesondere die der Öffentlichkeit übergebenen Zahlenwerte völlig korrekt sind und jeder wissenschaftlichen Überprüfung standhalten können. Für eine kleine Zahl von Wohnungstypen, für die die ursprünglich gewählte Aufteilung der Tabelle zu verzerrten Werten führte, weil wichtige Differenzierungen zunächst nicht berücksichtigt worden waren, wurden unmittelbar anschließend in einer Ersten und einer Zweiten Ergänzung zur Mietpreistabelle neue Richtwerte ausgewiesen. Diese sind auch bereits in den vom Amt für Wohnungswesen der Stadt Mannheim herausgegebenen und mit ausführlichen Erläuterungen versehenen Sonderdruck des Mietspiegels eingearbeitet (siehe Anhang 3). Insofern stellen die ursprünglich veröffentlichten Zahlen und der vorliegende Bericht eine Einheit dar, und der Bericht soll lediglich den mit Mietrechtsfragen befaßten Fachleuten und interessierten Laien die Handhabung der Tabelle und

ihre bestmögliche Anwendung auf den Einzelfall erleichtern.

Auch hier muß wieder betont werden, daß die im Mietspiegel aufgezeigten durchschnittlichen Netto-Quadratmetermieten (Kaltmiete ohne Nebenkosten) nur als statistische Feststellungen aufzufassen sind, d. h. ihnen kann kein im juristischen Sinne normativer Charakter beigemessen werden, sie dienen vielmehr nur der Orientierung.

Die Hauptarbeit bei der Durchführung der Umfrage lag bei den Mitarbeitern des Statistischen Amtes der Stadt Mannheim,

Philipp Kilian, Walter Müller und Georg Walter.

Von ZUMA wirkten folgende Mitarbeiter bei den einzelnen Untersuchungsschritten mit :

Diplom-Psychologin Erika Brückner und
Diplom-Soziologin Margrit Rexroth (Fragebogenerstellung,
Pretest, Interviewerschulung)

Dr. Ursula Hoffmann-Lange (Fragebogen- und Dateierstellung, Auswertung)

Dr. Knut Kafka (Stichprobenziehung).

Die Gesamtleitung des Projektes lag beim Leiter des Statistischen Amtes, Dr. Cai Delf Witt.

Kritische Ratschläge bei der Abfassung des Berichts gaben Prof. Dr. Max Kaase (Geschäftsführender Direktor von ZUMA), Dr. Cai Delf Witt vom Statistischen Amt, Dieter Kronenberger und Trude Thinius vom Amt für Wohnungswesen der Stadt Mannheim sowie in erster Linie Dr. Hans-Peter Kirschner von ZUMA. Mit Dr. Hans-Peter Kirschner, der auch den Abschnitt 2 über die Stichprobe verfaßt hat, wurden alle bei der Auswertung auftretenden Probleme diskutiert. Er war vor allem maßgeblich an der Wahl der ausgewiesenen statistischen Maßzahlen beteiligt, hat die Anleitung zur Berechnung der Bandbreiten (Tabelle 4) ausgearbeitet und durch eine Fülle von Anregungen zu einer problembewußteren Datenanalyse beigetragen.

Mannheim, September 1978

Ursula Hoffmann-Lange

1. Befragungsbasis und Fragebogen

1.1 Befragungsbasis

Grundsätzlich kann eine empirische Mietenerhebung sowohl auf der Basis einer Mieter- als auch auf der einer Vermieterumfrage durchgeführt werden. In der Praxis hat sich jedoch aus einer Reihe von Gründen die Umfrage bei den Mietern durchgesetzt.

Der wichtigste Grund ist dabei der der Stichprobenziehung. Da eine Totalerhebung aller frei finanzierten Wohnungen in einer Großstadt einen unvertretbaren und überdies für den Genauigkeitsgrad der Ergebnisse überflüssigen Aufwand bedeuten würde, ist die Befragung nur einer Stichprobe von Haushalten das geeignete Mittel, um hinreichend genaue Angaben über die in einer Gemeinde bezahlten Mieten zu erzielen.

Die Einwohnermeldedatei der Gemeinde stellt dabei die üblicherweise benutzte Auswahlgrundlage für eine Mieterstichprobe dar, da in ihr mit Sicherheit alle Mieter der für die Grundgesamtheit maßgeblichen frei finanzierten Wohnungen enthalten sind. Für die Vermieter dagegen existiert keine vergleichbare, leicht zugängliche Datei. Überdies steht in der Regel eine Mieteradresse auch für eine in die Grundgesamtheit gehörende Wohnung, während Vermieter in der Regel mehr als eine Mietwohnung besitzen, und eine Vermieterstichprobe, abgesehen von der Schwierigkeit der Erstellung einer geeigneten Auswahldatei, Probleme bei der Auswahl der in die Stichprobe einzubeziehenden Wohnungen ergeben würde.

Zwar wäre auch der Weg denkbar, zunächst eine Stichprobe von Wohnungsmietern aus der Einwohnermeldedatei zu ziehen, und dann statt der Mieter die jeweiligen Vermieter zu befragen. Dies bedeutet jedoch einen zusätzlichen Aufwand, da die Einwohnermeldedatei nur Name und Adresse des Mieters, nicht jedoch des Vermieters enthält, und dieser in einem zusätzlichen Arbeitsschritt anhand des Adreßbuchs ermittelt werden müßte. Außerdem muß davon ausgegangen werden, daß nicht alle Vermieter auch in der Gemeinde wohnen, in der sie Häuser besitzen, so daß die regionale Verteilung der Stichprobe ungleich ungünstiger wäre und zu höheren Befragungskosten führen würde.

Es gibt jedoch auch einen inhaltlichen Grund, der für eine Befragung der Mieter spricht. Sie bewohnen die Wohnung, über die sie Auskunft geben sollen, und wissen daher in der Regel genauer über deren Aus-

stattung und über ihre eigenen monatlichen Mietzahlungen Bescheid als der Vermieter, für den die Wohnung u. U. nur ein Vermietobjekt neben anderen ist, um das er sich im einzelnen nicht kümmert.

Für den Mietspiegel 1977 wurde jedoch, um mögliche Zweifel an der Gültigkeit der Mieteraussagen überprüfen zu können, eine parallele Befragung der Vermieter zu den wichtigsten die Miethöhe betreffenden Punkten durchgeführt. Für jedes durchgeführte Interview mit einem Mieter wurde der Vermieter der entsprechenden Wohnung um eine Reihe von Angaben über Miethöhe, Wohnungsgröße, das evtl. Bestehen einer Mietpreisbindung und sonstige Besonderheiten des Mietverhältnisses gebeten. Um die Kosten niedrig zu halten, wurde diese Umfrage nicht mündlich, sondern nur schriftlich vorgenommen. Dabei mußte bewußt ein niedrigerer Rücklauf als bei einer mündlichen Befragung in Kauf genommen werden. Der von den Vermietern auszufüllenden Rückantwortkarte waren zwei Anschreiben beigefügt, in denen die Vermieter um Kooperation bei dem Projekt gebeten wurden: eines vom Statistischen Amt und eines vom Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein, Mannheim, der zwar prinzipiell gegen jegliche gesetzliche Einschränkung von Mietforderungen ist, jedoch das gewählte Verfahren als einen Schritt zur Objektivierung der Miethöhendiskussion unterstützte.

Trotz einer Rücklaufquote von nur 57 % kommt dem Vergleich der Mieter- und Vermieterangaben eine wesentliche Bedeutung zu, da hier erstmalig in der Bundesrepublik Deutschland eine Kontrolle der Mieterangaben möglich gemacht wurde, und eine zu weitgehende Abweichung der Angaben beider Seiten voneinander erhebliche wissenschaftliche Zweifel am Wert von Mieterumfragen begründen würde. Dem Vergleich wird daher im weiteren Verlauf des Berichts ein eigener Abschnitt gewidmet werden.

1.2 Mietbegriff

Entsprechend dem Gutachten 1975 wurde der Begriff der Netto-Miete zugrundegelegt, also nach der Monatsmiete abzüglich Umlagen für Zentralheizung, Warmwasserversorgung usw. und abzüglich der Allgemeinen Nebenkosten für Wasser, Schornsteinfeger, Kanalisation, Müllabfuhr, Treppenhausbeleuchtung und öffentlichen Abgaben gefragt. Dieser Mietbegriff weicht von dem vom Institut Wohnen und Umwelt gewählten Begriff der "Kaltmiete" ab, bei dem die Allgemeinen Neben-

kosten als verbrauchsunabhängige Kosten der Grundmiete zugeschlagen wurden. Die abweichende Entscheidung für den Mannheimer Mietspiegel wurde getroffen, da die Allgemeinen Nebenkosten eben doch nicht völlig verbrauchsunabhängig sind, zumal zu ihnen oft auch Gebühren für Hausmeister, Treppenreinigung, Gemeinschaftsantenne, Fahrstuhl usw. gehören, und zudem befürchtet wurde, daß ein Großteil der Befragten diese nicht von den übrigen Umlagen zu trennen in der Lage sein würde. Der Netto-Mietbegriff schien daher als der leichter erfaßbare und zudem analytisch fruchtbarere. Zusätzlich wurde wegen des vermuteten unterschiedlichen Wissensstandes der Befragten ein komplexer Fragenaufbau gewählt, der möglichst differenziert alle Mietbestandteile - Höhe der Nettomiete und verschiedene Nebenkosten - erfassen sollte.

1.3 Erfassung sonstiger Wohnungsmerkmale

Da die Qualität der Wohnungsausstattung das Hauptmerkmal ist, nach dem Mietpreistabellen aufgebaut sind, und auch dasjenige Merkmal, das als Kostenfaktor den plausibelsten Einfluß auf die Miethöhe hat, wurde versucht, das Vorhandensein möglichst vieler - vom Vermieter bereitgestellter - Ausstattungsmerkmale zu erfassen.

Zusätzlich enthält der Fragebogen (siehe Anhang 1) Fragen nach der Baualtersklasse und der Wohnungsgröße, die erfahrungsgemäß ebenfalls Einfluß auf die Miethöhe haben und in vielen Mietspiegeln zusätzlich zur Ausstattung ausgewiesen werden. Da es umstritten und ungeklärt ist, ob im Fall der Wohnungsgröße Zimmerzahl oder Quadratmeterzahl den ausschlaggebenden Einfluß haben, wurden beide Merkmale erhoben.

Von diesen drei Merkmalen stand fest, daß sie auf jeden Fall in der Mietpreistabelle ausgewiesen werden würden. Da jedoch erfahrungsgemäß noch andere Faktoren einen Einfluß auf die Miethöhe haben, die mehr in der Art des Mietverhältnisses als in der Art der Wohnung begründet sind, wurden auch diese erfaßt. Dabei handelt es sich um die Dauer des Mietverhältnisses, den Grad der Bekanntschaft zum Vermieter und die Wohndauer in Mannheim ¹⁾ insgesamt.

1) Bei einer längeren Wohndauer in Mannheim kann man eine Vertrautheit mit dem hiesigen Wohnungsmarkt sowie persönliche Beziehungen vermuten, die das Finden einer preisgünstigen Wohnung erleichtern.

1.4 Wohnlage

Der Wohnlage wird im allgemeinen ebenfalls ein starker Einfluß auf die Miethöhe zugeschrieben, und zwar gehen in diesen Begriff zwei unterschiedliche Faktoren ein: einmal die objektive Lage des Hauses im Hinblick auf Zentralität, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Belästigung durch Verkehrslärm oder Gewerbebetriebe, Nähe von Grünanlagen, Dichte der Bebauung, Besonnung und Belüftung der Wohnung, und zum andern der Faktor des Sozialprestiges einer Wohngegend.

Von Anfang an stand fest, daß die Wohnlage jeder in die Befragung eingehenden Wohnung auf jeden Fall erhoben und möglicherweise sogar in der Mietpreistabelle ausgewiesen werden sollte. Dies wird auch in den Richtlinien der Bundesregierung empfohlen.

Da die Mieter jedoch die Wohnlage ihrer Wohnung nur subjektiv beurteilen können, und daher im Fall einer Mieterbefragung kein einheitlicher Bewertungsmaßstab vorausgesetzt werden konnte, wurde zur Bestimmung der Wohnlage ein anderes Verfahren gewählt. Es wurde ein unabhängiges Gremium gebildet, dem Fachleute aus städtischen Ämtern (Statistisches Amt, Stadtplanungsamt, Hochbauamt, Vermessungsamt, Liegenschaftsamt, Amt für Wohnungswesen), Vertreter der Wohnungswirtschaft sowie ein auch als vereidigter Sachverständiger tätiger Immobilienmakler angehörten. Dieses Gremium sollte ein Bewertungssystem ausarbeiten, in dem alle für die Beurteilung der Wohnlage maßgeblichen Elemente entsprechend ihrem Gewicht Berücksichtigung finden sollten. Dabei wurde davon ausgegangen, daß die globale Zuweisung ganzer Stadtregionen zu einer bestimmten Wohnlage nicht gerechtfertigt ist, daß vielmehr eine objektbezogene Wohnlagenbestimmung angemessen sei.

Der Versuch, durch getrennte Beurteilung aller Einzelkriterien und eine anschließende Indexbildung zu einer objektiven, auch für Streitfälle und vor Gericht nachvollziehbaren Wohnlageneinstufung zu gelangen, erwies sich jedoch als nicht durchführbar. Man kam daher schließlich überein, die Bewertung der in die Stichprobe eingehenden Wohnungsadressen anhand eines einfachen Notensystems mit den Noten 1 bis 5 vorzunehmen (sehr gute bis mangelhafte Wohnlage). Dabei gingen die einzelnen Kriterien in eine Gesamtwürdigung der einzelnen Objekte ein, die ihnen in Abstimmung innerhalb des Gremiums zugeordnet wurde. Diese Informationen wurden später dem Datensatz der Umfrage zugespielt.

2. Stichprobe

Grundlage des Mietspiegels sollte eine Zufallsstichprobe von Wohnungen sein. Dazu war als erstes die Grundgesamtheit, auf die sich die gesamte Untersuchung beziehen sollte, präzise zu definieren. Es wurde festgelegt, daß nur solche freifinanzierten Wohnungen erfaßt werden, bei denen keine besonderen Bedingungen vorliegen, die die Miethöhe beeinflussen. Derartige besondere Bedingungen sind:

1. Ein- oder Zweifamilienhaus
2. ausländische Staatsangehörigkeit des Mieters
3. untervermietete oder gewerblich genutzte Räume in der Wohnung
4. vom Vermieter gestellte Möblierung oder Teilmöblierung (außer Einbauküche und Einbauschränken)
5. Bindung des Mietverhältnisses oder der Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis (Werks- oder Dienstwohnung)
6. mietpreisgebundene Wohnung (Sozialwohnung)
7. Anstaltshaushalt
8. nicht bezifferbare Mietermäßigung wegen eines verwandtschaftlichen Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter oder wegen finanzieller Vorleistungen oder anderer Leistungen des Mieters an den Vermieter.

Für die so abgegrenzte Grundgesamtheit existiert keine Datei. Da aber der ganz überwiegende Teil der Wohnungen dieser Grundgesamtheit von - mindestens - einem Haushaltsvorstand mit Hauptwohnsitz in Mannheim bewohnt wird, können diese Haushaltsvorstände als Substitute für die interessierenden Wohnungen aufgefaßt werden. Als Auswahlgrundlage wurde also nicht eine Datei von Wohnungen, sondern eine Datei von Haushaltsvorständen aus der Einwohnermeldedatei verwendet. Dabei mußte in Kauf genommen werden, daß in dieser Datei ein beträchtlicher und zugleich unbekannter Prozentsatz von Haushaltsvorständen enthalten ist, die in nicht zur Grundgesamtheit gehörenden Wohnungen leben und daher nicht befragt werden sollten. Diese Fälle waren zunächst nicht bekannt. Sie konnten erst nach der Ziehung, teilweise anhand des Adreßbuchs, ermittelt, teilweise jedoch erst im Verlauf der Feldarbeit durch eine Reihe von Vorfragen festgestellt und aus der Befragung ausgeschlossen werden. Unter stichprobentheoretischem Aspekt stellen sie "stichprobenneutrale Ausfälle" dar, die die Qualität der Stichprobe nicht beeinflussen.

Da aus Kostengründen die Wege der Interviewer kurz gehalten werden sollten, wurde ein zweistufiges Auswahlverfahren angewendet, bei dem

Stimmbezirke die Einheiten erster und Haushaltsvorstände die Einheiten zweiter Stufe bildeten. Dabei mußte in Kauf genommen werden, daß sowohl wegen unterschiedlicher Bezirksgrößen diese Prozedur nicht selbstgewichtigend sein konnte, als auch die Gewichte selber nicht berechenbar waren, da die notwendigen Daten über die Stimmbezirke in angemessener Zeit nicht beschafft werden konnten. Es wird deshalb im folgenden stets als vereinfachende Annahme unterstellt, daß alle Einheiten zweiter Stufe die gleiche Auswahlwahrscheinlichkeit p haben.

Um in der Stichprobe für die im Mietspiegel auszuweisenden Wohnungstypen jeweils genügend Fälle zu erhalten, wurden 2 000 auswertbare Interviews angestrebt.

Im Laufe der Voruntersuchungen stellte sich heraus, daß ein nicht zu vernachlässigender Anteil an Wohnungen von mehr als einem Haushaltsvorstand bewohnt wird. Dies bedeutet z. B. für eine bestimmte Wohnung W der Grundgesamtheit, die von zwei Haushaltsvorständen H_1 und H_2 bewohnt wird, daß die Wahrscheinlichkeit p , in die Stichprobe St_W der Wohnungen zu gelangen, also $P(W \text{ in } St_W)$, gleich der Wahrscheinlichkeit ist, daß H_1 oder H_2 in der Stichprobe St_H der Haushaltsvorstände sind, also in Kurzschreibweise:

$$\begin{aligned} P(W \text{ in } St_W) &= P(H_1 \text{ in } St_H \text{ oder } H_2 \text{ in } St_H) \\ &= P(H_1 \text{ in } St_H) + P(H_2 \text{ in } St_H) - P(H_1 \text{ und } H_2 \text{ in } St_H) \\ &= 2p - P(H_1 \text{ und } H_2 \text{ in } St_H). \end{aligned}$$

Da die Wahrscheinlichkeit, daß beide Haushaltsvorstände H_1 und H_2 in die Stichprobe gelangen, vernachlässigbar ist, kann man demnach schließen, daß eine Wohnung mit zwei (bzw. k) Haushaltsvorständen gegenüber einer Wohnung mit einem Haushaltsvorstand die zweifache (bzw. k -fache) Auswahlwahrscheinlichkeit besitzt. Die zugehörige Gewichtsvariable ordnet also einer Wohnung mit k -Haushaltsvorständen das Gewicht $(1/k)$ zu.

Zur Operationalisierung der ersten Stufe des Designs wurde jeder der 253 Stimmbezirke der Stadt Mannheim daraufhin untersucht, ob er genügend zur Grundgesamtheit gehörende Wohnungen enthält. Stimmbezirke, in denen viele Sozialwohnungen oder Ein- und Zweifamilienhäuser lagen, wurden mit benachbarten Stimmbezirken zum Zwecke der Ziehung

zu "synthetischen" Stimmbezirken zusammengefaßt. Auf diese Weise wurden 184 Auswahlbezirke gebildet und aus diesen wurde eine Zufallsstichprobe von 50 Bezirken gewonnen (systematisches Ziehen mit Zufallsstart). Um eine hinreichende Anzahl von Neubauwohnungen in der Wohnungsstichprobe sicherzustellen, wurde ein 51. Auswahlbezirk gebildet, der alle nach dem 1.1.1973 fertiggestellten Mietwohnhäuser aus den nicht ausgewählten 134 Auswahlbezirken enthielt.

Um im Mietspiegel auch Kleinstwohnungen (Appartements) ausweisen zu können, wurde vom Statistischen Amt der Stadt Mannheim nach Befragung von zwei Immobilienfirmen ein 52. Auswahlbezirk gebildet, der ausschließlich Wohnungen dieses Typs enthielt.

In der zweiten Auswahlstufe wurden in den zuvor ausgewählten Bezirken Zufallsstichproben von Haushaltsvorständen erstellt (wiederum systematisches Ziehen mit Zufallsstart). Da in der Auswahlgrundlage Haushaltsvorstände enthalten waren, die nicht zur Grundgesamtheit gehörende Wohnungen gemietet hatten und außerdem mit Ausfällen durch Verweigerung, Nichtantreffen usw. zu rechnen war, wurden in den einzelnen Bezirken relativ große Stichproben gezogen. Dabei kamen pro Bezirk zwischen 95 und 600 Haushaltsvorstände in die Adressenlisten, je nach geschätzter Zahl der zu den einzelnen Bezirken gehörenden Wohnungen der Grundgesamtheit. Aus diesen Listen wurden dann anhand des neuesten Adreßbuches die Namen derjenigen Personen gestrichen, bei denen als Hauseigentümer im Adreßbuch ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen genannt war, oder die in Ein- oder Zweifamilienhäusern oder in Anstalten wohnten. Von den verbleibenden Adressen wurde zunächst die Hälfte an die Interviewer zur Bearbeitung ausgegeben. Der Rest wurde zum Nachschieben zurückbehalten. Die Interviewer hatten die Anweisung, jeden Kontakt in einem Kontaktprotokoll festzuhalten.

Da erst bei den mündlichen Befragungen unerwartet viele stichprobenneutrale Ausfälle auftraten, mußten 14 Auswahlbezirke nachgeschoben werden. Andernfalls hätten nur wesentlich weniger als 2 000 Interviews realisiert werden können.

Am Ende der Feldarbeit war fast der gesamte Adressenvorrat erschöpft. Es wurden insgesamt 3 729 Adressen ausgegeben. Die Zahl der stichprobenneutralen Ausfälle betrug 1 095. Im einzelnen:

Einfamilienhaus	36
Zweifamilienhaus	87
Anstaltshaushalt	27
Wohnung fällt nicht in die Stichprobe nach Entscheidung des Interviewers	42
Eigentum	239
Sozialwohnung	155
Werks- oder Dienstwohnung	81
Kontaktperson ist Untermieter	101
Wohnungsinhaber hat untervermietet	24
Wohnung möbliert oder teilmöbliert	38
gewerbliche Nutzung im Mietvertrag angegeben	22
Mieterhöhung wegen gewerblicher Nutzung	4
Mietermäßigung unbekannter Höhe wegen Verwandt- schaft oder Bekanntschaft mit dem Vermieter	39
sonstige Mietermäßigung	24
Sozialwohnung laut Vermieterangabe	132
sonstige Besonderheiten des Mietverhältnisses laut Vermieterangabe	44
Zusammen	<u>1 095</u>

Als bereinigtes Adressenbrutto ergaben sich also 2 634 Adressen.
Von diesen 2 634 Adressen kamen 1 795 in die Auswertung.
Die Ausfälle spezifizieren sich wie folgt :

Adresse nicht identifiziert, Wohnung leerstehend, Zielhaushalt verzogen	171
keine Auskunftsperson antreffbar	300
Interview verweigert	162
Adresse aus sonstigen Gründen nicht bearbeitbar	91
unvollständige Angaben	115
Zusammen	<u>839</u>

Insgesamt ergibt sich demnach eine Ausschöpfung von rund 68 % .

Leider läßt sich die Qualität der Stichprobe nach strikten stich-
probentheoretischen Kriterien nicht nachprüfen, da Vergleichszahlen
über die zu untersuchenden Wohnungen fehlen. Die vorhandenen Sta-
tistiken über den Wohnungsbestand der Stadt Mannheim erlauben näm-
lich keine gesicherten Schlüsse auf die Struktur der diesem Miet-
spiegel zugrundeliegenden Grundgesamtheit.

3. Feldarbeit und Erstellung des Datensatzes

3.1 Feldarbeit

Die Mieterumfrage, bei der Interviewer mündliche Interviews bei den ausgewählten Haushaltsvorständen oder einem anderen Haushaltsmitglied, das über das Mietverhältnis Auskunft geben konnte, durchführten, fand im Februar/März 1977 statt. Dabei sollte für jede ausgegebene Adresse ein sogenanntes Adressenprotokoll angefertigt werden, in dem vermerkt wurde, ob ein Interview mit einer Auskunftsperson durchgeführt werden konnte, ob ein stichprobenneutraler Ausfall vorlag (s. Abschnitt 2) oder aber ein Interview aus einem sonstigen Ausfallgrund (z. B. Verweigerung, Nichtantreffbarkeit auch nach mehreren Besuchen) nicht zustandekam.

Insgesamt waren 67 Interviewer eingesetzt, die z. T. städtische Angestellte oder Beamte mit Interview-Erfahrung waren, z. T. zum ZUMA-Interviewerstab gehörten. ZUMA übernahm die Schulung der Interviewer, die eine Einführung in die Benutzung von Kontaktprotokoll und Fragebogen sowie allgemeine Verhaltensregeln im Umgang mit den Befragten umfaßte. Die Ausgabe der Adressen und die Kontrolle über die von den Interviewern zurückgegebenen ausgefüllten Kontaktprotokolle und Fragebögen wurden von Mitarbeitern des Statistischen Amtes durchgeführt. Die ausgefüllten Unterlagen wurden dann zur Weiterbearbeitung an ZUMA weitergeleitet.

3.2 Erstellung des Datensatzes

Insgesamt füllten die Interviewer 3 671 Kontaktprotokolle und 2 090 Fragebögen aus, die bei ZUMA vercodet wurden. Alle Angaben kamen zunächst auf einen Gesamtdatensatz, zu dem noch die Vermieterangaben gespielt wurden. Da für die Analyse nur diejenigen Fälle in Frage kamen, die nicht als stichprobenneutrale oder sonstige Ausfälle zu betrachten waren, wurde eine neue Variable "Ausfallgrund" gebildet, anhand derer der Datensatz in Ausfälle und durchgeführte Interviews geteilt wurde. Zu den Ausfällen wurden dabei auch diejenigen durchgeführten Interviews genommen, bei denen aus den Vermieterangaben zu ersehen war, daß es sich um eine Sozialwohnung handelte (n=132) oder sonstige näher aufgeschlüsselte Bedingungen vorlagen, die die entsprechende Adresse als Ausfall qualifizierten, z. B. nicht bezifferbare Mietnachteile aus den verschiedensten Gründen (n=44).

Diese Teilung des Datensatzes reduzierte die Zahl der Interviews zunächst auf 1 915, von denen jedoch fünf weitere ebenfalls nicht brauchbar waren: in einem war überhaupt keine Mietangabe vorhanden, weitere vier fielen durch besonders niedrige bzw. hohe Mieten auf. Nachfragen bei den vier Vermietern ergaben, daß es sich ebenfalls um Ausfälle handelte - zwei der Wohnungen waren an Verwandte vermietet, in einem Fall lag eine mietmindernde Leistung des Mieters vor, und eine Wohnung war möbliert vermietet. Es blieben damit 1 910 Interviews auf dem endgültigen Datensatz erhalten.

Von den verbleibenden 1 910 Befragten waren 182 nicht in der Lage gewesen, die Netto-Miete zu nennen, sondern hatten nur die Warmmiete angegeben. Um die in diesen Interviews enthaltenen übrigen Informationen nicht vollständig zu verlieren, war es notwendig, für diese Fälle einen Schätzwert für die Nettomiete zu wählen, wofür zwei Verfahren in Betracht kamen: man konnte einen Teil der Miete als Nebenkosten von der angegebenen Warmmiete abziehen oder aber die Vermieterangabe verwenden, sofern sie für die entsprechende Wohnung zur Verfügung stand. Da das erste Verfahren mit einem hohen Ungenauigkeitsgrad verbunden gewesen wäre, wurde der zweite Weg gewählt, zumal sich bei einem Vergleich der Werte ergab, daß in fast allen diesen Fällen die von den Vermietern angegebene Kaltmiete um einen je nach Ausstattungsgrad und Größe der Wohnung plausiblen Betrag unter der vom Mieter genannten Warmmiete lag, und vier unplausible Fälle sich auf verschiedene Wohnungstypen verteilten und damit keinen Einfluß auf die in der Mietpreistabelle ausgewiesenen Werte haben.

In 84 der 182 Fälle war allerdings auch keine Vermieterangabe vorhanden. Diese Zahl schien jedoch vertretbar gering, so daß die entsprechenden Fälle aus der Analyse ausgeschlossen wurden. Bei den verbleibenden Fällen wurden dem angegebenen Betrag der Netto-Miete evtl. angegebene monatliche Mietermäßigungen wegen Mietvorauszahlungen, Verwandtschaft/Bekanntschaft mit dem Vermieter und/oder besonderer Leistungen für den Vermieter zugeschlagen. Die resultierende Miete wurde durch die Anzahl der angegebenen Quadratmeter geteilt, um den gewünschten Betrag der Quadratmetermiete zu erhalten. Da die Auswertung der Haushaltsliste ergeben hatte, daß bei 326 (17 %) Haushalten mehr als eine Person, die im amtlichen Sinne als Haushaltsvorstand definiert ist, im Haushalt lebte,

mußte eine Gewichtung dieser Fälle mit erhöhter Auswahlwahrscheinlichkeit (s. Abschnitt 2) vorgenommen werden. Die Gewichtsvariable wurde dem Datensatz zugespielt und wurde bei den Berechnungen der Mittelwerte, nicht jedoch bei denen der Fallzahlen und Bandbreiten berücksichtigt.

4. Aufbau der Mietpreistabelle

4.1 Ausstattungsklassen

Die Bundesregierung empfiehlt eine Aufteilung des Mietspiegels in verschiedene Ausstattungsklassen. Da das Vorhandensein bestimmter Ausstattungsmerkmale einer Wohnung eigentlich das zentrale Merkmal ist, das unter der Annahme eines Wohnungs'marktes' den Mietpreis beeinflussen sollte, ist bei einer Unterteilung nach Ausstattung ein besonders hoher Effekt auf die Quadratmetermiete zu erwarten. Die Hauptkriterien, nach denen Ausstattungsklassen normalerweise unterschieden werden, sind im Vorhandensein eines Bades bzw. einer Sammelheizung zu sehen.

Eine Aufteilung der Wohnungen in der Stichprobe nach diesen beiden Merkmalen ergibt die folgenden Häufigkeiten:

	kein Bad vorhanden	Bad vorhanden	zusammen
keine Sammelheizung	307	607	914
Sammelheizung vorhanden	15	866	881
zusammen	322	1 473	1 795

Voraussetzung für eine Klassifizierung als "mit Bad" war dabei das Vorhandensein zumindest einer abgeteilten Dusche bzw. Badenische, während vom Vermieter gestellte Badegelegenheiten in anderweitig genutzten Räumen (Küche, Flur, Wohnraum) oder solche, die mit anderen Mietern gemeinsam benutzt werden müssen, als Wohnungen ohne Bad definiert wurden.

Zur Klassifizierung als Wohnung mit Sammelheizung wurde zumindest eine Etagenheizung verlangt, wobei auch zwei Fälle mit einer kohlebefeierten Etagenheizung als Sammelheizung klassifiziert wurden.

Die Richtlinien der Bundesregierung empfehlen die Ausweisung von drei Ausstattungsklassen:

- ohne Bad und ohne Sammelheizung
- mit Bad oder Sammelheizung
- mit Bad und Sammelheizung

In der vorliegenden Mietpreistabelle wurde jedoch eine geringfügige Abweichung von dieser Empfehlung vorgenommen, indem nämlich die 15 Wohnungen mit Sammelheizung und ohne Bad der Kategorie einfache Ausstattung zugeordnet wurden. Diese Zuordnung läßt sich dadurch rechtfertigen, daß das Vorhandensein eines Bades ein wesentliches Komfortmerkmal darstellt als eine Sammelheizung, die sich für den Mieter relativ preiswert durch bedienungsfreie Einzelöfen ersetzen läßt, während der Einbau eines Bades sehr kostspielig ist und zudem das Vorhandensein eines dafür geeigneten Raums voraussetzt.

Aufgrund dieser Entscheidung konnte vor allem die mittlere Ausstattungsklasse eindeutiger definiert werden, nämlich als

- mit Bad, ohne Sammelheizung bzw. mit Bad und Einzelöfen.

Die einfache Ausstattungsklasse müßte eigentlich korrekterweise schlicht als "ohne Bad" gekennzeichnet werden. Da die 15 Fälle ohne Bad, aber mit Sammelheizung hier kaum ins Gewicht fallen, wurde die für die große Mehrheit der Wohnungen dieser Ausstattungsklasse zutreffende Bezeichnung

- ohne Bad und ohne Sammelheizung bzw. ohne Bad, mit Einzelöfen gewählt.

Auf die zusätzliche Kategorie der noch im Mietspiegel 1975 gesondert ausgewiesenen Wohnungen mit schlechter Ausstattung, die durch das Fehlen einer innerhalb der Wohnung befindlichen Toilette gekennzeichnet ist, wurde angesichts der geringen Fallzahl (n=58) verzichtet.

Die Unterteilung der Wohnungen nur nach Ausstattungsklasse ergibt die folgenden Werte:

Ausstattung	Mittelwert DM / qm	Fallzahl	%
einfache Ausstattung	2,66	322	17,9
mittlere Ausstattung	3,54	607	33,8
gute Ausstattung	4,82	866	48,2

Es zeigt sich ein deutlicher Effekt der Ausstattung auf die Miethöhe. Genauere Analysen dieses Effekts, bei denen zusätzlich weitere Ausstattungsmerkmale berücksichtigt werden, finden sich in Abschnitt 5.2.

4.2 Baualter

Da nicht zu erwarten war, daß die Befragten das genaue Baujahr ihres Wohnhauses kennen, wurden von vornherein Baualtersklassen zur Einstufung vorgegeben. Während die ersten 3 Baualtersklassen

- bis 1918
- 1919 bis 1948
- 1949 bis 1960

allgemein gebräuchlich sind und zugleich die gesetzlich festgelegte Unterscheidung zwischen Alt- und Neubauten (bis 1948, 1949 und später) reflektieren, wurden die nach 1960 gebauten Wohnhäuser in die beiden Baualtersklassen

- 1961 bis 1971
- 1972 und später

unterteilt. Diese Unterteilung weicht ab vom Mannheimer Gutachten 1975 (Baualtersklassen: 1961 - 1968, 1969 - 1975) und vom Miet Spiegel Darmstadt 1977 (Baualtersklassen: 1961 - 1968, 1969 - 1972, 1973 und später). Diese Abweichungen wurden bewußt in Kauf genommen: die Unterteilung 1968/1969 schien nicht günstig, da hier in der neuesten Baualtersklasse Wohnungen enthalten waren, die noch vor der starken Steigerung der Baupreise ab Anfang der siebziger Jahre gebaut wurden, die Unterteilung des Darmstädter Mietspiegels wiederum schien zu differenziert, um angemessen hohe Fallzahlen in den beiden neuesten Baualtersklassen zu liefern. Von der gewählten Unterteilung wurde erwartet, daß sie sowohl die drastisch gestie-

genen Baupreise als auch den gehobenen Komfort der ganz neuen Wohnungen reflektieren sollte.

Bei der Grundauszählung der Fälle für die Variable Baualtersklasse zeigte sich, daß 563 Befragte nicht in der Lage gewesen waren, ihr Wohnhaus in eine der Baualtersklassen einzustufen. Mitarbeiter des Statistischen Amtes konnten für 562 dieser Fälle die Angabe des Baualters anhand der Gebäudebrandversicherungsunterlagen und eigener Kenntnis der Gebäude ergänzen.

Wegen der weitgehenden Zerstörung Mannheims im Zweiten Weltkrieg wurde bei den Altbauten jeweils nach evtl. Kriegszerstörung und der Altersklasse des Wiederaufbaus gefragt. In diesen Fällen wurde die letztere als das maßgebliche Baualter genommen.

Es ergaben sich die folgenden Werte für die einzelnen Baualtersklassen:

Baualter	Mittelwert DM / qm	Fallzahl	%
bis 1918	3,03	290	16,2
1919 - 1948	3,26	337	18,8
1949 - 1960	3,98	661	36,8
1961 - 1971	4,94	385	21,4
1972 und später	5,40	122	6,8

Zwar finden sich zwischen den beiden Altersgruppen bis 1918 und von 1919 - 1948 kaum Unterschiede in der Miethöhe, insgesamt ist jedoch der Zusammenhang zwischen Miethöhe und Baualter deutlich ausgeprägt. Dieser dürfte in erster Linie auf den ebenfalls klaren Zusammenhang zwischen Baualter und Ausstattung zurückzuführen sein. Teilweise ist er jedoch vermutlich auf die Wirkung von zusätzlichen Faktoren zurückzuführen. Zu diesen gehören Wohndauer, der teilweise schlechtere Gesamtzustand älterer Häuser und der oft ungünstigere Grundriß der Wohnungen in solchen Häusern. Tabelle 1 auf Seite 19 zeigt, daß es Beziehungen zwischen jedem dieser 3 Faktoren und dem Baualter gibt. Der Zusammenhang zwischen Baualter und Wohndauer ist dabei jedoch in erster Linie durch die durch das Baualter bedingte Begrenzung der möglichen Wohndauer bei neueren Häusern und nicht auf die geringere Mobilität der Bewohner älterer Häuser zurückzuführen.

Tabelle 1:

Der Zusammenhang zwischen Baualter, Wohnungsgrundriß,
Gesamtzustand des Hauses und Wohndauer

a) Einschätzung des Grundrisses der Wohnung durch die Befragten
(Noten 1 bis 6) für die verschiedenen Baualterklassen

	Durchschnittsnote
bis 1918	3,27
1919 - 1948	2,82
1949 - 1960	2,66
1961 - 1971	2,31
1972 u. später	2,17

b) Interviewereinstufung des baulichen Zustands
des Hauses von außen ¹⁾

	% gut	% mittel	% schlecht	
bis 1918	14	55	31	= 100 %
1919 - 1948	41	46	13	= 100 %
1949 - 1960	51	44	4	= 100 %
1961 - 1971	65	33	2	= 100 %
1972 u. später	98	3	-	= 100 %

c) Interviewereinstufung des baulichen Zustands
des Hauses von innen

	% gut	% mittel	% schlecht	
bis 1918	15	49	36	= 100 %
1919 - 1948	33	51	16	= 100 %
1949 - 1960	44	50	6	= 100 %
1961 - 1971	64	34	2	= 100 %
1972 u. später	95	5	-	= 100 %

d) Wohndauer ¹⁾

	% mit Einzugstermin:				
	1960 u. fr.	1961 - 1970	1971 - 1975	1976 / 77	
bis 1918	26	31	27	17	= 100 %
1919 - 1948	31	28	33	8	= 100 %
1949 - 1960	25	31	36	8	= 100 %
1961 - 1971	-	42	39	19	= 100 %
1972 u. später	-	-	73	27	= 100 %

¹⁾ Geringfügige Rundungsfehler durch Aufrundung ab 0,5 %.

4.3 Wohnungsgrößenklassen

Da die Wohnungsgröße als ein wesentlicher Einflußfaktor gilt, und die Unterteilung der Mietpreistabelle nach diesem Merkmal auch von der Bundesregierung empfohlen wird, mußte eine geeignete Variable Wohnungsgröße gebildet werden. Zwei unterschiedliche Informationen standen hierzu zur Verfügung, nämlich die Raumzahl und die qm-Zahl. Zunächst wurde geprüft, welchen Effekt jede dieser Variablen auf die Miethöhe hat, um dann zu einer Entscheidung bezüglich der Bildung der endgültigen Kategorien zu kommen.

Anzahl der Räume: Wegen der mit sanitären Installationen verbundenen höheren Investitionskosten wird häufig empfohlen, gesonderte Mittelwerte bzw. Auf- und Abschläge für eine bestimmte Anzahl von Räumen in der Tabelle auszuweisen. Das Mannheimer Gutachten 1975 operierte so mit prozentualen Auf- und Abschlägen je nach Anzahl der Wohnräume einer Wohnung.

Zunächst wurde daher der Effekt der Raumzahl auf die qm-Miete untersucht, wobei noch zwischen Einzimmerwohnungen mit und ohne separate Küche unterschieden wurde. Dies erschien wichtig, da Einraumwohnungen, die nur über eine Kochnische verfügen, sich erfahrungsgemäß deutlich von normalen Einzimmerwohnungen unterscheiden, was vermutlich sowohl durch notwendige zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Einbauküche, als auch durch eine andere Struktur der Mieter (überproportional besonders mobile Mieter) bedingt ist.

Es zeigte sich auch tatsächlich ein deutlicher Abfall der Miete von Einraumwohnungen zu normalen Einzimmerwohnungen (Mittelwerte: DM 7,72 und DM 4,24), der diesen Schluß rechtfertigt. Danach wird der Effekt der Zimmerzahl jedoch minimal; denn eine Zweizimmerwohnung kostet durchschnittlich nur noch DM 0,50 pro Quadratmeter weniger (DM 3,74), und danach sinkt der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen mit mehr Räumen überhaupt nicht mehr.

Anzahl der Quadratmeter: Während bei der Raumzahl die Anzahl der möglichen Kategorien von vornherein begrenzt ist, und man daher den Effekt dieser Variablen auf die durchschnittliche Quadratmetermiete auch ohne eine Gruppierung der unabhängigen Variablen durch einen Mittelwertsvergleich feststellen kann, ist dies bei einer Variablen mit sehr vielen Ausprägungen wie der Quadratmeterzahl nicht möglich.

Zwar kann der Effekt dieser Variablen auch ohne Gruppierung global durch eine Maßzahl wie den Korrelationskoeffizienten ausgedrückt werden. Will man jedoch für unterschiedliche Wohnungstypen Mittelwerte ausweisen, so muß man die Quadratmeterzahl in wenige diskrete Kategorien unterteilen. Nun ist jede Unterteilung einer kontinuierlichen Variablen in Klassen in gewisser Weise willkürlich. Um diese Willkür zu minimieren, muß man dann versuchen, theoretisch wie empirisch begründete Trennlinien zwischen den Klassen zu finden.

Da vermutet wurde, daß bei kleineren Wohnungen die Quadratmetermiete relativ stark zunimmt, schlug das Statistische Amt vor, im unteren Bereich stärker aufzugliedern als im oberen, nämlich in Wohnungen

- bis 30 qm und
- 31 bis 40 qm .

Ab 40 qm - dies entspricht einer großen Ein- bzw. einer kleinen Zweizimmerwohnung - wurden keine so starken Unterschiede mehr erwartet; deshalb sollten lediglich wieder extrem große Wohnungen (über 90 qm), bei denen mit einer deutlich niedrigeren Miete als bei den Normalwohnungen gerechnet werden kann, gesondert ausgewiesen werden.

Diese Unterteilung entspricht nicht der vom Institut Wohnen und Umwelt für den Mietspiegel Darmstadt 1977 getroffenen (bis 60 qm, 61 - 90 qm, über 90 qm). Der dortige Mietspiegel weist aber gerade bei den neueren Wohnungen mit guter Ausstattung Mietsprünge von der kleinen zur mittleren Größenklasse auf, die möglicherweise durch Kleinwohnungen mit atypisch hohen Mieten bedingt sind. Bei den Zahlen des Mannheimer Mietspiegels liegt dieser Sprung dagegen bereits zwischen den Klassen 31 - 40 qm und 41 - 90 qm.

Eine genauere Analyse des Einflusses der Wohnungsgröße auf die Miethöhe wird in Abschnitt 5.3 beschrieben, wo auch Vorschläge für eine empirisch begründete, angemessene Berücksichtigung der Wohnungsgröße gemacht werden.

Ein Vergleich der Mittelwerte der Quadratmetermieten für die gewählten vier Größenklassen mit denen für die Unterteilung nach der

Zimmerzahl zeigt deutlich größere Mietpreisunterschiede:

Größenklasse	Mittelwert DM / qm	Fallzahl	%
bis 30 qm	7,12	53	3,0
31 - 40 qm	5,05	159	8,9
41 - 90 qm	3,79	1 316	73,3
mehr als 90 qm	3,75	267	14,9

Zwar sinkt der Wert für die Großwohnungen über 90 qm nicht im erwarteten Ausmaß, jedoch wurde die einmal gewählte Unterteilung beibehalten. Dies ist unproblematisch, da eine Benachteiligung der Mieter von Wohnungen bestimmter Größenklassen durch eine stärkere Differenzierung (im Gegensatz zu einer zu geringen) ausgeschlossen ist.

Auf das Problem der Bildung von Größenklassen wird wegen seiner Bedeutung für die Aufstellung von Mietspiegeln in Abschnitt 5.3 noch ausführlicher eingegangen.

4.4 Fallzahlen

Von den ursprünglichen 1 910 Interviews konnten 115 nicht in der Auswertung berücksichtigt werden, da in ihnen wesentliche Angaben fehlten. Davon mußten 84 wegen mangelnder Angabe der Miethöhe ausgeschlossen werden, 14 enthielten keine Angabe zur Wohnungsgröße, so daß keine Quadratmetermiete berechnet werden konnte. Bei 25 Fällen war die Bildung des Ausstattungindex nicht möglich, und in einem Fall fehlte das Baualter. Die Fallzahlen der einzelnen Ausfallgründe addieren sich zu mehr als 115, da bei einigen Interviews mehr als eine dieser Angaben fehlt.

Bei der gewählten Stichprobengröße mußte von vornherein damit gerechnet werden, daß nicht für alle gewünschten Merkmalskombinationen genügend Wohnungen in der Stichprobe sein würden, um zuverlässige Angaben über diese machen zu können. Es mußte daher eine untere Zellenbesetzung als Schwellenwert für die Ausweisung von statistischen Maßzahlen festgelegt werden, die einerseits möglichst alle in der Stichprobe vorhandenen Informationen berücksichtigen und daher nicht zu groß sein, andererseits jedoch die Berechnung von mit einem zu großen Zufallsfehler behafteten Maßzahlen verhindern sollte. Die Besetzung einer Zelle mit zwölf Fällen wurde dabei

von den Bearbeitern als ausreichend erachtet, bei kleineren Fallzahlen wurden dagegen keine Werte mehr ausgewiesen.

Im Mannheimer Gutachten 1975 war davon abweichend die Mindestfallzahl pro Zelle auf 30 festgelegt und für die mit weniger Fällen besetzten Zellen ein Schätzverfahren angewandt worden, nämlich ein "Berechnungsverfahren nach den Randverteilungen". Dabei wurde von den durchschnittlichen Quadratmetermieten für die einzelnen Ausstattungs- und Baualtersklassen bei einfacher Unterteilung nur nach Ausstattung bzw. nur nach Baualter ausgegangen. Als Wert für eine bestimmte Zelle des Mietspiegels wurde dann der Mittelwert der durchschnittlichen Quadratmetermieten für die gewünschte Ausstattungsklasse einerseits und die gewünschte Baualtersklasse andererseits eingesetzt.

So wurde z. B. die angegebene durchschnittliche Quadratmetermiete für bis 1918 gebaute Wohnungen mit schlechter Ausstattung als Mittelwert der durchschnittlichen Quadratmetermieten für die Baualtersklasse "bis 1918" einerseits und die Ausstattungsklasse "schlechte Ausstattung" andererseits berechnet. ¹⁾

Zur Prüfung des Ausmaßes der bei Anwendung dieses Verfahrens entstehenden Verzerrungen wurden für die mit ausreichenden Fallzahlen (mindestens zwölf Fällen) besetzten Felder des Mietspiegels 1977 die mit Hilfe dieses Verfahrens berechneten Werte mit den tatsächlich für die entsprechende Zelle vorgefundenen Werten verglichen. Die Ergebnisse stehen in Tabelle 2, Seite 26/27.

¹⁾ Die benutzte Formel lautet:

$$A_{ij} = \bar{x}_i + \bar{x}_j / 2.$$

Dabei bedeutet:

\bar{x} = durchschnittliche Quadratmetermiete (arithmetisches Mittel)
i = Ausstattungsklasse i
j = Baualtersklasse j

Diese Formel ist natürlich auf beliebige andere Wohnungsmerkmale erweiterbar. Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Wohnungsgrößenklasse k lautet sie:

$$A_{ijk} = \bar{x}_i + \bar{x}_j + \bar{x}_k / 3.$$

Während die Abweichungen bei der zweifachen Unterteilung relativ gering sind, schlagen sie bei der dreifachen erheblich und überdies nicht in einheitlicher Richtung zu Buche. Dabei ist der Effekt vielfach für die Zellen mit den extremsten Mieten sogar besonders stark. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, daß bei dieser Art der Berechnung die Wohnungen mit besonders hohen und besonders niedrigen Mieten aufgrund ihres geringeren Anteils in der Stichprobe ein schwächeres Gewicht haben, und außerdem Interaktionseffekte zwischen den unabhängigen Variablen nicht berücksichtigt werden. Für die nicht ausreichend besetzten Zellen kann man sogar noch größere Verzerrungen erwarten, da diese Wohnungstypen aufgrund ihrer extrem geringen Häufigkeit die Mittelwerte für die einzelnen Ausstattungs-, Baualters- und Größenklassen praktisch nicht beeinflussen.

Da es kein allgemein akzeptiertes Kriterium für die Festlegung einer Untergrenze der Fallzahlen pro Zelle gibt, für die noch statistische Maßzahlen ausgewiesen werden dürfen, scheint daher die Senkung dieser Grenze auf 12 Fälle und die Nichtausweisung von Maßzahlen für schwächer besetzte Zellen dem Verfahren der "Berechnung von Werten nach den Randverteilungen" überlegen.

Bei der Berechnung der Fallzahlen pro Zelle wurden die Häufigkeiten nicht gewichtet, da hier nur die absolute Anzahl der Mietangaben, die in die Berechnung der statistischen Maßzahlen eingehen, nicht aber deren Gewicht, von Interesse ist. Tabelle 3, S. 28/29, zeigt die Fallzahlen, die den Zellen des Mietspiegels zugrundeliegen.

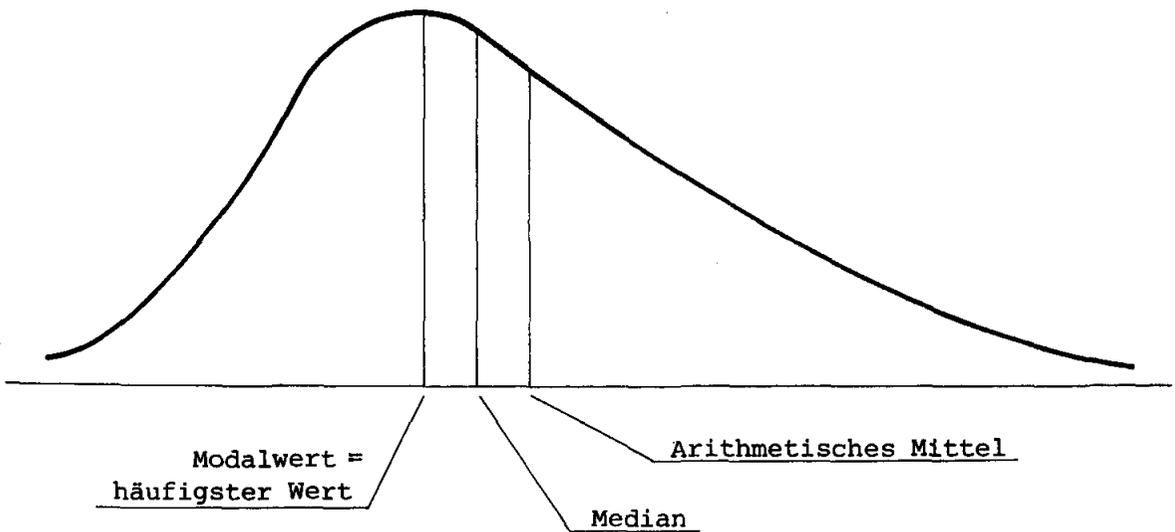
4.5 Mittelwerte und Bandbreiten

Für jede Zelle des Mietspiegels, d. h. für jeden durch eine Kombination von Wohnungsmerkmalen gekennzeichneten Wohnungstyp, sollen nach den Richtlinien der Bundesregierung die Durchschnittsmiete und eine Spanne angewiesen werden, die zwei Drittel der tatsächlich in dieser Zelle aufgetretenen Mieten abdeckt.

Für die Berechnung der Durchschnittsmiete als "Maß der zentralen Tendenz" der Quadratmetermieten einer Zelle kommen dabei zwei Maßzahlen in Betracht, nämlich Median und arithmetisches Mittel. Für jeden dieser Werte spricht eine Reihe von Argumenten. So ist der

Median besser als das arithmetische Mittel für schiefe, nicht-symmetrische Verteilungen geeignet, da er die Stichprobe so aufteilt, daß jeweils die Hälfte der Befragten eine Miete oberhalb bzw. unterhalb des Medians hat. Zudem ist er nicht so anfällig für "Ausreißer" ¹⁾ in einer Richtung.

Abbildung 1: Schematische Darstellung einer rechtsschiefen Verteilung



1) Als "Ausreißer" bezeichnet man in der Statistik extrem niedrige bzw. extrem hohe Werte, die zugleich deutlich von der Mehrzahl der übrigen Werte abweichen.

Tabelle 2:

Verzerrungen durch die Verwendung des Verfahrens der "Berechnung nach den Randverteilungen" ¹⁾

(In Klammern zum Vergleich die durchschnittlichen Quadratmetermieten des Mannheimer Mietspiegels 1977)

a) Unterteilung nach Ausstattung und Baualter

	bis 1918 DM	1919-1948 DM	1949-1960 DM	1961-1971 DM	1972 u. sp. DM
einfache	2,85	2,96	3,32	-	-
Ausstattung	(2,52)	(2,61)	(3,10)	-	-
mittlere	3,29	3,40	3,76	4,24	
Ausstattung	(3,49)	(3,26)	(3,58)	(4,20)	-
gute	3,93	4,04	4,40	4,88	5,11
Ausstattung	(4,14)	(4,09)	(4,51)	(5,11)	(5,44)

b) Unterteilung nach Ausstattung, Baualter und Wohnungsgröße

Ausstattung	Baualter	bis 30 qm DM	31-40 qm DM	41-90 qm DM	über 90 qm DM
<u>einfach</u>	bis 1918	-	3,57	3,16	-
		-	(2,78)	(2,46)	-
	1919-1948	-	-	3,23	-
		-	-	(2,57)	-
	1949-1960	-	-	3,47	-
		-	-	(2,87)	-
<u>mittel</u>	bis 1918	-	-	3,45	3,44
		-	-	(3,44)	(3,30)
	1919-1948	-	-	3,53	3,61
		-	-	(3,27)	(2,82)
	1949-1960	-	4,17	3,76	3,75
		-	(4,32)	(3,56)	(3,14)
	1961-1971	-	-	4,08	-
		-	-	(4,08)	-

¹⁾ Nur für mit mindestens zwölf Fällen besetzte Zellen

noch Tabelle 2:

Verzerrungen durch die Verwendung des Verfahrens der "Berechnung nach den Randverteilungen" ¹⁾

(In Klammern zum Vergleich die durchschnittlichen Quadratmetermieten des Mannheimer Mietspiegels 1977)

noch b) Unterteilung nach Ausstattung, Baualter und Wohnungsgröße

Ausstattung	Baualter	bis 30 qm DM	31-40 qm DM	41-90 qm DM	über 90 qm DM
<u>gut</u>	bis 1918	-	-	3,88	3,87
		-	-	(3,73)	(3,61)
	1919-1948	-	-	3,95	3,94
		-	-	(4,00)	(4,01)
	1949-1960	5,24	4,60	4,19	4,18
		(6,93)	(5,17)	(4,43)	(4,10)
	1961-1971	5,57	4,92	4,51	4,50
		(7,71)	(5,51)	(4,58)	(4,05)
	1972 u. sp.	-	-	4,67	4,66
		-	-	(5,24)	(4,69)

¹⁾ Nur für mit mindestens zwölf Fällen besetzte Zellen

Tabelle 3:

Fallzahlen des Mannheimer Mietspiegels 1977

Einfache Ausstattung

<u>Baualter</u>		<u>Größe</u>	
bis 1918:	160	bis 30:	5
		31 - 40:	21
		41 - 90:	124
		über 90:	10
1919 - 1948:	97	bis 30:	2
		31 - 40:	11
		41 - 90:	80
		über 90:	4
1949 - 1960:	57	bis 30:	4
		31 - 40:	7
		41 - 90:	44
		über 90:	2
1961 - 1962:	7	bis 30:	-
		31 - 40:	2
		41 - 90:	3
		über 90:	2
1972 u. später:	1	bis 30:	-
		31 - 40:	1
		41 - 90:	-
		über 90:	-

Mittlere Ausstattung

bis 1918:	89	bis 30:	-
		31 - 40:	4
		41 - 90:	66
		über 90:	19
1919 - 1948	167	bis 30:	1
		31 - 40:	10
		41 - 90:	142
		über 90:	14
1949 - 1960:	291	bis 30:	3
		31 - 40:	20
		41 - 90:	231
		über 90:	37
1961 - 1971:	57	bis 30:	1
		31 - 40:	4
		41 - 90:	50
		über 90:	2

noch Tabelle 3:

Fallzahlen des Mannheimer Mietspiegels 1977

Mittlere Ausstattung

<u>Baualter</u>		<u>Größe</u>	
1972 u. später:	3	bis 30:	-
		31 - 40:	-
		41 - 90:	3
		über 90:	-
<hr/>			
<u>Gute Ausstattung</u>			
bis 1918:	41	bis 30:	1
		31 - 40:	4
		41 - 90:	23
		über 90:	13
1919 - 1948:	73	bis 30:	2
		31 - 40:	2
		41 - 90:	46
		über 90:	23
1949 - 1960:	313	bis 30:	12
		31 - 40:	19
		41 - 90:	212
		über 90:	70
1961 - 1971:	321	bis 30:	13
		31 - 40:	22
		41 - 90:	213
		über 90:	42
1972 u. später:	118	bis 30:	6
		31 - 40:	2
		41 - 90:	78
		über 90:	28
Insgesamt:	1 795	Insgesamt:	1 760 ¹⁾

¹⁾ Die geringere Fallzahl ergibt sich durch die gesonderte Ausweisung von 35 Appartements mit guter Ausstattung in den Baualterklassen "1961 - 1971" und "1972 und später" (s. Abschnitt 4.6).

Gerade bei Mieten liegt die Vermutung nahe, daß deren Verteilung deutlich rechtsschief ist, d. h., daß die Häufigkeiten zunächst ab einer Untergrenze stark zunehmen und nach dem Hochpunkt nur langsam wieder abnehmen. Das bedeutet, daß die Dichte der Werte im unteren Bereich größer ist als im oberen, mit der Konsequenz, daß das arithmetische Mittel wegen seiner Anfälligkeit für "Ausreißer" oberhalb des Medians liegt, der im Fall solcher Verteilungen ein besseres Bild der tatsächlich für einen bestimmten Wohnungstyp bezahlten Mieten gibt.

Für das arithmetische Mittel spricht dagegen, daß es intuitiv leichter verständlich und den meisten Menschen aus dem alltäglichen Gebrauch auch bekannt ist. Man kann es mittels einer einfacheren Formel berechnen, und nicht zuletzt ist auch die Berechnung des statistischen Fehlers sehr viel unkomplizierter.

In Anbetracht dieses Vorteils der Verständlichkeit und der Tatsache, daß die Mieten entgegen der ursprünglichen Erwartung eine relativ symmetrische Verteilung aufwiesen und sich daher nur geringfügige Unterschiede zwischen Median und arithmetischem Mittel zeigten, wurde dieses als diejenige statistische Maßzahl gewählt, die im Mietspiegel ausgewiesen wurde.

Die ausgewiesenen Spannen (Bandbreiten) sollen jeweils zwei Drittel der tatsächlich aufgetretenen Mieten umfassen. Ihre Ausweisung trägt der Tatsache Rechnung, daß es in jeder Zelle eine gewisse Streuung der Mieten gibt, die auf den Einfluß in der Tabelle nicht berücksichtigter Merkmale auf die Miethöhe zurückzuführen ist. Diese Einflußfaktoren lassen sich in drei Gruppen unterteilen:

1. Allgemein wirksame Faktoren, deren Einfluß sich durch systematische Analysen nachweisen und genauer bestimmen läßt, wie z. B. die Wohndauer, die jedoch im Interesse der Handhabbarkeit des Mietspiegels und wegen der zu geringen Fallzahlen nicht ausgewiesen werden können.
2. Nicht systematisch erfaßbare Merkmale, die im individuellen Mietverhältnis begründet sind, z. B. ein besonderes Vertrauensverhältnis zwischen Mieter und Vermieter.

3. Daneben stellen die Bandbreiten noch einen Sicherheitsspielraum gegenüber den Auswirkungen zweier Fehlerquellen auf die Mittelwerte dar, nämlich gegenüber

- dem sogenannten "Stichprobenfehler" und
- Meßfehlern.

Der Stichprobenfehler entsteht dadurch, daß man die Mieten nur einer Stichprobe der Haushalte erfaßt hat und der Stichprobenmittelwert mit einer gewissen, wenn auch bei großen Stichproben geringen Wahrscheinlichkeit vom "wahren" Mittelwert der Grundgesamtheit abweichen kann. Meßfehler wiederum sind auf fehlerhafte Miet- bzw. Quadratmeterangaben der Befragten sowie Code- oder Lochfehler zurückzuführen und auch bei sorgfältigster Datensammlung nie vollständig zu vermeiden.

Die Bandbreiten geben also einerseits Fehlermargen für den Mittelwert an. Andererseits sollen sie die Anwendbarkeit der im Mietspiegel ausgewiesenen Miethöhen auf den individuellen Fall ermöglichen.

Tabelle 4:

Methode zur Berechnung der Bandbreiten -
das Verfahren der sogenannten "Perzentile"

Unterer Wert der Bandbreite

Oberer Wert der Bandbreite

Zelle habe n nach der Höhe ihrer Quadratmetermiete geordnete Fälle

Suche die größte ganze Zahl k_u , so daß $k_u < \frac{n}{6}$. Der untere Wert der Bandbreite ist dann die zum B_u -ten Fall gehörende Quadratmetermiete, wobei $B_u = k_u + 1$.

Suche die größte ganze Zahl k_o , so daß $k_o < \frac{5}{6}n$. Der obere Wert der Bandbreite ist dann die zum B_o -ten Fall gehörende Quadratmetermiete, wobei $B_o = k_o + 1$.

Vielfachheiten zählen mit!

Beispiel für 20 Fälle (n = 20)

$$20/6 = 3,33$$

$$\frac{5}{6} \cdot 20 = 16,67$$

$$k_u = 3$$

$$k_o = 16$$

$$B_u = 4$$

$$B_o = 17$$

Die zu Fall 4 gehörende Quadratmetermiete stellt den unteren, die zu Fall 17 gehörende den oberen Wert der Bandbreite dar.

Der für den Mietspiegel 1975 gewählten Methode der Ausweisung des sogenannten Vertrauensintervalls für den Mittelwert als Bandbreite wurde im neuen Mietspiegel nicht gefolgt, da dieses Vorgehen nur den Stichprobenfehler des Mittelwerts berücksichtigt, nicht jedoch die übrigen Ursachen für die Variabilität der Werte einer Zelle um ihren jeweiligen Mittelwert.

Das Vertrauensintervall für den Stichprobenmittelwert gibt den Bereich an, in dem der "wahre" Mittelwert der Grundgesamtheit aller Haushalte mit einer hohen und angebbaren Wahrscheinlichkeit liegt. Da mit zunehmender Stichprobengröße der Stichprobenfehler jedoch tendenziell abnimmt - die Stichprobengröße geht direkt in die Formel für das Vertrauensintervall mit ein - hätten sich bei den gegebenen ungleichen Zellenhäufigkeiten im Fall dieses Vorgehens sehr ungleiche Bandbreiten für die einzelnen Zellen des Mietspiegels ergeben, die nur teilweise auf die tatsächliche Variabilität der Werte in der Zelle zurückzuführen sind.

Stattdessen wurde zur Berechnung von Bandbreiten die Methode der Perzentile verwandt. Diese ermöglicht die exakte Bestimmung desjenigen Wertebereichs, in dem mindestens zwei Drittel aller in der Stichprobe vorkommenden Werte liegen, d. h. man schneidet hierbei je ein Sechstel der am Rande der Verteilung liegenden besonders hohen und besonders niedrigen Werte ab. Der Berechnungsmodus ist in Tabelle 4 auf S. 31 dargestellt.

Diese Art der Berechnung von Bandbreiten entspricht nach Ansicht der Bearbeiter den Richtlinien der Bundesregierung, die die Ausweisung eines Zweidrittel-Intervalls aller in einer Zelle vorkommenden Mieten empfehlen. Sie führt einerseits zu erwartungstreuen Schätzwerten für die Unter- und Obergrenze der mittleren zwei Drittel der Grundgesamtheit der Mieten einer Zelle, und andererseits schneidet sie extreme Mietwerte ab, vermindert also den Einfluß von "Ausreißern" auf das Gesamtergebnis. Da diese Bandbreiten auf völlig andere Weise als das arithmetische Mittel berechnet werden, sind sie nicht symmetrisch um dieses verteilt, was den zusätzlichen Vorteil hat, daß sie auch eine eventuelle schiefe Verteilung der Werte in einer Zelle reflektieren.

4.6 Die Notwendigkeit der Herausnahme der Appartements aus dem ursprünglichen Mietspiegel

Als Ergänzung der Mietpreistabelle waren ursprünglich noch Werte für zwei Typen von Kleinstwohnungen ausgewiesen worden, mit denen dem besonderen Mietpreisgefüge der Appartements Rechnung getragen werden sollte, nämlich für

Neubauwohnungen (ab 1949) mit guter Ausstattung

- bis 25 qm und
- 26 bis 30 qm .

Diese Wohnungen waren durch eine bewußte zusätzliche Hereinnahme von Appartements in der Stichprobe ausreichend vertreten, um solche Aussagen zuzulassen. Für diese beiden Zellen ergaben sich sehr deutliche Unterschiede in der Quadratmetermiete, so daß ihre gesonderte Ausweisung gerechtfertigt erschien. Diese Unterteilung sollte auch den Umstand reflektieren, daß sich bei der Aufteilung nach Zimmerzahl ein großer Sprung von Einraum- zu Zweiraumwohnungen gezeigt hatte.

Ursprünglich war nicht angenommen worden, daß sich die wegen der sonst zu geringen Fallzahlen in die Stichprobe zusätzlich aufgenommenen Appartements (Auswahlbezirk 52) in ihren Mietpreisen systematisch von den sowieso in der Stichprobe vertretenen Kleinstwohnungen unterscheiden würden. Daher wurden sie für die Berechnung der Werte für die erste Mietpreistabelle , die vor Durchführung der detaillierten Analysen herausgegeben worden war, zunächst genau wie die übrigen Wohnungen berücksichtigt.

Die Auswirkung der überproportionalen Vertretung der Appartements wurde dann später im Rahmen der Überprüfung der Stichprobenqualität genauer untersucht. Dabei stellte es sich heraus, daß sich bei der Weglassung der zusätzlich einbezogenen Appartements die Werte für die betroffenen Zellen der Mietpreistabelle z. T. erheblich veränderten. Da eine Gewichtung dieser Fälle nicht möglich war (s. Abschnitt 2 zur Stichprobe), andererseits jedoch auf die gewonnenen Informationen nicht verzichtet werden sollte, wurde das Mietpreisgefüge der von der überproportionalen Vertretung der Appartements betroffenen Wohnungstypen, nämlich Kleinstwohnungen mit guter Ausstattung in Neubauten genauer analysiert.

Es zeigte sich zum einen, daß der starke Effekt der Wohnungsgröße, der sich für die Wohnungen bis 25 qm und von 26 - 30 qm ergeben hatte, in erster Linie auf die unterschiedliche prozentuale Verteilung verschiedener Typen von Kleinwohnungen zurückzuführen war. Weiter erwies sich die zunächst aufgrund der Mietunterschiede nach Raumzahl vorgenommene Unterscheidung zwischen Einraum- und Mehrraumwohnungen guter Ausstattung in Neubauten als weniger mietpreisbestimmend als die zwischen Einraumwohnungen mit Kochnische und Einbauküche (Küchenblock) einerseits und sonstigen Kleinwohnungen andererseits.

Der erste Wohnungstyp, der im folgenden als (Einzimmer)Appartement bezeichnet wird, weist in jeder Alters- und Größenklasse deutlich höhere Mieten auf als der zweite. Da er in der Größenklasse bis 25 qm sehr viel häufiger vertreten ist als in der von 26 - 30 qm, ist der unterschiedliche durchschnittliche Mietpreis für diese beiden Gruppen von Kleinwohnungen mehr auf den unterschiedlichen Anteil der Apartments in diesen beiden Größenklassen als auf den Einfluß der Quadratmeterzahl auf die Miethöhe zurückzuführen.

Außerdem ergab sich, daß dieser Wohnungstyp in der Größenklasse von 31 - 40 qm ebenfalls relativ stark vertreten ist. Angesichts dieser Ergebnisse wurde beschlossen, die Apartments aus dem übrigen Mietspiegel herauszunehmen und separat auszuweisen.

Der höhere Mietpreis für diesen Wohnungstyp dürfte dabei weniger auf höhere Investitionskosten zurückzuführen sein, da höhere Baukosten für alle Wohnungen mit geringer Quadratmeterzahl gleichermaßen entstehen und der Anschaffungspreis eines Küchenblocks für eine Kochnische alleine einen so deutlichen Mietsprung nicht rechtfertigt. Er dürfte vielmehr auf eine andere Eigenschaft dieses Wohnungstyps hinweisen, nämlich darauf, daß solche Wohnungen eine erheblich höhere Mieterfluktuation und damit ein höheres Vermieterrisiko aufweisen, da sie ohne großen Aufwand bezogen und wieder verlassen werden können.

Tabelle 5 auf S. 35 zeigt, daß die Apartments tatsächlich eine besonders hohe Fluktuationsrate aufweisen. Diese ist auch wesentlich höher als die bei Einraumwohnungen ohne Einbauküche, die allerdings wiederum ebenfalls etwas über der für die übrigen Woh-

nungen des Mietspiegels liegt. Einzimmerwohnungen mit separater Küche unterschieden sich in ihrer Fluktuationsrate dagegen bereits kaum mehr von Wohnungen mit mehreren Wohnräumen.

Da nur 22 Einraumwohnungen ohne Einbauküche in der Stichprobe vertreten waren, und diese sich sowohl in ihrer Fluktuationsrate als auch in ihrer Miethöhe von den Appartements (mit Einbauküche) mehr unterschieden als von den übrigen Kleinwohnungen in der Stichprobe, schien ihre getrennte Ausweisung entbehrlich.

Bei den Appartements wiederum zeigte sich - soweit solche Aussagen angesichts der geringen Fallzahlen überhaupt möglich sind - weder ein Baualters- noch ein Größeneffekt auf die Miethöhe. Es lag von daher nahe, für diesen Wohnungstyp getrennte Mietwerte auszuweisen, die 39 in der Stichprobe vertretenen Appartements jedoch nicht mehr weiter nach Baualter und Größe aufzuschlüsseln. Entsprechend mußten sie aus der Mietpreistabelle für die übrigen Wohnungen herausgenommen werden. Um jedoch nicht zu viele und vor allem überflüssige Änderungen an der zunächst veröffentlichten Tabelle vorzunehmen, wurden neue Werte nur für diejenigen Felder des Mietspiegels ausgewiesen, für die sich nach Herausnahme der Appartements deutliche Änderungen in Mittelwert und Bandbreiten zeigten.

Tabelle 5:

Wohndauer für Appartements, Einraumwohnungen ohne Einbauküche und Normalwohnungen (Prozentwerte)

	Wohndauer seit					
	1976/77	1974/75	1972/73	1970/71	vor 1970	
Appartements	72	18	-	3	7	= 100 %
Einraumwohnungen ohne Einbauküche	30	22	11	13	24	= 100 %
Einzimmerwohnungen mit separater Küche	12	24	8	8	49	= 100 % 1)
Wohnungen mit mehr als einem Wohnraum	11	17	15	10	47	= 100 %

1) Geringfügige Rundungsfehler durch Aufrundung ab 0,5 %.

So wurden die vier Appartements der Baualtersklasse 1949 - 1960, deren Herausnahme aus dem Mietspiegel dazu geführt hätte, daß für die kleinste Größenklasse dieses Baualters (bis 30 qm) keine Werte mehr hätten ausgewiesen werden können, im Mietspiegel belassen, zumal sie die Werte für diese Zelle kaum beeinflussen. Da zudem keine Appartements dieser Baualtersklasse in der Größenklasse 31 - 40 qm in der Stichprobe enthalten sind, wurden die Appartements nur für die Baualtersklassen ab 1961 aus den Berechnungen der Werte für die Mietpreistabelle herausgenommen. Für sie werden jetzt getrennte Werte ausgewiesen.

Insgesamt mußten letzten Endes nur zwei Zellen der ursprünglichen Tabelle geändert werden, nämlich für

- Wohnungen guter Ausstattung, Baualter 1961 - 1971 bis 30 qm und
- Wohnungen guter Ausstattung, Baualter 1961 - 1971, 31 - 40 qm.

Statt der ursprünglich zwei zusätzlichen Tabellenfelder für Kleinstwohnungen ist in der neuen Fassung der Tabelle nur noch eine für Appartements der Baualtersklassen 1961 - 1976 enthalten.

Diese Änderungen wurden vom Amt für Wohnungswesen in seinen im Juni 1978 herausgegebenen "Erläuterungen zum Mannheimer Mietspiegel 1977" berücksichtigt. Die dort abgedruckte und hier in Anhang 3 wiedergegebene Mietpreistabelle ist daher als die gültige Version anzusehen.

Die im ersten Teil der Tabelle stehenden Mittelwerte und Bandbreiten für die zweifache Unterteilung nur nach Ausstattung und Baualter sind jedoch nach wie vor auf der Basis aller in der Stichprobe vertretenen Wohnungen berechnet, da die Herausnahme der Appartements die Zahlen praktisch nicht verändert hätte.

4.7 Anwendungsfragen

Während die reine Darstellung der Umfrageergebnisse nach ausschließlich wissenschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen kann, ergeben sich bei der Anwendung des Mietspiegels praktische Probleme, die sich nicht alleine durch Rückgriff auf die erhobenen Daten lösen lassen. Diese betreffen u. a. die Entscheidung über Zellen mit zu geringen Besetzungshäufigkeiten oder die Behandlung von "paradoxen" Ergebnissen, wenn sich z. B. schlechtere Wohnungen als teurer erweisen als bessere Wohnungen.

Für diese Probleme müssen praktikable Lösungen gefunden werden, die einerseits mit den Umfrageergebnissen in Einklang stehen, andererseits jedoch über diese hinausgehen, da die den Lösungen zugrundeliegenden Annahmen nicht nachprüfbar sind. Oft sind bei der Anwendung des Mietspiegels auch bewußt Entscheidungen zu treffen, die politisch und juristisch, nicht jedoch wissenschaftlich vertreten werden müssen.

Die Notwendigkeit einer Entscheidung über die Angemessenheit eines bestimmten Mietpreises ergibt sich auch bei jeder Anwendung des Mietspiegels auf einzelne Wohnungen. Soll der Mittelwert oder eher ein Wert an der Ober- bzw. Untergrenze der Bandbreite für diese Wohnung zugrundegelegt werden oder sogar ein Wert außerhalb der Bandbreite?

In der Praxis müssen für einzelne Wohnungen, für die man keine genauen Vergleichswerte hat, externe Kriterien zur Festlegung des angemessenen Mietpreises herangezogen werden. Dabei geht man von der Faustregel aus, daß der Mietpreis in erster Linie vom Wohnwert abhängig sein sollte. Tatsächlich entspricht das reale Mietpreisgefüge jedoch keineswegs immer dieser Faustregel, da Wohndauer, Unterschiede in den Investitionskosten, Rentabilitätsberechnungen und Renditeinteressen der Vermieter sowie nicht zuletzt die soziale Überformung des Wohnungsmarktes bei Wohnungen gleicher Ausstattung zu erheblichen Schwankungen im Mietpreis führen können. So wies Ipsen anhand von Daten aus dem Mannheimer Gutachten 1975 nach, daß z. B. Ausländer für schlecht ausgestattete Wohnungen oftmals erheblich höhere Mieten zahlen müssen als deutsche Mieter. ¹⁾

Mietspiegel haben also immer zwei Funktionen, eine deskriptive und eine normative. Sie sollen erstens "Mietspiegel" sein, d. h. einen Überblick über die tatsächlich in einer Stadt bezahlten Mieten geben. Zweitens sollen sie jedoch auch Richtwerte für die Anwendung auf den Einzelfall anbieten.

Von dieser zweiten Funktion her erscheint die Anwendung der Faustregel plausibel, daß eine bessere Ausstattung, ein jüngeres Baualter und eine geringere Quadratmeterzahl eine höhere Quadratmetermiete rechtfertigen.

¹⁾ Detlev Ipsen, Wohnungen und Mieten. Analysen zur Auswirkung des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes. In: Archiv für Kommunalwissenschaften 1976, S. 262 - 279.

Das Amt für Wohnungswesen hat in seinen Erläuterungen zum Mietspiegel, die im Anhang abgedruckt sind, eine Reihe von Vorschlägen zur Anwendung des Mietspiegels gemacht. Ebenso gibt es Vorschläge des Instituts Wohnen und Umwelt, die im folgenden kurz diskutiert werden sollen.

4.7.1 Zellen mit zu geringen Besetzungshäufigkeiten

Im Abschnitt über die Fallzahlen wurde bereits die Entscheidung begründet, für Zellen, die mit weniger als zwölf Fällen besetzt sind, keine Mittelwerte und Bandbreiten auszuweisen. Dies ist unproblematisch für eine Reihe von Wohnungstypen, die in der Realität sehr selten vorkommen, nämlich neue Wohnungen mit mittlerer und einfacher Ausstattung. Die entsprechenden Felder wurden in der Tabelle des Amtes für Wohnungswesen ganz weggelassen.

Für eine ganze Reihe von tatsächlich vorkommenden Wohnungstypen, deren Häufigkeit in der Stichprobe unter zwölf Fällen liegt, muß jedoch ein Verfahren gewählt werden, das die Festsetzung von angemessenen Werten erlaubt. Das Amt für Wohnungswesen schlägt vor, für solche Wohnungen die Werte der nur nach Ausstattung und Baualter unterteilten Tabelle zugrundelegen, soweit nicht die Werte für die benachbarte Größenklasse plausiblere Ergebnisse ermöglichen.

Unter Plausibilität wird dabei die Anwendung der oben beschriebenen Faustregel für den Effekt der drei Variablen Ausstattung, Baualter und Wohnungsgröße verstanden. Das bedeutet z. B., daß die Quadratmetermiete für eine größere Wohnung gleicher Ausstattung und gleicher Baualtersklasse nicht höher sein sollte als für eine kleinere.

4.7.2 Paradoxe Ergebnisse

Als paradoxe Ergebnisse sollen hier in der Mietpreistabelle vorkommende Werte bezeichnet werden, die nicht den erwarteten Effekt von Ausstattung, Baualter und Wohnungsgröße auf die Miethöhe aufweisen. Dies trifft vor allem auf die Wohnungen mit mittlerer und guter Ausstattung der Baualtersklasse 1919 - 1948 zu, die trotz jüngeren Baualters billiger sind als die bis 1918 gebauten Wohnungen mit entsprechender Ausstattung. Das Statistische Amt und

das Amt für Wohnungswesen schlagen vor, in diesen Fällen jeweils zu prüfen, ob es bei gutem baulichem Allgemeinzustand des Hauses gerechtfertigt erscheint, die etwas höheren Mietpreise in älteren Häusern anzusetzen.

Zum Teil ergaben sich auch bei der Aufgliederung nach Wohnlage solche paradoxen Ergebnisse, indem Wohnungen in guter Wohnlage sich als billiger erwiesen als gleich ausgestattete Wohnungen in schlechter Wohnlage. Dies war u. a. der Grund dafür, daß in der Mietpreistabelle auf eine Aufgliederung nach Wohnlage verzichtet wurde (vgl. dazu auch Abschnitt 5.4). Paradoxe Ergebnisse dokumentieren in besonderem Maße die Unmöglichkeit, Umfrageergebnisse direkt als normative Richtwerte zu verwenden.

4.7.3 Anwendung des Mietspiegels auf Einzelfälle

Die Ausweisung von Bandbreiten soll die Tatsache reflektieren, daß es angesichts der notwendigerweise relativ groben Unterteilung der Mietpreistabelle eine beachtliche Variationsbreite der vorfindlichen Mieten für einen bestimmten Wohnungstyp gibt. In Abschnitt 4.5 ist bereits darauf hingewiesen worden, daß die Streuung der Werte eines Tabellenfeldes sowohl auf systematische Effekte, z. B. von nicht erfaßten Qualitätsmerkmalen der Wohnung, als auch auf die Wirkung individueller Faktoren sowie schließlich auf Fehler zurückzuführen ist.

In der Anwendungspraxis hat es sich nun eingebürgert, die Bandbreiten systematisch zu interpretieren, d. h. je nach Wohnlage, allgemeinem Wohnkomfort und dem Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein besonderer Ausstattungsmerkmale (z. B. Balkon, Gartenbenutzung, Einbauschränke) im Rahmen der Bandbreite Zu- bzw. Abschläge zum Mittelwert zu empfehlen, für den Normalfall dagegen den Mittelwert als den Mietrichtwert zu betrachten. Dieses Vorgehen geht von der oben beschriebenen normativen Annahme aus, daß eine qualitativ bessere Wohnung einen höheren Mietpreis rechtfertigt. Diese systematische Interpretation der Bandbreiten ist in der Praxis vertretbar, jedoch sollte man sich dabei der Tatsache bewußt sein, daß die so gewonnenen Richtwerte nur teilweise aus der Umfrage stammen, aber zusätzlich durch Anwendung normativer Regeln zustande kamen.

Auf die Empfehlung von prozentualen Auf- und Abschlägen zum Mittelwert wurde bewußt verzichtet, da dies eine empirisch nicht haltbare Interpretation der gewonnenen Daten bedeuten würde. Sie stellt den Versuch dar, bei der Anwendung des Mietspiegels Variablen zu berücksichtigen, die in der Mietpreistabelle nicht ausgewiesen werden können, da die Fallzahlen sonst zu klein würden. Schon für die gleichzeitige Unterteilung nach Ausstattung, Baualter und Wohnungsgröße war ja eine ganze Reihe von Feldern mit weniger als 12 Fällen besetzt, und die Berücksichtigung weiterer wichtiger Variablen wie Wohndauer, Wohnlage usw. hätte zu prozentual noch erheblich mehr leeren Feldern geführt.

Zwar ist es jederzeit möglich, den "Globaleffekt" eines Wohnungsmerkmals, d. h. seinen Effekt auf die Quadratmetermiete ohne gleichzeitige Berücksichtigung anderer Merkmale zu berechnen und so z. B. festzustellen, daß die Mieten für Wohnungen in guter Wohnlage im Durchschnitt um einen bestimmten Prozentsatz höher liegen als die für Wohnungen in normaler oder schlechter Wohnlage. Man kann jedoch nicht davon ausgehen, daß sich dieser "Globaleffekt" einer Variablen in gleicher Weise auf alle Wohnungstypen auswirkt, da die Variablen mit Einfluß auf die Miethöhe wiederum nicht unabhängig voneinander sind, sondern mehr oder weniger stark miteinander korrelieren.

Für die Berechnung prozentualer Auf- und Abschläge gilt daher dasselbe Argument wie für das "Berechnungsverfahren nach den Randverteilungen" (s. Abschnitt 4.4): Sofern die Fallzahlen ausreichen, ist dieses Vorgehen überflüssig, sofern sie nicht ausreichen, kann man jedoch die entstehenden Verzerrungen nicht überprüfen.

Hinweis auf das Ausmaß möglicher Verzerrungen kann wieder ein Vergleich der echten Mietspiegelwerte mit nach dieser Methode berechneten Werten geben. Bei den Werten in Tabelle 6 auf Seite 41 wurde das Baualter lediglich in Form von prozentualen Auf- und Abschlägen berücksichtigt, die mit den zugehörigen, in Klammern stehenden, echten Werten verglichen werden können.

Die Berechnungen wurden dabei folgendermaßen durchgeführt:

Mittelwert pro Ausstattungsklasse + Aufschlag/Abschlag für die Bau-
altersklasse

Tabelle 6:

Verzerrungen durch die Verwendung von prozentualen Auf- und Abschlägen am Beispiel Baualter

(In Klammern zum Vergleich die durchschnittlichen Quadratmetermieten des Mannheimer Mietspiegels 1977)

Erläuterungen zum Berechnungsmodus:

Die Auf- und Abschläge wurden aus den Abweichungen der durchschnittlichen Quadratmetermiete pro Baualtersklasse vom Gesamtmittelwert aller Quadratmetermieten berechnet. Sie betragen:

Baualtersklasse:	bis 1918	- 24,25 %
	1919 - 1948	- 18,50 %
	1949 - 1960	- 0,50 %
	1961 - 1971	+ 23,50 %
	1972 u. später	+ 35,00 %

Ausstattung	Baualter				
	bis 1918	1919-1948	1949-1960	1961-1971	1972 u. später
	DM	DM	DM	DM	DM
einfach	2,02 (2,52)	2,17 (2,61)	2,65 (3,10)	- -	- -
mittel	2,68 (3,49)	2,89 (3,26)	3,52 (3,58)	4,37 (4,20)	- -
gut	3,65 (4,14)	3,93 (4,09)	4,80 (4,51)	5,95 (5,11)	6,51 (5,44)

Beispiel: Wohnung einfacher Ausstattung der Baualtersklasse bis 1918

Die durchschnittliche Quadratmetermiete für eine Wohnung mit einfacher Ausstattung beträgt DM 2,66. Die Zugehörigkeit zur ältesten Baualtersklasse wird durch einen Abschlag von 24,25 %, das sind 0,64 DM, berücksichtigt. Es ergibt sich also ein Wert von DM 2,02, der um DM 0,50 unter der tatsächlich für eine Wohnung dieses Typs bezahlten Quadratmetermiete liegt.

Tabelle 6 zeigt, daß sich bei Anwendung dieses Verfahrens beträchtliche Verzerrungen ergeben, die ihre Ursache darin haben, daß es einen relativ engen Zusammenhang zwischen Ausstattung und Baualter gibt. Dieser wird bei der Verwendung von prozentualen Auf- und Abschlägen für das Baualter nicht berücksichtigt, da diese den gesamten "Globaleffekt" des Baualters reflektieren, in dem bereits teilweise der Effekt der Ausstattung mit enthalten ist.¹⁾ Der Effekt des Baualters wird damit überschätzt, und die so berechneten Werte für die stärker vom Durchschnitt abweichenden Wohnungstypen werden extremer, d. h. die für die älteren, einfach ausgestatteten Wohnungen errechneten Werte sind geringer, die für die neueren, gut ausgestatteten Wohnungen dagegen höher als dies tatsächlich der Fall ist.

Von der Seite der Umfrageergebnisse her können also keine Empfehlungen für die Anwendung der Mietpreistabelle auf den Einzelfall ausgesprochen werden. Die Festlegung von Richtwerten für einzelne Wohnungen setzt vielmehr immer die Anwendung zusätzlicher Kriterien voraus, d. h. die Gewichtung des Vorhandenseins bzw. Fehlens zusätzlicher Wohnungsmerkmale muß sich an Angemessenheitskriterien orientieren, deren Verwendung erst eine Entscheidung darüber ermöglichen, welcher Mietpreis als Richtwert für eine bestimmte Wohnung zugrundegelegt werden soll.

¹⁾ Das bedeutet, daß die älteren Wohnungen nicht nur wegen ihres Baualters durchschnittlich billiger sind als die neueren, sondern auch, weil sie zu einem wesentlich geringeren Anteil eine gute Ausstattung aufweisen als die neueren Wohnungen.

5. Weitere Analysen

5.1 Vergleich der Mieter- und Vermieterangaben

Wie schon bei der Beschreibung der Befragungsbasis geschildert, wurde für jede Wohnung, für die ein Interview mit dem Mieter zustande gekommen war, der Vermieter ermittelt und schriftlich um einige Angaben zur Miethöhe, Wohnungsgröße und evtl. Besonderheiten des Mietverhältnisses gebeten. Insgesamt sandten 1 295, das sind ca. 60 % der angeschriebenen Vermieter, die dem Anschreiben beiliegende Rückantwortkarte ¹⁾ zurück, und ihre Angaben wurden anschließend dem Datensatz zugespielt.

Zu den 1 795 schließlich in die Auswertung gelangten Interviews gibt es 1 025 vollständige Vermieterangaben (sowohl Miethöhe als auch Quadratmeterzahl). Die Diskrepanz zwischen der Zahl der zurückgesandten Karten und dieser Zahl ist auf eine Reihe von Ursachen zurückzuführen. Erstens wurde im Interesse einer schnellen Abwicklung für jeden von den Interviewern abgegebenen Fragebogen der betreffende Vermieter angeschrieben, ohne vorherige Kontrolle der dortigen Angaben auf Vollständigkeit, und zweitens waren nicht alle Vermieterangaben vollständig. Schließlich wurden jedoch in 176 Fällen die Vermieterangaben sogar als Anlaß für die Eliminierung von Interviews aus dem Datensatz benutzt, nämlich in Fällen, in denen der Vermieter angegeben hatte, daß es sich um eine Sozialwohnung handelte oder daß besondere, mietpreisrelevante Vermietungsbedingungen vorlagen. Diese Eliminierung wurde aufgrund der Annahme vorgenommen, daß diese Vermieterangaben in jedem Fall korrekt sind, während die Mieterangaben in dieser Hinsicht eher als ungenau gelten müssen:

1. weil hier oft die Auskunftsperson (z. B. erwachsene Kinder) zwar kompetente Angaben über Miethöhe und Ausstattung der Wohnung, nicht jedoch über Mietnachlässe bzw. die Tatsache, daß es sich um eine Sozialwohnung handelt, machen können.
2. Weil die Mieter besonders bei schon lange andauernden Mietverhältnissen möglicherweise momentan gar nicht daran denken, daß es sich bei ihrer Wohnung um eine Sozialwohnung handelt.
3. schließlich, weil oft auch der Hauptmieter selbst Mietnachlässe gar nicht kennt, die ihm stillschweigend gewährt werden.

¹⁾ Muster siehe Anhang 1

Für diese Arten von Informationen kann man also, anders als bei der Miethöhe, mit einem höheren Zuverlässigkeitsgrad der Vermieterangaben rechnen, so daß es angesichts der relativ hohen Fallzahl von 176 eliminierten Wohnungen geraten erscheint, stets eine solche schriftliche Vermieterumfrage parallel zur Mieterbefragung durchzuführen.

Was nun die Mietangaben selbst angeht, so wurden die Mieter- und Vermieterangaben der in der Auswertung verbliebenen Fälle verglichen, um festzustellen, ob es hier überhaupt Abweichungen gibt, die für die Werte in der Mietpreistabelle von Bedeutung sind. Bei diesem Vergleich mußten natürlich auch diejenigen Fälle außer Betracht bleiben, bei denen zur Berechnung der Quadratmetermiete die Warmmietenangabe des Mieters durch die Kaltmietenangabe des Vermieters ersetzt worden war.

Für die 927 Fälle mit vergleichbaren Quadratmetermieten ¹⁾ ergaben sich z. T. beachtliche Differenzen bis über DM 5.-- pro Quadratmeter. Das Auftreten so großer Diskrepanzen zwischen beiden Angaben wurde zum Anlaß für eine Datenüberprüfung anhand der Originalunterlagen (Rückantwortkarten der Vermieter, Interviewangaben der Mieter) genommen. Für alle Fälle mit einer Abweichung von mehr als DM 0,30 pro Quadratmeter zwischen Mieter- und Vermieterangabe wurde geprüft, ob die Differenz evtl. auf einen Fehler in der Datenübertragung zurückzuführen war. Auf diese Weise wurden bei 23 Fällen noch Fehler entdeckt und bereinigt. Es blieben jedoch auch dann noch 392 Fälle mit Differenzen von über DM 0,30 in der Quadratmetermiete übrig. Der Mittelwert dieser Differenzen liegt allerdings sehr nahe bei Null, es liegen also keine systematischen Abweichungen zwischen beiden Arten von Angaben vor. Im Durchschnitt lagen die Angaben der Mieter um nur DM 0,07 pro Quadratmeter unter denen der Vermieter. Um zu kontrollieren, ob die Abweichungen möglicherweise bei unterschiedlichen Wohnungstypen stärker differieren, wurden zusätzlich noch die Mittelwerte der Differenzen für die drei Ausstattungsklassen berechnet, jedoch zeigten sich auch hier keine größeren Abweichungen. ²⁾

1) Die 98 Fälle, bei denen die Mieter nur eine Warmmiete hatten angeben können, und bei denen die Nettomietangabe des Vermieters zur Berechnung der Quadratmetermiete verwendet worden war (siehe Abschnitt 3.2), konnten bei diesem Vergleich natürlich nicht berücksichtigt werden.

2) In der einfachen Ausstattungsklasse betrug die durchschnittliche Differenz DM 0,10, in der mittleren DM 0,04 und in der guten Ausstattungsklasse DM 0,08.

Auch wenn diese Aussage wegen der durch die schriftliche Befragungsforn bedingten schlechten Rücklaufquote bei den Vermietern nur auf der Basis der Hälfte der Fälle gemacht werden kann, läßt sich damit hinreichend sicher die Annahme begründen, daß die Ergebnisse der Mietpreistabelle im Falle einer Vermieterbefragung nicht viel anders ausgesehen hätten.

Das spricht für die Beibehaltung der Tradition der Mieterbefragung bei der Erstellung zukünftiger Mietspiegel. Allerdings ist eine schriftliche Kontrollumfrage bei den Vermietern, die relativ billig durchgeführt werden kann, aus verschiedenen Gründen empfehlenswert. Sie ermöglicht :

- die Aufdeckung weiterer Sozialwohnungen und Wohnungen mit Mietnachlässen, die nicht zur Grundgesamtheit gehören;
- eine Verbesserung der Datenqualität, indem sie eine systematische Überprüfung der Fälle mit größeren Abweichungen zwischen beiden Mietangaben und anschließende Fehlerkorrekturen gestattet;
- eine bessere Ausschöpfungsquote für die Stichprobe, da die Vermieter in der Regel die Nettomiete angeben können, die Mieter dagegen nicht immer.

Die Rücklaufquote einer solchen schriftlichen Kontrollumfrage ließe sich durch eine einmalige, evtl. telefonische Mahnaktion sicher noch erhöhen. Da nur wenige Angaben benötigt werden, reicht eine vorgedruckte Rückantwortkarte völlig aus. Folgende Angaben wurden von den Vermietern erfragt :

- Sozialwohnung ¹⁾ ja oder nein
- sonstige Besonderheiten des Mietverhältnisses, insbesondere Mietnachteile
- Größe der Wohnung in Quadratmetern
- Höhe der Nettomiete .

Die Baualtersklasse wurde in der vorliegenden Vermieterumfrage nicht erhoben. Sie ist jedoch eine wichtige Angabe, da gerade das Baualter von den Mietern oft nicht oder nicht genau angegeben werden kann. Vermieterangaben, die hier in der Regel korrekt sind, würden damit

1) Entscheidendes Merkmal für eine Sozialwohnung ist in diesem Zusammenhang das Bestehen einer Mietpreisbindung.

eine Arbeitserleichterung mit sich bringen, da fehlende Mieterangaben dann nicht in so großer Zahl von den Bearbeitern ergänzt werden müßten.

5.2 Ausstattung

Da Grund zu der Annahme bestand, daß die Ausstattung einer Wohnung einen erheblichen Einfluß auf die Miethöhe hat, wurden zusätzlich zu der Ausweisung des Effekts der drei relativ grob definierten Ausstattungsklassen auf die Miethöhe detailliertere Analysen durchgeführt, um evtl. innerhalb dieser Klassen noch aufgrund zusätzlicher Ausstattungsmerkmale bestehende Mietunterschiede aufdecken zu können.

5.2.1 Schlechte und einfache Ausstattung

Da noch im Mannheimer Gutachten 1975 Quadratmetermieten für Wohnungen mit schlechter Ausstattung, d. h. mit einer Toilette außerhalb der Wohnung, getrennt ausgewiesen worden waren, schien es trotz der geringen Fallzahl von 58 (3,2 %) solcher Wohnungen im neuen Mietspiegel notwendig, deren Mieten noch etwas genauer zu untersuchen. Die geringe Fallzahl dürfte dabei weniger auf einen tatsächlichen prozentualen Rückgang von Wohnungen dieses Typs zurückzuführen sein als darauf, daß im neuen Mietspiegel von Ausländern gemietete Wohnungen nicht enthalten sind, und Ausländer unter den Bewohnern von Wohnungen mit schlechter Ausstattung vermutlich stark überrepräsentiert sind.

Die überwiegende Zahl der in der Stichprobe befindlichen Wohnungen dieses Typs stammt aus der Baualtersklasse bis 1948, und über die Hälfte, nämlich 31, gehört sogar zu nur einem Feld der Mietpreistabelle, und zwar zur Baualtersklasse "bis 1918" und Größenklasse "41 - 90 qm".

Tabelle 7:

Durchschnittliche Quadratmetermieten für Wohnungen einfacher bzw. schlechter Ausstattung

Baualter	ohne Bad und ohne WC		ohne Bad / mit WC		zusammen	
	n *)	Mittelwert	n	Mittelwert	n	Mittelwert
bis 1918	38	2,23	122	2,62	160	2,52
hier speziell: 41 - 90 qm	31	2,17	93	3,00	124	2,46
1919 - 1948	14	2,33	83	2,67	97	2,61

*) n = Fallzahl

Die Mieten für Wohnungen mit schlechter Ausstattung liegen in allen Fällen unter denen, die zwar über kein Bad, aber über ein eigenes WC innerhalb der Wohnung verfügen, was bei der Anwendung des Mietspiegels mit Hilfe der Werte in Tabelle 7 berücksichtigt werden kann.

5.2.2 Einfache und mittlere Ausstattung

Für alle mit Einzelöfen beheizten Wohnungen, gleichgültig ob mit oder ohne Badezimmer, ist natürlich die Art der Einzelöfen von Bedeutung, nämlich die Tatsache, ob es sich bei diesen um bedienungsbedürftige Einzelöfen (Kohleöfen, Öfen mit Einzelnachfüllung) oder aber um bedienungsfreie (Öfen mit zentraler Ölversorgung, Gasöfen, Nachtspeicheröfen, Elektroradiatoren) handelt. Mietpreisrelevante Bedeutung können die erheblich bequemeren und saubereren bedienungsfreien Öfen allerdings nur in den Fällen haben, in denen sie vom Vermieter gestellt sind.

Ein Vergleich der Werte in Tabelle 8 auf Seite 48 mit denen der Mietpreistabelle (s. Anhang 3) zeigt, daß in allen Baualtersklassen die durchschnittlichen Quadratmetermieten für Wohnungen mit Bad und vom Vermieter gestellten bedienungsfreien Einzelöfen über denen für die mittlere, aber unter denen für die gute Ausstattungsklasse liegen. In der einfachen Ausstattungsklasse war die Fallzahl der Wohnungen mit solchen Öfen jedoch so gering, daß hierfür keine Auswertungsergebnisse präsentiert werden können.

5.2.3 Gute Ausstattung

Da 48 % der untersuchten Wohnungen in die gute Ausstattungsklasse fallen, wurde diese daraufhin analysiert, inwieweit zusätzliche Ausstattungsmerkmale zu weiteren Differenzierungen im Mietpreis führen. Dabei konnten nur solche Ausstattungsmerkmale berücksichtigt werden, die mit einer ausreichenden Anzahl von Fällen in der Stichprobe vertreten sind.

Vorhandensein eines separaten Toilettenraums: dies hängt ziemlich deutlich von der Wohnungsgröße ab. Während in Wohnungen bis 70 qm die Toilette in 92 % der Fälle im Bad ist und nur 8 % über einen separaten Toilettenraum verfügen, verschiebt sich dieses Verhältnis in größeren Wohnungen auf 56 % mit Toilette im Bad zu 44 % mit separatem Toilettenraum. Für diese großen Wohnungen ergibt sich jedoch durch dieses Merkmal kaum ein Unterschied im Mietpreis.

Tabelle 8:

Durchschnittliche Quadratmetermieten für Wohnungen mittlerer Ausstattung mit vom Vermieter gestellten bedienungsfreien Einzelöfen bzw. für sonstige Wohnungen mittlerer Ausstattung ¹⁾

Art der Einzelöfen	bis 1918		1919 - 1948		1949 - 1960		1961 - 1971	
	n *)	Mittelwert	n	Mittelwert	n	Mittelwert	n	Mittelwert
bedienungsfreie, vom Vermieter gestellte Einzelöfen	20	4,00	24	3,56	41	4,06	24	4,72
sonstige Einzelöfen	69	3,36	143	3,21	250	3,50	33	3,84

*) n = Fallzahl

Keller, Abstellkammer / Speisekammer, Balkon: Bei der Betrachtung des "Globaleffekts" für jeden dieser drei Nebenräume zeigt sich das paradoxe Ergebnis, daß für Wohnungen ohne diese eine höhere durchschnittliche Quadratmetermiete bezahlt werden muß als für solche mit ihnen. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, daß die Kleinwohnungen und Appartements bis 40 Quadratmeter, mit ihren höheren Quadratmetermieten, zu einem sehr viel geringeren Prozentsatz über solche Nebenräume verfügen als die Normalwohnungen über 40 Quadratmeter. Unterteilt man zusätzlich nach der Wohnungsgröße, so verschwindet der zunächst für diese drei Nebenräume gefundene Effekt auf die Quadratmetermiete wieder weitgehend. Die dann resultierenden Unterschiede in der Quadratmetermiete sind für alle drei Nebenräume so gering, daß deren Vorhandensein für eine weitere Unterteilung der Wohnungen mit guter Ausstattung nicht geeignet ist.

Andere Ausstattungsmerkmale: Eine Reihe von Ausstattungsmerkmalen bzw. Zusatzeinrichtungen bringt zwar mehr oder weniger große Mietunterschiede mit sich, ist jedoch wegen einer zu ungleichmäßigen Verteilung dieser Merkmale in der Stichprobe nicht für eine weitere Unterteilung der Wohnungen mit guter Ausstattung geeignet, da die Fallzahlen für die jeweils kleinere Gruppe dann zu gering würden, um noch eine weitere Unterteilung nach Baualter und evtl. Wohnungsgröße zuzulassen. Dies gilt auch für das Merkmal Fahrstuhl.

¹⁾ Dabei blieb unberücksichtigt, ob bedienungsbedürftige Einzelöfen vom Vermieter gestellt waren.

5.2.4 Zusammenfassung

Bei der Analyse der Ausstattung zeigte sich, daß bei den Wohnungen mit einfacher Ausstattung sinnvoll nach dem Vorhandensein einer eigenen Toilette innerhalb der Wohnung untergliedert werden kann, nicht dagegen nach der Art der Einzelöfen. Der Tatbestand, ob bedienungsfreie Einzelöfen vom Vermieter bereitgestellt werden oder nicht, kann dagegen als zusätzliches Merkmal zur Unterteilung der Wohnungen mit mittlerer Ausstattung benutzt werden.

Die Entwicklung, daß durch Neubauten und Modernisierung der Anteil der Wohnungen mit guter Ausstattung stetig zunimmt, wird in den kommenden Jahren die zusätzliche Ausweisung von Komfortwohnungen mit sehr guter Ausstattung zunehmend notwendiger machen. Die starke Fixierung bisheriger Mietspiegel auf die einfache und mittlere Ausstattung hat in der Praxis zu einer sehr differenzierten Erfassung von Ausstattungsmerkmalen gerade für diese Wohnungen geführt, obwohl bei diesen weitere Unterteilungen nach relativ groben Kriterien möglich und sinnvoll sind.

Die Analyse ergab jedoch für die Wohnungen mit guter Ausstattung kein mit Hilfe des Fragebogens erfaßtes und vom Baualter und der Wohnungsgröße unabhängiges Merkmal, das zugleich einigermaßen gleichmäßig verteilt ist und damit ausreichend hohe Fallzahlen für Komfortwohnungen gewährleistet. Vermutlich ist dieser Mangel aber nicht nur auf die unzulängliche Erfassung solcher Merkmale im Fragebogen, sondern auch auf die Tatsache zurückzuführen, daß sich besonderer Komfort mehr in einer insgesamt qualitativ besseren Ausstattung ausdrückt, die nicht durch das relativ grobe Raster von Fragen nach dem Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein bestimmter Ausstattungsmerkmale zu erfassen ist. Dazu dürfte vor allem eine bessere Qualität von Böden, Fenstern, Türen, Sanitärinstallationen usw. gehören, die eigentlich nur durch eine Einschätzung der Qualität dieser Einrichtungen erfaßbar ist. Da eine solche Einschätzung durch den Mieter wegen der dabei unvermeidlichen Uneinheitlichkeit der Bewertungsmaßstäbe nicht in Frage kommt, bietet es sich an, diese anhand einer neu auszuarbeitenden Checkliste durch die Interviewer vornehmen zu lassen. Eine vorherige gründliche Schulung der Interviewer ist dabei selbstverständlich Voraussetzung für dieses Vorgehen.

5.3 Wohnungsgröße

Da die Wahl der Größenklassen im Mietspiegel vor allem im Bereich der kleineren Wohnungen deutliche Auswirkungen auf die ausgewiesenen Mieten hat, wurde die Stichhaltigkeit der gewählten Größeneinteilung nachträglich überprüft. Dabei wurden die Appartements, die sich ja in ihrer Miete als ziemlich abweichend von den übrigen Wohnungen erwiesen hatten, aus der Analyse ausgeschlossen.

Eine gewisse Gruppierung der Quadratmeterzahlen war bei dieser Analyse von vornherein unvermeidlich, um zu aussagekräftigen Fallzahlen zu kommen. Um aber nicht durch eine zu undifferenzierte Gruppierung vorhandene Unterschiede in der Miethöhe zu verdecken, wurde zunächst eine sehr feine Untergliederung gewählt, bei der die Quadratmeter jeweils in Fünfer-Gruppen zusammengefaßt wurden; nur im unteren und oberen Bereich mußte stärker zusammengefaßt werden.

Ohne Berücksichtigung von Ausstattung und Baualter ergaben sich folgende Werte :

	durchschnittliche Quadratmetermiete DM
bis 25 qm	6,68
26 - 30 qm	6,81
31 - 35 qm	4,26
36 - 40 qm	4,36

Ab 41 qm ist jedoch kein eindeutiger Trend mehr feststellbar, die durchschnittlichen Werte schwanken vielmehr nur noch zwischen DM 3,58 und DM 3,90. Diese Ergebnisse lassen die getroffene Größenklasseneinteilung gerechtfertigt erscheinen, jedoch ist die gesonderte Ausweisung von Wohnungen über 90 qm nicht unbedingt nötig, solange man ausschließlich die Wohnungsgröße berücksichtigt.

Betrachtet man dagegen die im Mietspiegel 1977 ausgewiesenen Werte, so kann man für die Zellen mit ausreichenden Fallzahlen durchaus Unterschiede zwischen den beiden Größenklassen "41 - 90 qm" und "über 90 qm" erkennen. Da diese jedoch für Neubauten größer sind als für Altbauten, führt die Betrachtung des "Globaleffekts" der Wohnungsgröße zu einer Unterschätzung der Unterschiede zwischen diesen beiden Größenklassen.

Insgesamt läßt sich also festhalten, daß ein Effekt der Wohnungsgröße auf die Quadratmetermiete deutlich erkennbar ist, daß eine

Größenklasseneinteilung lediglich aufgrund des "Globaleffekts" der Wohnungsgröße jedoch irreführend sein kann. Da andererseits die teilweise sehr geringen Fallzahlen bei der gleichzeitigen Berücksichtigung von Ausstattung, Baualter und Wohnungsgröße keine gesicherten Aussagen über eine empirisch gerechtfertigte Größenklasseneinteilung erlauben, und außerdem jede nachträgliche Klasseneinteilung einer an sich kontinuierlichen Variablen problematisch ist, ist eine vorsichtige Interpretation des Effekts der Wohnungsgröße empfehlenswert. Statt sich starr an der im Mietspiegel ausgewiesenen Klasseneinteilung zu orientieren, sollten die mit zunehmender Größenklasse abnehmenden Quadratmetermieten eher als Hinweis auf eine in Wirklichkeit wohl eher kontinuierliche Abnahme verstanden werden.

5.4 Wohnlage

Bei der Beschreibung der Mietpreistabelle wurde bereits darauf hingewiesen, daß die Wohnlage keinen einheitlichen Effekt auf die Miethöhe hat und daher in der Tabelle nicht berücksichtigt wurde. An dieser Stelle sollen nun die Ergebnisse für die Wohnlage kurz dargestellt und diskutiert werden.

Zunächst ist dabei interessant, inwieweit die Experten- und die Interviewereinschätzungen differieren. Die Interviewer waren nämlich ebenfalls gebeten worden, für jeden befragten Haushalt die Wohnlage nach ihrem Gesamteindruck als gut, mittel oder schlecht einzustufen. Sie erhielten dazu im Rahmen der mündlichen und schriftlichen Interviewereinweisung eine Reihe von dabei zu berücksichtigenden Kriterien mitgeteilt.

Bereits aus den einfachen Häufigkeiten der verschiedenen Einstufungen (siehe Tabelle 9 auf Seite 52) läßt sich entnehmen, daß die Interviewer eine leichte Tendenz zur besseren Einschätzung der Wohnlage hatten. Sie vergaben in 29 % der Fälle eine bessere Einschätzung als die Experten, diese jedoch umgekehrt nur in 9 % eine bessere als die Interviewer. Insgesamt stimmen jedoch 1 102, das sind 62 % der Einstufungen überein. Der Korrelationskoeffizient zwischen beiden Einstufungen beträgt 0,51, ist also relativ hoch.

Tabelle 9:

Wohnlagenbeurteilungen der Experten und der Interviewer

Expertenurteil	Nachweisung	Interviewerurteil			Zeilen- summe
		gut	mittel	schlecht	
gut	Anzahl	230	62	3	295
	zeilenprozent	78,0	21,0	1,0	100,0
	Spaltenprozent	47,1	5,8	1,3	16,5
mittel	Anzahl	242	748	103	1 093
	zeilenprozent	22,1	68,4	9,4	100,0
	Spaltenprozent	49,6	70,0	44,8	61,2
schlecht	Anzahl	16	259	124	399
	Zeilenprozent	4,0	64,9	31,1	100,0
	Spaltenprozent	3,3	24,2	53,9	22,3
Spalten- summe	Anzahl	488	1 069	230	1 787
	zeilenprozent	27,3	59,8	12,9	100,0
	Spaltenprozent	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabelle 10^{*)} enthält die durchschnittlichen Quadratmetermieten für Wohnungen in verschiedenen Wohnlagen, wobei die Zuordnung zu den Wohnlagen einmal nach Expertenurteil und einmal nach Interviewerurteil vorgenommen wurde. Der Effekt der Wohnlage ist dabei global ebenso wie in den einzelnen Ausstattungsklassen recht gering. Außerdem gibt es in den einzelnen Ausstattungsklassen Abweichungen vom erwarteten linearen Effekt der Ausstattung auf die Quadratmetermiete. Nicht in allen Fällen ist also die durchschnittliche Quadratmetermiete für Wohnungen in schlechter Wohnlage am niedrigsten und für solche in guter Wohnlage am höchsten.

*) siehe Seite 53

Tabelle 10:

Einfluß der Wohnlage auf die Miethöhe. Durchschnittliche
Quadratmetermieten für verschiedene Wohnungstypen.

Wohnlage	Expertenurteil zur Wohnlage		Interviewerurteil zur Wohnlage	
	Fallzahl	Mittelwert	Fallzahl	Mittelwert
<u>1. alle Wohnungen</u>				
gut	296	4,17	488	4,19
mittel	1 098	4,04	1 069	4,00
schlecht	401	3,71	230	3,52
<u>2. Wohnungen mit einfacher Ausstattung</u>				
gut	12	2,88	25	2,47
mittel	191	2,66	221	2,74
schlecht	119	2,71	72	2,62
<u>3. Wohnungen mit mittlerer Ausstattung</u>				
gut	62	3,70	126	3,59
mittel	384	3,48	380	3,54
schlecht	161	3,63	99	3,49
<u>4. Wohnungen mit guter Ausstattung</u>				
gut	222	4,38	337	4,54
mittel	523	4,60	468	4,98
schlecht	121	4,81	59	4,67

Berücksichtigt man neben Ausstattung und Wohnlage gleichzeitig noch das Baualter, so zeigt sich weiter, daß die Wohnlage bei Altbauten - unabhängig von der Ausstattung - praktisch keinerlei Einfluß auf die Miethöhe hat. Für Neubauten mit einfacher und mittlerer Ausstattung gilt dasselbe, für Neubauten mit guter Ausstattung dagegen muß in guter Wohnlage deutlich die geringste Quadratmetermiete bezahlt werden, während die mittlere Wohnlage am teuersten ist. Dieses Ergebnis ist einigermaßen paradox. Es soll hier jedoch nicht nach Erklärungen dafür gesucht werden, da auch hier die Mietpreisdifferenzen nicht sehr gravierend sind.

Tabelle 11:

Durchschnittliche Quadratmetermieten für Neubauwohnungen
mit guter Ausstattung in verschiedenen Wohnlagen

Wohnlage	Expertenurteil zur Wohnlage		Interviewerurteil zur Wohnlage	
	Fallzahl	Mittelwert	Fallzahl	Mittelwert
gut	185	4,44	294	4,61
mittel	459	5,08	406	5,11
schlecht	108	4,90	50	4,74

Die durchschnittlichen Quadratmetermieten unterscheiden sich auch kaum danach, ob die Wohnlageneinstufung nach Experten- oder nach Interviewerurteil vorgenommen wurde, so daß man von daher keiner der beiden Einstufungen den Vorzug geben kann. Man kann daraus die Konsequenz ziehen, daß zur Bestimmung der Höhe des Effekts der Wohnlage auf die Miethöhe die Interviewereinschätzungen ausreichend verlässliche Ergebnisse erbringen. Eine Experteneinschätzung ist daher nur erforderlich, sofern sich bei einer Untersuchung die Wohnlage als wichtiger mietpreisbestimmender Faktor erweisen sollte.

Insgesamt läßt sich sagen, daß in der vorliegenden Untersuchung die Wohnlage nur einen so geringen Effekt auf die Miethöhe hat, daß es gerechtfertigt ist, sie in der Mietpreistabelle nicht zu berücksichtigen und dort stattdessen die Wohnungsgröße mit ihrem stärkeren Effekt auszuweisen. Zudem widerspricht die Tatsache, daß die Quadratmetermiete für Wohnungen mit guter Ausstattung in guter Wohnlage geringer ist als für solche in schlechter, der erwarteten Beziehung zwischen Wohnlage und Miethöhe. Nach dem in Abschnitt 4.7 diskutierten, bei der Anwendung von Mietspiegeln üblichen Grundsatz, daß schlechtere Wohnungen nicht teurer sein sollen als gute, liegt es daher ebenfalls nahe, die Wohnlage nicht gesondert auszuweisen.

Das Erstaunliche an den für die Wohnlage gefundenen Ergebnissen ist, daß diese sowohl allgemeinen Erwägungen über die Angemessenheit von Mieten als auch der landläufigen Vorstellung über den tatsächlichen Einfluß der Wohnlage auf die Miethöhe - die im übrigen auch von Experten geteilt wird - widersprechen. Der gefundene geringe Zusammenhang zwischen Wohnlage und Miethöhe scheint jedoch keine Besonderheit des Mannheimer Wohnungsmarktes zu sein. Das Institut Wohnen und Umwelt kam in detaillierten Analysen mit sowohl objektbezogener

als auch regional gegliederter Klassifizierung nach Wohngebieten für Darmstadt zu ähnlichen Ergebnissen. Auch dort kamen die Gutachter zu dem Schluß, daß die Mietpreistabelle nicht sinnvoll nach Wohnlage untergliedert werden kann, da dem Lagefaktor kein eigener Erklärungswert zukommt.

5.5 Wohndauer

In einer Reihe von Untersuchungen (u.a. Darmstadt 1977, Mannheim 1975) hat sich herausgestellt, daß die Wohndauer einen beträchtlichen und nicht unplausiblen Einfluß auf die Miethöhe hat. Plausibel ist dieser Einfluß vor allem aufgrund der Annahme, daß bei vielen schon seit längerer Zeit bestehenden Mietverhältnissen die Mieten nicht - oder zumindest nicht in vollem Ausmaß - an das in den letzten zehn Jahren sprunghaft angestiegene Mietpreinsniveau angeglichen wurden.

Die Analyse des Effekts der Wohndauer bestätigte auch tatsächlich diese vermutete Beziehung zwischen der Wohndauer und der Höhe der Quadratmetermiete. Dabei erwies sich die Unterteilung in nur drei Kategorien der Wohndauer als ausreichend, nämlich in kurze (bis fünf Jahre), mittlere (fünf bis 24 Jahre) und lange (25 Jahre und mehr) Wohndauer. Eine weitere Differenzierung innerhalb der mittleren Wohndauer erbrachte keine systematischen Unterschiede mehr.

Bei Wohnungen mit einfacher Ausstattung ist darüber hinaus auch der Unterschied zwischen der mittleren und der langen Wohndauer gering. Der Effekt der Wohndauer bleibt auch bei der zusätzlichen Berücksichtigung des Baualters deutlich sichtbar, jedoch setzt das Baualter hier Obergrenzen für die maximal mögliche Wohndauer, so daß diese Aussage nur für ältere Wohnungen gemacht werden kann.

Auch für die Wohndauer entsprechen die gefundenen Ergebnisse denen für Darmstadt. Die dortigen Bearbeiter kamen dabei zu der Empfehlung, die Wohndauer bei der Anwendung des Mietspiegels zu berücksichtigen. Eine Aufteilung der Mietpreistabelle nach Wohndauer statt nach Wohnungsgröße ist jedoch nur für ältere Wohnungen möglich.

5.6 Beitrag der "unabhängigen" Variablen zur Erklärung der Variabilität der Mieten

Bei den bisherigen Analysen wurden hauptsächlich Veränderungen im Mittelwert der Quadratmetermieten für bestimmte Kombinationen der "unabhängigen" Variablen (Einflußfaktoren) Ausstattung, Baualter, Wohnungsgröße, Wohnlage und Wohndauer betrachtet, um die Größe des Effekts dieser Variablen einzeln und in Kombination herauszufinden.

Zusätzlich wäre es nun wünschenswert, Aussagen über den relativen Beitrag der einzelnen Einflußfaktoren zur Erklärung der vorgefundenen Variabilität der Mieten machen und damit deren Einfluß global charakterisieren zu können. Dieses Vorhaben stößt jedoch auf eine Reihe von Schwierigkeiten, die im folgenden kurz begründet werden sollen.

5.6.1 Meßniveau der Einflußfaktoren

Die Wahl des geeigneten statistischen Verfahrens hängt stark vom Meßniveau der Einflußfaktoren ab. Unter dem Meßniveau einer Variablen soll dabei das Ausmaß verstanden werden, zu dem sich das Verhältnis der einzelnen Merkmalsausprägungen dieser Variablen zueinander als Größenverhältnis zwischen den diesen Ausprägungen zugeordneten Zahlenwerten ausdrücken läßt.

Das niedrigste Meßniveau ist dasjenige, auf dem man den Merkmalsausprägungen beliebige Zahlenwerte zuordnen kann, da deren Verhältnis zueinander qualitativer Art ist. So kann man z. B. dem Geschlecht weiblich eine 1 und dem Geschlecht männlich eine 2 zuordnen oder umgekehrt. Auf dem nächsthöheren Meßniveau, dem der Rangordnung, ist diese Beliebigkeit der Zuordnung schon nicht mehr gegeben. Die zugeordneten Zahlenwerte müssen hier die Rangordnung der Merkmalsausprägungen widerspiegeln, jedoch sind Aussagen über die Größe des Unterschieds zwischen den einzelnen Merkmalsausprägungen auf diesem Niveau noch nicht möglich. Beispiele für eine Rangordnung sind in der vorliegenden Untersuchung die Variablen Ausstattung und Baualter, bei denen die zugeordneten Zahlenwerte die Zunahme in der Qualität bzw. das zunehmend neuere Datum des Hausbaus berücksichtigen müssen. Auf dem höchsten Meßniveau schließlich haben die Merkmalsausprägungen von vornherein Zahlenwerte, bei denen man Aussagen über die Größe der Unterschiede und sogar über deren Verhältnis zueinander machen kann. Beispiele hierfür sind die Wohnungs-

größe (gemessen in Quadratmetern), die Wohndauer (gemessen in Jahren) und die Miethöhe (gemessen in DM). Man kann hier nicht nur Aussagen darüber machen, daß eine Wohnung z. B. größer ist als eine andere, sondern auch sagen, um wieviel sie größer ist.

Für die verschiedenen Meßniveaus sind jeweils unterschiedliche statistische Verfahren geeignet, wobei diejenigen, die die präzisesten Berechnungen zulassen, strenggenommen nur für das höchste Meßniveau zulässig sind. Vergleichbarkeit der Ergebnisse setzt nun aber voraus, daß dasselbe Verfahren für alle Variablen angewendet wird. Da die Variablen Ausstattung und Baualter (gemessen in vorgegebenen Klassen) lediglich Rangordnungsniveau haben, dürften eigentlich nur solche Verfahren angewandt werden, die für dieses geringere Meßniveau zulässig sind. Für dieses gibt es aber wiederum kein statistisches Verfahren, das Aussagen über den relativen Erklärungswert der einzelnen unabhängigen Variablen zuläßt.

In der Fachliteratur hat sich jedoch in den letzten Jahren zunehmend die Meinung durchgesetzt, daß es besser ist, die gewünschten Verfahren anzuwenden, um die angestrebten Aussagen wenigstens näherungsweise machen zu können, als von vornherein ganz auf sie zu verzichten. Damit liegt die Entscheidung nahe, Ausstattung und Baualter ebenfalls wie die sogenannten metrischen Variablen zu behandeln, wobei man allerdings mit gewissen Verzerrungen der Ergebnisse rechnen muß.

5.6.2 Wahl des geeigneten statistischen Verfahrens

Die für metrische Daten angemessenen statistischen Analyseverfahren sind die Korrelations- und Regressionsanalyse. Beide Verfahren, die mathematisch eng verwandt sind, ermöglichen die Bestimmung der Erklärungskraft sowohl einzelner als auch mehrerer, gleichzeitig berücksichtigter Einflußfaktoren.

Die Korrelationsanalyse erlaubt Aussagen über die Enge des Zusammenhangs zwischen zwei (oder mehr) Variablen. Für die Interpretation der Werte des Korrelationskoeffizienten ist dabei zu beachten, daß dieser einen Wertebereich von $+ 1,00$ bis $- 1,00$ hat. Ein negatives Vorzeichen bedeutet einen negativen Zusammenhang, d. h. je höher der Wert der einen Variablen wird, umso niedriger wird der Wert der anderen. Ein positives Vorzeichen bedeutet dagegen einen gleich-

sinnigen Zusammenhang. Unabhängig vom Vorzeichen zeigt ein hoher Wert des Korrelationskoeffizienten (nahe + 1,00 oder nahe - 1,00) an, daß ein enger Zusammenhang zwischen den analysierten Variablen besteht. Umgekehrt zeigt ein niedriger Korrelationskoeffizient einen nur schwachen Zusammenhang an. Eine Korrelation von 0,00 erlaubt die Aussage, daß zwischen den untersuchten Variablen überhaupt kein Zusammenhang besteht.

Ziel der Regressionsanalyse ist es, die Höhe des Effekts einer oder mehrerer unabhängiger Variablen auf eine abhängige Variable zu bestimmen. Man untersucht dabei, inwieweit die unabhängigen Variablen die Werte der abhängigen Variablen beeinflussen. Die Höhe des Effekts wird als "Anteil der erklärten Varianz" definiert. Er kann Werte zwischen 0 % und 100 % annehmen. Je höher der Wert ist, umso mehr Einfluß haben die unabhängigen Variablen auf die Werte der abhängigen.

Für die Mietspiegeldaten bedeutet das, daß man mit Hilfe der Korrelations- und Regressionsanalyse bestimmen kann, wie groß der relative Effekt der in der Mietpreistabelle ausgewiesenen unabhängigen Variablen Ausstattung, Baualter und Wohnungsgröße auf die abhängige Variable Quadratmetermiete ist.

Allerdings sind Korrelationsanalyse und Regressionsanalyse nur in der Lage, lineare Zusammenhänge zu entdecken, bei denen mit zunehmendem Wert der unabhängigen Variablen der der abhängigen ebenfalls kontinuierlich zu- oder abnimmt. Beispiel für einen linearen Zusammenhang ist der zwischen Ausstattung und Quadratmetermiete :

Wohnungen mit guter Ausstattung sind im Durchschnitt teurer als die mit mittlerer Ausstattung, die ihrerseits wiederum teurer sind als die mit einfacher Ausstattung. Dasselbe gilt für den Zusammenhang zwischen Baualter bzw. Wohnungsgröße und Quadratmetermiete. Für die Wohnlage ergab sich dagegen ein nicht-linearer Zusammenhang, da Wohnungen in mittlerer Ausstattung sich teilweise als teurer erwiesen haben als die in schlechter und guter Wohnlage.

5.6.3 Auswahl der unabhängigen Variablen

Da vermutet werden kann, daß Variablen, die beträchtliche Mittelwertsunterschiede in der Miethöhe hervorzubringen vermögen, auch eine hohe Korrelation mit dieser aufweisen, sollten alle diejenigen Variablen in die Analyse einbezogen werden, die sich bei den Mittelwertsvergleichen als wichtige Einflußfaktoren erwiesen haben. Dies sind Ausstattung, Baualter, Wohnungsgröße und Wohndauer. Da die Wohnungen der Baualtersklasse von 1919 - 1948 z. T. billiger sind als ältere Wohnungen, was eine Abweichung von dem im übrigen linearen Zusammenhang zwischen Baualter und Miethöhe beinhaltet, wurden die Altbauten für die Analyse zusammengefaßt.

Die Wohnlage, deren Einfluß sich als gering und außerdem nicht-linear erwiesen hat, wurde ebensowenig berücksichtigt wie zusätzliche Ausstattungsmerkmale, deren Effekt bei der Berücksichtigung der Wohnungsgröße verschwindet, wie dies bei Keller, Balkon, Abstellkammer/Speisekammer und separatem Toilettenraum der Fall ist.

Ein Problem bei der genauen Bestimmung der Größe des Effekts der ausgewählten unabhängigen Variablen liegt darin, daß diese sehr unterschiedliche Verteilungen in der Stichprobe aufweisen, und durch diese Tatsache der maximal mögliche Wert des Korrelationskoeffizienten, der normalerweise + 1,00 bzw. - 1,00 beträgt, um einen nicht bekannten Betrag gesenkt werden kann.

5.6.4 Probleme der Bestimmung des relativen Erklärungswerts der unabhängigen Variablen

Gibt es mehr als eine unabhängige Variable, so kann der Beitrag, den jede einzelne von ihnen für die Erklärung der abhängigen Variablen leistet, nur dann richtig geschätzt werden, wenn zwischen diesen selbst wiederum kein Zusammenhang besteht. Korrelationen zwischen den unabhängigen Variablen führen bei der Schätzung der Höhe des Einflusses dieser Variablen zu verzerrten Ergebnissen, da in den berechneten Effekt jeder einzelnen Variablen zugleich auch derjenige der mit ihr korrelierenden anderen unabhängigen Variablen eingeht, d. h. die von jeder Variablen alleine erklärten Varianzanteile können nicht einfach addiert werden. Man spricht in einem solchen Fall von dem Problem der Kollinearität der unabhängigen Variablen.

Da nun offensichtlich enge Zusammenhänge zwischen den hier gewählten unabhängigen Variablen bestehen, die zu den ohnehin schon vorhandenen verzerrenden Effekten des zu geringen Meßniveaus einiger Variablen und der ungleichen Verteilungen dieser Variablen in der Stichprobe hinzukommen, läßt sich der relative Beitrag der einzelnen Einflußfaktoren nicht korrekt ermitteln, sondern es kann nur der Anteil der durch alle Einflußfaktoren gemeinsam erklärten Varianz annähernd bestimmt werden.

5.6.5 Ergebnisse

Tabelle 12 enthält die Korrelationen zwischen den Einflußfaktoren und der Miethöhe sowie die der Einflußfaktoren untereinander.

Es zeigt sich, daß alle vier unabhängigen Variablen einen engen Zusammenhang mit der Miethöhe aufweisen. Genauso deutlich ist jedoch, daß Ausstattung, Baualter und Wohndauer untereinander eng zusammenhängen, jedoch überhaupt nicht mit der Wohnungsgröße korrelieren.

Tabelle 12:

Korrelationen zwischen Ausstattung, Baualter, Wohnungsgröße (Größenklassen), Wohndauer und Miethöhe

	Ausstattung	Baualter	Größe	Wohndauer
Miethöhe	0,58	0,51	- 0,37	0,39
Ausstattung	-	0,57	0,08	0,38
Baualter	-	-	- 0,03	0,29
Größe	-	-	-	- 0,04

Die Korrelationen entsprechen bis auf die für die Wohnungsgröße ziemlich denen, die sich für Darmstadt 1977 ergeben haben. Die in Darmstadt gefundene geringe Korrelation für die Wohnungsgröße läßt sich durch die dort gewählte Größenklasseneinteilung erklären, bei der ja im Bereich der Kleinwohnungen nicht differenziert wurde, sondern die kleinste Größenklasse alle Wohnungen bis 60 qm umfaßt. Da die Mittelwertsunterschiede gerade im Bereich der Kleinwohnungen am größten sind, ist der Korrelationskoeffizient für die im vorliegenden Fall getroffene Größenklassenunterteilung zwangsläufig auch höher.

Untersucht man mit Hilfe der Regressionsanalyse denjenigen Anteil der Varianz in der abhängigen Variablen Quadratmetermiete, der durch die unabhängigen Variablen "erklärt" wird, so entwickelt sich dieser mit der zunehmenden Einbeziehung weiterer unabhängiger Variablen folgendermaßen :

Ausstattung alleine	33 %
Ausstattung und Baualter	38 %
Ausstattung, Baualter und Wohnungsgröße	54 %
Ausstattung, Baualter, Wohnungsgröße und Wohndauer	56 %

Die geringe Zunahme des erklärten Varianzanteils bei der Hereinnahme von Baualter und Wohndauer ist auf das oben beschriebene Problem der Kollinearität zurückzuführen. Da im Effekt der Ausstattung bereits große Teile des Effekts der beiden anderen Einflußfaktoren enthalten sind, steigt der Anteil der insgesamt, d. h. von allen unabhängigen Variablen gemeinsam, erklärten Varianz nur noch wenig. Bei der Wohnungsgröße ist die Zunahme dagegen deutlicher, da ihr Einfluß von dem der drei anderen Variablen unabhängig ist.

Insgesamt ist der erklärte Varianzanteil recht zufriedenstellend, da er nicht nur zeigt, daß die in der Mietpreistabelle ausgewiesenen Wohnungstypen sich in der Höhe ihrer Quadratmetermiete unterscheiden, sondern daß sie darüber hinaus in ihrem Mietpreisniveau auch wesentlich homogener sind als der gesamte Wohnungsmarkt.

Die nur noch minimale Zunahme des erklärten Varianzanteils für die Wohndauer rechtfertigt ebenfalls die Entscheidung, diese nicht in der Tabelle zu berücksichtigen, da große Teile ihres Effekts offensichtlich bereits in den Variablen Ausstattung und Baualter enthalten sind. Bei den älteren Wohnungen sollte die Wohndauer jedoch zusätzlich berücksichtigt werden.

6. Vergleich der Mietpreistabellen von 1975 und 1977

Ein Vergleich der neuen Werte mit denen des Gutachtens 1975 ist aus einer Reihe von Gründen nur mit Einschränkungen möglich:

1. In beiden Untersuchungen wurden die Grundgesamtheiten etwas unterschiedlich definiert. Zwar wurden in beiden Fällen Sozialwohnungen, Werks- und Dienstwohnungen sowie möblierte Wohnungen nicht berücksichtigt. Untermieter wurden ebenfalls zu beiden Zeitpunkten nicht befragt. Darüber hinaus wurden 1977 jedoch noch eine Reihe von anderen Wohnungen, bei denen besondere, die Miethöhe vermutlich beeinflussende Bedingungen vorlagen, nicht in die Untersuchung mit einbezogen (s. Abschnitt 2). Dies sind in erster Linie von Ausländern gemietete Wohnungen, was vor allem die Vergleichbarkeit der Werte für die schlecht ausgestatteten Wohnungen beeinträchtigen dürfte.¹⁾ Die übrigen Abweichungen in der Definition der beiden Grundgesamtheiten dürften dagegen nicht sehr gravierend sein, da der Anteil der betroffenen Wohnungen nicht sehr hoch ist - 7,5 % der 1977 ausgegebenen Adressen - und außerdem die Mieten für diese Wohnungen vermutlich nicht sehr stark und zudem nicht in einheitlicher Richtung²⁾ von den übrigen Wohnungen abweichen.
2. Die Baualtersklassen ab 1960 wurden in beiden Erhebungen unterschiedlich abgegrenzt. Um eine Vergleichbarkeit der Baualtersklassen zu ermöglichen, werden die Wohnungen in den ab 1961 gebauten Häusern in der Vergleichstabelle daher zusammengefaßt.³⁾

¹⁾ Die Ergebnisse von Ipsen zeigen, daß etwa 75 % der Ausländer in der Stichprobe von 1975 in einfach und schlecht ausgestatteten Wohnungen lebten, und daß sie vor allem in den schlecht ausgestatteten Wohnungen deutlich höhere Quadratmetermieten zahlen mußten. Vgl. Ipsen, Wohnungen und Mieten, a.a.O., S. 271.

²⁾ Bei Untervermietung oder gewerblicher Nutzung dürfte die Miete etwas höher liegen, bei Einfamilienhäusern ebenfalls. Bei Zweifamilienhäusern hängt die Miethöhe vermutlich stark vom Einzelfall ab, so daß man hier keine einheitliche Richtung der Abweichung von der Ortsüblichen Vergleichsmiete erwarten kann. Die übrigen Fälle wurden dagegen wegen Mietermäßigungen unbekannter Höhe aus der Untersuchung ausgeschlossen. Insgesamt ist daher bei Einbeziehung all dieser Wohnungstypen kein einheitlicher Effekt auf die durchschnittlichen Quadratmetermieten zu erwarten.

³⁾ Da die Originaldaten der Umfrage 1975 nicht zur Verfügung standen, wurden die Mittelwerte der Quadratmetermieten für die zusammengefaßten Baualtersklassen ab 1961 aus den im Gutachten abgedruckten Mittelwerten und Fallzahlen für die beiden Baualtersklassen ab 1961 berechnet.

Bei der Interpretation der Steigerungsrate für die neuen Wohnungen muß allerdings berücksichtigt werden, daß sie vermutlich auf Mietpreissteigerungen für die bis 1975 gebauten Wohnungen und auf höhere Mieten für die seit 1975 gebauten Wohnungen zurückzuführen ist. Diese beiden Effekte lassen sich nicht trennen, da wegen der Vorgabe von Baualtersklassen im Fragebogen die seit 1975 gebauten Wohnungen in der Baualtersklasse "1972 und später" mit enthalten sind.

3. Demgegenüber können die Abweichungen in der Definition der Ausstattungsklassen als so minimal angesehen werden, daß eine Vergleichbarkeit möglich ist. Sie betreffen lediglich die einfache und mittlere Ausstattungsklasse; die Wohnungen ohne Bad, aber mit Sammelheizung wurden 1975 der mittleren, 1977 jedoch der einfachen Ausstattungsklasse zugeordnet. Da solche Wohnungen in der Realität sehr selten sind ¹⁾, dürfte ihre unterschiedliche Zuordnung keinen Einfluß auf die resultierenden Mittelwerte haben.

Für den Vergleich wurde bei den Daten von 1977 die schlechteste Ausstattungsklasse analog zu 1975 in Wohnungen mit schlechter (ohne eigenes WC) und einfacher (mit eigenem WC, aber ohne Bad) Ausstattung aufgeteilt.

Berücksichtigt man nur die Ausstattung, so lassen sich die folgenden Entwicklungen feststellen:

Ausstattung	1975 ²⁾ DM	1977 DM	Steigerungsrate in %
schlecht	3,38	2,44	- 27,8
einfach	2,78	2,71	- 2,5
mittel	3,27	3,54	+ 8,3
gut	4,33	4,82	+ 11,3
Insgesamt	3,74	4,00	+ 7,0

¹⁾ In der Erhebung 1977 waren nur 15 (= 0,8 %) Wohnungen dieses Typs in der Stichprobe.

²⁾ Die Werte stammen aus Tabelle 2 des Gutachtens von 1975, die die Nettomieten enthält.

Die Ergebnisse zeigen, daß es Zuwachsraten nur für die Wohnungen mittlerer und guter Ausstattung gegeben hat. Während die Wohnungen mit einfacher Ausstattung fast gleichgeblieben sind, ist bei den Wohnungen mit schlechter Ausstattung sogar eine drastische Mietpreisminderung festzustellen. Dies deutet darauf hin, daß die Neuvermietung solcher Wohnungen an deutsche Mieter offensichtlich nur noch bei gleichzeitiger Mietreduzierung möglich ist.

Tabelle 13:

Die Entwicklung der Quadratmetermieten in Mannheim 1975 bis 1977

	1975 DM	1977 DM	Steigerungsrate in %
<u>Baualter bis 1918</u>			
schlechte Ausstattung	2,75	2,23	- 18,9
einfache Ausstattung	2,71	2,62	- 3,3
mittlere Ausstattung	2,99	3,49	+ 14,8
gute Ausstattung	3,04	4,14	+ 36,2
<u>Baualter 1919 - 1948</u>			
schlechte Ausstattung	2,50 ¹⁾	2,33	- 6,8
einfache Ausstattung	2,76	2,67	- 3,3
mittlere Ausstattung	3,14	3,26	+ 3,8
gute Ausstattung	3,44	4,09	+ 18,9
<u>Baualter 1949 - 1960²⁾</u>			
mittlere Ausstattung	3,43	3,58	+ 4,4
gute Ausstattung	4,29	4,51	+ 5,1
<u>Baualter 1961 u. später</u>			
mittlere Ausstattung	3,87	4,20	+ 8,5
gute Ausstattung	4,72	5,20	+ 10,2

1) Zelle nur mit 11 Fällen besetzt

2) In der Baualtersklasse 1949 - 1960 waren in der Umfrage von 1975 nur vier Fälle mit schlechter und acht mit einfacher Ausstattung enthalten. Um zu einer ausreichenden Fallzahl zu kommen, hätte man beide Ausstattungsklassen hier also zusammenfassen müssen. Darauf wurde jedoch verzichtet, da die vier Fälle mit schlechter Ausstattung eine so hohe durchschnittliche Quadratmetermiete aufwiesen, daß die Zusammenfassung zu einem sehr unplausiblen Wert geführt hätte. Es wurde daher auf einen Vergleich dieser Werte mit den Ergebnissen von 1977 ganz verzichtet.

Tabelle 13 zeigt die Veränderungen in den durchschnittlichen Quadratmetermieten für die nach Ausstattung und Baualter aufgegliederten Wohnungen. Dabei wurden die im Gutachten 1975 in Tabelle 2 ausgewiesenen Werte als Vergleichswerte benutzt. ¹⁾

Die Mietveränderungen sind für die einzelnen Baualtersklassen durchaus unterschiedlich. Die größten Unterschiede zeigen sich für die älteste Baualtersklasse: Hier sanken die Mieten für schlecht ausgestattete Wohnungen deutlich, was vermutlich auf den zunehmend schlechteren baulichen Allgemeinzustand der nicht modernisierten älteren Häuser zurückzuführen ist. Für die Wohnungen mittlerer und guter Ausstattung in dieser Baualtersklasse stiegen die Mieten dagegen überproportional an. Dies dürfte durch die aufgrund der zunehmenden Modernisierungsmaßnahmen erhöhte Attraktivität von Wohnungen in Altbauten bedingt sein. Dabei wird bei den Wohnungen mittlerer Ausstattung von vielen Mietern offensichtlich auch das Fehlen einer Sammelheizung in Kauf genommen.

¹⁾ Tabelle 2 des Gutachtens 1975 enthält die arithmetischen Mittelwerte der tatsächlich ermittelten Mieten und nicht die mit Hilfe des "Berechnungsverfahrens nach der Randverteilung" gewonnenen (vgl. Abschnitt 4.4).

7. Verbesserungsvorschläge

Insgesamt gesehen hat die Untersuchung zu plausiblen Ergebnissen geführt und den für die Mietpreistabelle gewählten Aufbau als richtig bestätigt. Dennoch soll hier am Schluß nochmals auf eine Reihe von Problemen hingewiesen werden, die bei künftigen Untersuchungen bedacht werden müssen.

1. Die schriftliche Vermieterumfrage hat sich gelohnt, da sie sowohl zu einer besseren Datenqualität geführt hat als auch die Elimination einer Anzahl von nicht zur Grundgesamtheit gehörenden Wohnungen ermöglichte. Es sollte in zukünftigen Untersuchungen alles daran gesetzt werden, durch geeignete Maßnahmen eine möglichst hohe Rücklaufquote zu erzielen.
2. Da der Anteil der Wohnungen mit guter Ausstattung bereits jetzt fast 50 % betrug und in Zukunft noch weiter zunehmen wird, muß für künftige Mietspiegel nach mietpreisrelevanten Wohnungsmerkmalen gesucht werden, die eine Unterteilung dieser Ausstattungs-kategorie zulassen.

Die vorliegende Umfrage ergab jedoch kein Merkmal, dessen Vorhandensein einen durchgängig starken Einfluß auf die Miethöhe hat. Es muß also sowohl überlegt werden, ob es in Wirklichkeit solche Merkmale gibt und diese lediglich nicht erfragt wurden, oder ob die gute oder schlechte Qualität solcher Wohnungen mit Hilfe eines geeigneten Verfahrens durch die Interviewer eingestuft werden muß.

3. Am problematischsten ist die Bestimmung des Baualters, einmal wegen der Klasseneinteilung und zum andern wegen der notwendigen Entscheidung, wie kriegszerstörte und modernisierte Häuser zu behandeln sind. Die Unterteilung der Altbauten brachte für die mittlere und gute Ausstattung eine Tendenz zu einer höheren Miete für die vor 1918 gebauten Häuser mit sich, die sich möglicherweise durch die bessere Gesamtausstattung dieser Häuser sowie durch den besseren Schnitt ihrer Wohnungen im Vergleich zu den in der Zwischenkriegszeit erbauten erklären läßt. Diese Tendenz könnte sich durch Modernisierungsmaßnahmen noch verstärken, so daß die Unterteilung der Altbauten in die beiden Altersgruppen bis 1918 und 1919 - 1948 beibehalten werden sollte.

Um im Bereich der Neubauten jedoch keine empirisch ungerechtfertigte Gruppenbildung vorzunehmen, sollte in Zukunft anstelle der Baualtersklassen unbedingt das genaue Baujahr erfragt werden, da nur dann nachgeprüft werden kann, ob eine sinnvolle Klassenbildung wirklich möglich ist, oder ob sich nicht eine mehr kontinuierliche Zunahme der Miethöhe mit zunehmend neuerem Baujahr ergibt. Sollte das letztere der Fall sein, so muß man zwar weiterhin Baualtersklassen bilden, um Tabellenwerte ausweisen zu können, man könnte jedoch diese Tatsache in der Anwendung des Mietspiegels auf den Einzelfall berücksichtigen.

Die genaue Erfassung des Baujahres bei den Neubauten wirft nun wegen der Uninformiertheit der Mieter Probleme auf, so daß mit einem hohen Prozentsatz von Weiß-nicht-Antworten zu rechnen ist. Bei einer parallelen Vermieterbefragung mit einer ansehnlichen Ausschöpfungsquote könnte dieser Prozentsatz allerdings möglicherweise stark gesenkt und für den Rest der Wohnungen das genaue Baualter von den Bearbeitern ermittelt werden. Da letztere schon in der vorliegenden Untersuchung bei fast einem Drittel der Fälle erforderlich war, dürfte sich dadurch kaum eine Mehrarbeit ergeben.

Für die Altersklassifizierung kriegszerstörter und nach dem Krieg wieder aufgebauter Häuser wurde in der jetzigen Untersuchung im Fall einer weitgehenden Zerstörung das Jahr des Wiederaufbaus als maßgeblich betrachtet, was auch plausibel ist. Allerdings muß die Erfassung dieser Tatsache im Fragebogen als mißlungen bezeichnet werden, da der gewählte Fragebogaufbau den Anteil der Weiß-nicht-Angaben bei solchen Häusern unnötigerweise erhöht hat. Dies ist darauf zurückzuführen, daß viele Bewohner solcher Häuser das ursprüngliche Baujahr nicht kennen, sehr wohl jedoch das Jahr des Wiederaufbaus. Da im Fragebogen jedoch zunächst nach dem ursprünglichen Baualter gefragt wurde, und bei Nichtbeantwortbarkeit dieser Frage aufgrund der Filterführung die Frage nach dem Jahr des Wiederaufbaus gar nicht mehr gestellt wurde, wurde das bei den Befragten vorhandene Wissen über das Baualter nicht voll ausgeschöpft. Hier empfiehlt sich also die Entwicklung einer verbesserten Frageformulierung.

Bei Modernisierungen ist die Baualterszuordnung erheblich problematischer, da sie einen sehr unterschiedlichen Umfang haben und damit den Gesamtzustand des Hauses in unterschiedlichem Ausmaß beeinflussen können. Solange der Anteil modernisierter Häuser, der sich ja durch die Umfrage ermitteln läßt, gering ist, kann für die Zuordnung dieser Häuser in der Mietpreistabelle das ursprüngliche Baujahr zugrundegelegt werden, da die wenigen Fälle die resultierenden Werte kaum beeinflussen. Für die Anwendung auf den Einzelfall läßt sich dann im Fall modernisierter Häuser das Ausmaß der Modernisierung berücksichtigen. Steigt deren Anteil jedoch, was mit hoher Wahrscheinlichkeit der Fall sein wird, so müßte für diese Häuser möglicherweise eine Klassifizierung des maßgeblichen Baualters durch Experten vorgenommen werden.

4. Die Analyse ergab, daß die Wohnungsgröße gerade im Bereich der Kleinwohnungen einen großen Einfluß auf die Miethöhe hat. Da bei einer Repräsentativerhebung wegen der geringen Fallzahl kleiner Wohnungen in der Grundgesamtheit diese auch in der Stichprobe nur selten vorkommen, konnten für die beiden Gruppen von Kleinwohnungen nur in wenigen Feldern der Mietpreistabelle Werte ausgewiesen werden.

Es wäre also wünschenswert, einen Weg zu finden, bei der Ziehung der Stichprobe eine ausreichende Fallzahl kleiner Wohnungen sicherzustellen, ohne die Stichprobengröße insgesamt wesentlich zu erhöhen. Möglicherweise läßt sich dieses Problem jedoch auch durch eine Zusammenfassung aller Wohnungen bis 40 qm lösen, wobei dann die Wohnungsgröße innerhalb dieser Größenklasse im Rahmen der Bandbreite berücksichtigt werden könnte. Da sich schließlich bei den Appartements der Wohnungstyp als ausschlaggebender als die Wohnungsgröße erwiesen hat, sollten diese in Zukunft immer getrennt ausgewiesen werden.

ANHANG 1

Fragebogen und Anschreiben
an die Haushaltsvorstände
sowie an die Vermieter

ERHEBUNGSBOGEN für alle ADRESSEN

KA Ia/Ib

Kartenart 6 Spalte 6

Page-nr. 7-10

NUMMER DES INTERVIEWERS

11	12
----	----

IDENTIFIKATIONSNUMMER DES HAUSHALTS

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

ADRESSE nicht bearbeitet, weil

- Wohnung leerstehend 1
- Einfamilienhaus 2
- Zweifamilienhaus 3
- Anstaltshaushalt 4
- sonstige, besondere Gründe vorliegen 5

13

INT.: genau angeben, welche!

ADRESSE bearbeitet: KONTAKTPROTOKOLL vom INTERVIEWER genau auszufüllen!

Datum des Besuchs eingetragen	Interview durchgeführt	INTERVIEW nicht durchgeführt					keinen weiteren Besuch durchgeführt		
		niemand ange-troffen	keine Auskunft person an-getroffen	Krank-heit im Ziel-haushalt	Zielper-son zeit-lich ver-hindert	neuer Termin verein-bart	Zielperson verweigert (Begründung erfragen)	Aus sonstigen Gründen, welchen?	
1. Besuch									14-18
2. Besuch									19-23
3. Besuch									24-28
4. Besuch									29-33
5. Besuch									34-38
6. Besuch									KA Ib 1-5
7. Besuch									6-10

1 1 2 3 4 1

ANZAHL der BESUCHE insgesamt:

--

bitte wachen!

11

EINLEITUNGSTEXT

Guten Tag, mein Name ist

Ich komme vom Statistischen Amt der Stadt Mannheim und führe die Erhebung über die Mieten in Mannheim durch. Sie erhielten vor einigen Tagen ein Schreiben von uns, in dem auf meinen Besuch hingewiesen wurde.

INT.: Ausweis vorzeigen.
Falls Anschreiben nicht bekommen, evtl. Zweck der Erhebung kurz erläutern oder neuen Brief überreichen.

	FRAGE	ANTWORT	weiter mit Frage
E 1	Ist diese Wohnung oder dieses Haus, in dem Sie wohnen, Ihr Eigentum bzw. Eigentum Ihrer Familie?	12 ja 1 → nein 2 →	INTERVIEW abbrechen → weiter E 2
E 2	Ist diese Wohnung eine Sozialwohnung? <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">INT.: Begriff Sozialwohnung ggf. erläutern: Benötigt man einen Berechtigungsschein (Sozialschein), um diese Wohnung zu mieten zu können?</div>	13 ja 1 → nein 2 →	abbrechen → weiter E 3
E 3	Ist der Mietvertrag oder die Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden (z.B. Werks- oder Dienstwohnung)?	14 ja 1 → nein 2 →	abbrechen → weiter E 4
E 4	Sind Sie Untermieter?	15 ja 1 → nein 2 →	abbrechen → weiter E 5
E 5	Haben Sie Teile Ihrer Wohnung untervermietet?	16 ja 1 → nein 2 →	abbrechen → weiter E 6
E 6	Haben Sie diese Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;">INT.: gilt nicht für Kücheneinrichtung.</div>	17 ja 1 → nein 2 →	abbrechen → weiter E 7
E 7	Wird die ganze Wohnung oder werden Teile davon gewerblich bzw. beruflich genutzt?	18 ja 1 → nein 2 →	weiter E 8 gleich zu Frage 1
E 8	Ist die gewerbliche Nutzung im Mietvertrag angegeben?	19 ja 1 → nein 2 →	abbrechen → weiter E 9
E 9	Ist die Miete wegen dieser gewerblichen Nutzung erhöht?	20 ja 1 → nein 2 →	abbrechen → zu Frage 1
<p><u>+ Text für abzubrechende Interviews:</u> Wir danken Ihnen sehr für diese Auskunft. In Ihrem Falle brauche ich keine weiteren Fragen mehr zu stellen, da wir nur Angaben über Mietwohnungen auswerten, bei denen keine besonderen Bedingungen vorliegen, die das Mietverhältnis bzw. die Miethöhe beeinflussen.</p>			

ACHTUNG: INTERVIEWER:
Vor Beginn des Interviews
eintragen !!

→ IDENTIFIKATIONSNUMMER

--	--	--	--	--	--	--

1-5

Page-nr. 7-1p

→ UHRZEIT:

11-14

	FRAGE	ANTWORT	weiter mit Frage
1.	In welchem Jahr haben Sie diese Wohnung hier gemietet? INT.: JAHRESZAHL erfragen und eintragen.	..... (JAHRESZAHL)	15/16
2.	Und seit wann wohnen Sie schon in Mannheim?	..... (JAHRESZAHL)	17/18
3.	Ist der jetzige Hausbesitzer ein Verwandter oder ein guter Bekannter von Ihnen?	ja, ein Verwandter 1 ja, ein guter Bekannter 2 nein, (keines von beiden) 3	19 → 4 → 6
4.	Zahlen Sie deshalb weniger Miete?	ja 1 nein 2 weiß nicht 3	20 → 5 → 6
5.	Um wieviel DM monatlich ist Ihre Miete ermäßigt? INT.: Falls die Höhe der Miet-Ermäßigung nicht bekannt ist, das Interview an dieser Stelle abbrechen.	DM weiß nicht	21-24 → 6 → ENDE!!
6.	Ist Ihre Miete wegen finanzieller Vorleistungen, wie z.B. Mietvorauszahlungen, Mieterdarlehen, Baukostenzuschuß oder eigene Bauleistungen ermäßigt? Wenn ja, um wieviel DM monatlich? INT.: Wenn Ermäßigung nicht bekannt, abbrechen!	nein, trifft nicht zu ja, ermäßigt um DM ermäßigt, weiß aber nicht um welchen Betrag	25 -28 → 7 → ENDE!!
7.	Zahlen Sie weniger Miete aufgrund von sonstigen besonderen Bedingungen, z.B. Leistungen für den Vermieter, wie Hausmeisterstätigkeit, Gartenpflege usw. oder aufgrund von anderen Vereinbarungen? Wenn ja, wieviel DM monatlich zahlen Sie weniger? INT.: Wenn Ermäßigung nicht bekannt, abbrechen!	nein, trifft nicht zu zahle weniger im Monat DM zahle weniger, weiß aber nicht, um welchen Betrag Miete ermäßigt	29-32 → 9 → 6 → ENDE!!
8.	Können Sie mir bitte die Gründe für diese Mietermäßigung näher beschreiben?	..... ..... .....	33.

FRAGE	ANTWORT	
<p>9. Wann wurde dieses Haus, in dem Sie wohnen, ursprünglich gebaut?</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 10px auto;">INT.: Zeitabschnitte vorlesen!</p>	<p style="text-align: right;">34</p> <p>bis 1918 1</p> <p>1919 - 1948 2</p> <p>1949 - 1960 3</p> <p>1961 - 1971 4</p> <p>1972 und später 5</p> <p style="text-align: right;">weiß nicht 6</p>	<p style="text-align: right;">10</p> <p style="text-align: right;">12 *)</p>
<p>10. Wurde das Haus im Krieg stark beschädigt oder weitgehend zerstört?</p>	<p style="text-align: right;">35</p> <p>ja 1</p> <p>nein 2</p> <p>weiß nicht 6</p>	<p style="text-align: right;">11</p> <p style="text-align: right;">12</p>
<p>11. Wann wurde dieses Haus vollständig wiederaufgebaut?</p>	<p style="text-align: right;">36</p> <p>bis 1948 1</p> <p>zwischen 1949 - 1960 2</p> <p>zwischen 1961 - 1971 3</p> <p>1972 und später 4</p> <p style="text-align: right;">weiß nicht 6</p>	
<p>12. Wieviel zahlen Sie im Monat Miete <u>ohne</u> Nebenkosten?</p>	<p style="text-align: right;">37-40</p> <p>DM 0</p> <p>weiß nicht, kenne nur die monatliche Gesamtbelastung 0</p>	<p style="text-align: right;">14</p> <p style="text-align: right;">13</p>
<p>13. Wie hoch ist dann die Miete <u>mit</u> Nebenkosten?</p>	<p style="text-align: right;">Ka 2b</p> <p>DM 1-4</p>	<p style="text-align: right;">16</p>
<p>14. Wie hoch ist Ihre monatliche Nebenkostenpauschale (Abschlagzahlung)? Denken Sie dabei an alle zusätzlichen Umlagen und Zahlungen an den Vermieter, z. B. auch Garagenmiete usw..</p>	<p style="text-align: right;">5-7</p> <p>DM</p>	
<p>15. Können Sie mir bitte sagen, wie sich diese monatlichen Nebenkosten zusammensetzen?</p> <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 10px auto;">INT.: Antwortvorgaben vorlesen und ggf. genannten Betrag einsetzen!</p>	<p>Allgemeine Nebenkosten (Wasser, Müllabfuhr, Treppenbeleuchtung, Treppenreinigung, Hausmeister, Gemeinschaftsantenne, Fahrstuhl) DM 8-10</p> <p>Zentralheizung ohne Warmwasserversorgung DM 11-13</p> <p>Zentralheizung mit Warmwasserversorgung DM 14-16</p> <p>Garage, Abstellplatz DM 17-19</p> <p>Sonstiges, nämlich? 20 21-23</p> <p>..... DM 24</p> <p>Sonstiges, nämlich? 24 25-27</p> <p>..... DM 28</p> <p>nein, kenne nur Gesamtbetrag der Nebenkosten 6</p>	<p style="text-align: right;">17</p> <p style="text-align: right;">16</p>

*) vgl. S. 67, 3. Abs.; die Filter-Klammer sollte nur die Antworten 3 - 5 umfassen.

FRAGE	ANTWORT																									
<p>16. Sind in diesem Betrag Kosten enthalten für:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> INT.: Antworten einzeln vorlesen und ankreuzen. </div>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Allgemeine Nebenkosten</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">1</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><small>(Wasser, Müllabfuhr, Treppenbeleuchtung, Treppenreinigung, Hausmeister, Gemeinschaftsantenne, Fahrstuhl)</small></td> </tr> <tr> <td>Zentralheizung</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Warmwasserversorgung</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Garage, Abstellplatz</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sonstiges, nämlich?</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td></td> </tr> </table>	Allgemeine Nebenkosten	1		<small>(Wasser, Müllabfuhr, Treppenbeleuchtung, Treppenreinigung, Hausmeister, Gemeinschaftsantenne, Fahrstuhl)</small>			Zentralheizung	1		Warmwasserversorgung	1		Garage, Abstellplatz	1		Sonstiges, nämlich?	1		1		1		<p style="text-align: right;">28</p> <p style="text-align: right;">29</p> <p style="text-align: right;">30</p> <p style="text-align: right;">31</p> <p style="text-align: right;">32</p> <p style="text-align: right;">33</p>
Allgemeine Nebenkosten	1																									
<small>(Wasser, Müllabfuhr, Treppenbeleuchtung, Treppenreinigung, Hausmeister, Gemeinschaftsantenne, Fahrstuhl)</small>																										
Zentralheizung	1																									
Warmwasserversorgung	1																									
Garage, Abstellplatz	1																									
Sonstiges, nämlich?	1																									
.....	1																									
.....	1																									
<p>17. Wann wurde, seitdem Sie hier eingezogen sind, Ihre Miete das letzte mal erhöht? Damit ist <u>nur die Grundmiete</u> gemeint, <u>nicht die Nebenkosten</u>.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> INT.: Zumindest ungefähre Angabe erfragen! Wenn die letzte Mieterhöhung länger als 3 Jahre zurückliegt, genügt die Jahresangabe! Bitte genau im vorgesehenen Zeitabschnitt eintragen!! </div>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">.....</td> <td style="width: 10%;">(Monat)</td> <td style="width: 10%;">(Jahr)</td> <td style="width: 10%; border: 1px solid black; padding: 2px;">bis 31. 12. 74</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%; text-align: right;">→ 19</td> </tr> <tr> <td>.....</td> <td>(Monat)</td> <td>(Jahr)</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">nach dem 1. 1. 75</td> <td></td> <td style="text-align: right;">→ 18</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Miete ist seit meinem Einzug nicht erhöht worden</td> <td style="text-align: right;">0 → 20</td> </tr> </table>	(Monat)	(Jahr)	bis 31. 12. 74		→ 19	(Monat)	(Jahr)	nach dem 1. 1. 75		→ 18	Miete ist seit meinem Einzug nicht erhöht worden					0 → 20	<p style="text-align: right;">34-37</p>						
.....	(Monat)	(Jahr)	bis 31. 12. 74		→ 19																					
.....	(Monat)	(Jahr)	nach dem 1. 1. 75		→ 18																					
Miete ist seit meinem Einzug nicht erhöht worden					0 → 20																					
<p>18. Wurde die Mieterhöhung mit baulichen Veränderungen oder Modernisierung begründet?</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">ja</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">1</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>nein</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td></td> </tr> </table>	ja	1		nein	2		<p style="text-align: right;">38</p>																		
ja	1																									
nein	2																									
<p>19. Um welchen Betrag wurde die Miete damals erhöht?</p>	<p style="text-align: center;">DM</p>	<p style="text-align: right;">KA 11a 1-5 KA 2 : 6 7-9</p>																								
<p>20. Nun möchten wir gerne etwas über die Nebenräume Ihrer Wohnung wissen. Ich lese Ihnen jetzt einiges vor. Sagen Sie mir bitte immer, was auf Ihre Wohnung zutrifft.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> INT.: Lesen Sie die nebenstehenden Antwortvorgaben einzeln nacheinander vor bis zu der auf den Befragten <u>zutreffenden</u> Zahl. Kreisen Sie diese ein und fahren dann gleich mit der nächsten Frage fort! </div>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Wohnküche, Küche mit Esplatz</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">2</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Kochküche</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kochnische</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>keine Küche, bzw. Küchenbenutzung zusammen mit anderen Mietern</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td></td> </tr> </table>	Wohnküche, Küche mit Esplatz	2		Kochküche	2		Kochnische	1		keine Küche, bzw. Küchenbenutzung zusammen mit anderen Mietern	0		<p style="text-align: right;">10</p>												
Wohnküche, Küche mit Esplatz	2																									
Kochküche	2																									
Kochnische	1																									
keine Küche, bzw. Küchenbenutzung zusammen mit anderen Mietern	0																									
<p>21. Und nun zum Badezimmer. Hat Ihre Wohnung</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> INT.: Antwortvorgaben nacheinander vorlesen bis zur zutreffenden Zahl, diese einkreisen und mit der nächsten Frage fortfahren. ACHTUNG: Es gilt nur die vom <u>Vermieter gestellte</u> Bade-/Duschgelegenheit! </div>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">ein separates Badezimmer</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">4</td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>eine abgeteilte Dusche/bzw. Ladenische</td> <td style="text-align: right;">3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Badewanne/Dusche in Küche, Flur oder Wohnraum</td> <td style="text-align: right;">2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Badewanne/Dusche gemeinsam mit anderen Mietern ...</td> <td style="text-align: right;">1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>keine vom Vermieter gestellte Badegelegenheit</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td></td> </tr> </table>	ein separates Badezimmer	4		eine abgeteilte Dusche/bzw. Ladenische	3		Badewanne/Dusche in Küche, Flur oder Wohnraum	2		Badewanne/Dusche gemeinsam mit anderen Mietern ...	1		keine vom Vermieter gestellte Badegelegenheit	0		<p style="text-align: right;">11</p>									
ein separates Badezimmer	4																									
eine abgeteilte Dusche/bzw. Ladenische	3																									
Badewanne/Dusche in Küche, Flur oder Wohnraum	2																									
Badewanne/Dusche gemeinsam mit anderen Mietern ...	1																									
keine vom Vermieter gestellte Badegelegenheit	0																									

22.	Wie ist es mit der Toilette? Haben Sie		12
	<p>INT.: Antwortvorgaben nacheinander vorlesen bis zur zutreffenden Zahl, diese einkreisen und mit der nächsten Frage fortfahren. ACHTUNG: Nur, wenn vom <u>Vermieter gestellt!</u></p>	mehr als <u>eine</u> Toilette 4 einen separaten Toilettenraum 3 eine Toilette im Badezimmer 2 eine eigene Toilette außerhalb der Wohnung 1 oder Toilettennutzung mit anderen Mietern ge- meinsam 0	
23.	Hat Ihre Wohnung		13
	<p>INT.: Antwortvorgaben nacheinander vorlesen bis zur zutreffenden Zahl, diese einkreisen und mit der nächsten Frage fortfahren. ACHTUNG: Nur, wenn vom <u>Vermieter gestellt!</u></p>	Abstellkammer und separate Speisekammer zusätzlich .. 2 nur Speisekammer 1 nur Abstellkammer 1 keines davon 0	
24.	Gehört zu Ihrer Wohnung ein abgeteilter und verschließbarer Raum im Keller bzw. auf dem Dachboden?		14
		ja 1 nein 0	
25.	Besitzt Ihre Wohnung		15
	<p>INT.: <u>Jede</u> Antwortvorgabe einzeln abfragen. Mehrfachnennungen möglich!</p>	Balkon/Loggia/Terrasse 1 Dachgarten 1 Veranda/Wintergarten 1	16
26.	Gehört zu dieser Wohnung ein <u>eigener</u> Garten?		18
	<p>INT.: N I C H T Gartenmitbenutzung!!</p>	ja 1 nein 0	
27.	Welche der folgenden vom Vermieter gestellten Einrichtungen und Leistungen können Sie in Anspruch nehmen?		19
	<p>INT.: Einzeln, nacheinander vorlesen und einkreisen!</p>	Gehwegreinigung 1 Treppenreinigung 1 Haustürschließeanlage (Summer) 1 Wechselsprechanlage 1 Gemeinschaftsantenne 1 Waschküche 1 Trocken-/Bügelraum 1 Speicher 1 Fahrstuhl 1 Hausmeister 1 Gartenmitbenutzung 1 Müllschlucker 1 Autoabstellplatz/Garage 1 Hobbyräume/Partykeller 1 Sauna 1 Schwimmbad 1	20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34

<p>28. Wieviel Quadratmeter ist die Fläche der gesamten Wohnung einschl. Küche, Bad, WC, Flur, Abstellräume und halbe Balkonfläche?</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> INT.: Möglichst aus dem Mietvertrag entnehmen lassen. </div>	<p style="text-align: right;">qm</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> INT.: Bitte angeben, ob ... </div> <table style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td>laut Mietvertrag</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td>nach exakter Angabe</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>nach Schätzung des Befragten</td> <td style="text-align: right;">1</td> </tr> </table>	laut Mietvertrag	3	nach exakter Angabe	2	nach Schätzung des Befragten	1	<p>35-37</p>																						
laut Mietvertrag	3																													
nach exakter Angabe	2																													
nach Schätzung des Befragten	1																													
<p>29. Wieviel Wohnräume hat Ihre Wohnung insgesamt, ohne Diele, Küche und Flur?</p>	<p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">(Anzahl)</p>	<p>39/40</p>																												
<p>30. Sagen Sie mir bitte noch, wieviele dieser Wohnräume unter 10 qm groß sind und wieviele über 10 qm ?</p>	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">unter 10 qm</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">(Anzahl)</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>über 10 qm</td> <td style="text-align: center;">(Anzahl)</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> </table>	unter 10 qm	(Anzahl)	1	über 10 qm	(Anzahl)	2	<p>KA 22b</p>																						
unter 10 qm	(Anzahl)	1																												
über 10 qm	(Anzahl)	2																												
<p>31. Gibt es unter diesen Wohnräumen welche, die nur über einen anderen Wohnraum zugänglich sind, man nennt das auch "gefangene Zimmer"?</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> INT.: Wenn ja, eintragen wieviele. </div>	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">trifft nicht zu</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td>ja, und zwar</td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">(Anzahl)</p>	trifft nicht zu	0	ja, und zwar	3																									
trifft nicht zu	0																													
ja, und zwar	3																													
<p>32. Und wie beurteilen Sie selbst den Grundriß Ihrer Wohnung? Schätzen Sie ihn bitte einmal anhand einer Note zwischen 1 und 6 ein. Denken Sie dabei bitte an die Schulnoten, wo 1 die bestmögliche und 6 die schlechteste Bewertung ist.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> INT.: Der Befragte soll sich auf <u>eine</u> dieser Noten festlegen - keine Zwischenwerte eintragen! </div>	<table style="width: 100%;"> <tr><td>Note</td><td style="text-align: right;">1</td></tr> <tr><td>Note</td><td style="text-align: right;">2</td></tr> <tr><td>Note</td><td style="text-align: right;">3</td></tr> <tr><td>Note</td><td style="text-align: right;">4</td></tr> <tr><td>Note</td><td style="text-align: right;">5</td></tr> <tr><td>Note</td><td style="text-align: right;">6</td></tr> </table>	Note	1	Note	2	Note	3	Note	4	Note	5	Note	6	<p>4</p>																
Note	1																													
Note	2																													
Note	3																													
Note	4																													
Note	5																													
Note	6																													
<p>33. Wie hoch sind die Räume Ihrer Wohnung?</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> INT.: Notfalls messen lassen! </div>	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">unter 2,40 m</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">2,40 m - 3,00 m</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>2,40 m - 3,00 m</td> <td></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>über 3,00 m</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> </table>	unter 2,40 m	2,40 m - 3,00 m	1	2,40 m - 3,00 m		2	über 3,00 m		3	<p>5</p>																			
unter 2,40 m	2,40 m - 3,00 m	1																												
2,40 m - 3,00 m		2																												
über 3,00 m		3																												
<p>34. Wie wird Ihre Wohnung beheizt, mit Einzelöfen oder haben Sie Zentralheizung?</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> INT.: Falls beides vorhanden, überwiegende Beheizungsart angeben! </div>	<table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">mit Einzelöfen</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">1</td> </tr> <tr> <td>mit Zentralheizung</td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> </table>	mit Einzelöfen	1	mit Zentralheizung	2	<p>6</p> <p style="text-align: right;">→ 35</p> <p style="text-align: right;">→ 36</p>																								
mit Einzelöfen	1																													
mit Zentralheizung	2																													
<p>35. Sagen Sie mir bitte auch, welche und wieviele Öfen Sie haben und ob diese vom Vermieter gestellt oder von Ihnen selbst angeschafft sind.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> INT.: Vorgaben nacheinander vorlesen und jeweils <u>Anzahl</u> der vom Vermieter gestellten und <u>eigenen</u> (dem Mieter gehörenden) Öfen eintragen. </div>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="width: 20%;">Anzahl der vom Vermieter gestellten Öfen</th> <th style="width: 20%;">Anzahl der vom Mieter gestellten Öfen</th> <th style="width: 20%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kohleöfen</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">7/8</td> </tr> <tr> <td>Öfen mit Einzel-nachfüllung</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">9/10</td> </tr> <tr> <td>Öfen mit zentraler Ölversorgung</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">11/12</td> </tr> <tr> <td>Gasöfen</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">13/14</td> </tr> <tr> <td>Nachtspeicheröfen</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">15/16</td> </tr> <tr> <td>andere mit Strom betriebene Öfen (z. B. Radiatoren)</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">17/18</td> </tr> </tbody> </table>		Anzahl der vom Vermieter gestellten Öfen	Anzahl der vom Mieter gestellten Öfen		Kohleöfen			7/8	Öfen mit Einzel-nachfüllung			9/10	Öfen mit zentraler Ölversorgung			11/12	Gasöfen			13/14	Nachtspeicheröfen			15/16	andere mit Strom betriebene Öfen (z. B. Radiatoren)			17/18	<p style="font-size: 2em;">}</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">37</p>
	Anzahl der vom Vermieter gestellten Öfen	Anzahl der vom Mieter gestellten Öfen																												
Kohleöfen			7/8																											
Öfen mit Einzel-nachfüllung			9/10																											
Öfen mit zentraler Ölversorgung			11/12																											
Gasöfen			13/14																											
Nachtspeicheröfen			15/16																											
andere mit Strom betriebene Öfen (z. B. Radiatoren)			17/18																											

36.	Handelt es sich bei dieser Zentralheizung um eine Etagen-Haus- oder Fernheizung? Geben Sie mir im Fall einer Etagenheizung bitte auch noch an, ob diese mit Kohle, Gas oder Öl betrieben wird.	19 Haus- oder Fernheizung 4 Etagenheizung mit Gas 3 Etagenheizung mit Öl 2 Etagenheizung mit Kohle 1	
37.	Nun interessiert uns noch, mit welchen Einrichtungen Ihre Wohnung vom Vermieter ausgestattet ist. Ich lese Ihnen jetzt eine Reihe von Ausstattungen vor. Bitte geben Sie mir nur die an, die Ihr Vermieter gestellt hat - nicht die von Ihnen selbst angeschafften bzw. eingebauten Einrichtungen. Fangen wir mit dem WOHNUNGSABSCHLUSS an. Hat Ihre Wohnung eine	20 eigene Wohnungsabschlußtür 2 oder keine Abschlußtür für die eigene Wohnung bzw. eine gemeinsam mit anderen Mietparteien 1	
38.	Wie ist es mit den WASSERZAPFSTELLEN ? Befinden sich Wasserzapfstellen	21 innerhalb der Wohnung 2 oder nur außerhalb Ihrer Wohnung 1	
39.	Mit welchen BADEGELEGENHEITEN wurde Ihre Wohnung vom Vermieter ausgestattet? <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> INT.: Antwortvorgaben bis zur zutreffenden Zahl vorlesen, diese einkreisen und weiter mit der nächsten Frage. </div>	22 Badewanne und zusätzliche Extra-Duschkabine 4 nur eingebaute Badewanne 3 nur eingebaute Dusche 2 freistehende Badewanne / Dusche 1 keines davon 0	40 41
40.	Welche WARMWASSERVERSORGUNG für Ihre Bade-/Duschgelegenheit hat der Vermieter gestellt? <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> INT.: Antwortvorgaben bis zur zutreffenden Zahl vorlesen, diese einkreisen und weiter mit der nächsten Frage. </div>	23 mit der Heizung verbundene zentrale Warmwasserversorgung 3 Durchlauferhitzer oder Boiler (Gas/Elektro) 2 Badofen (für Kohle oder Öl) 1 keine Warmwasserbereitung: 0	
41.	Sagen Sie mir bitte auch noch, welche der folgenden KÜCHENEINRICHTUNGEN zu Ihrer Wohnung gehören, also vom Vermieter gestellt worden sind. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> INT.: Alle Antwortvorgaben vorlesen. Mehrfachnennungen möglich! </div>	24 komplette Einbauküche 5 einzelne Einbauschränke 1 25 Gas- oder Elektroherd 2 Kohleherd 1 26 Kühlschrank, Gefrierschrank, -truhe ... 1 keine dieser Einrichtungen 0	
42.	Wie ist es mit den SPÜLGELEGENHEITEN , die vom Vermieter sind. Haben Sie <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> INT.: Antwortvorgaben bis zur zutreffenden Zahl vorlesen, diese einkreisen und mit der nächsten Frage fortfahren! </div>	27 eine Edelstahlspüle 3 einen Spülstein oder sonstiges Spülbecken 2 oder nur einen Ausguß 1 nichts dergleichen vorhanden 0	

<p>43.</p>	<p>Sagen Sie mir bitte auch noch, mit welcher Art von FUSSBÖDEN die Wohnräume der Wohnung vom Vermieter ausgestattet wurden. Sind es</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Int.: Mehrfachnennungen möglich!</p> </div>	<p style="text-align: right;">28</p> <p>versiegelte Parkettböden 3</p> <p>Teppichböden 3²⁹</p> <p>Kunststoffböden 2³⁰</p> <p>nichtversiegelte Holzböden/Steinholzböden 1³¹</p> <p>Linoleumböden 1³²</p> <p>Steinböden 1³³</p>	
<p>44.</p>	<p>Nun noch eine Frage zur ZIMMER- und FLUREINRICHTUNG. Gibt es da vom Vermieter gestellte</p>	<p style="text-align: right;">34</p> <p>Einbauschränke 1</p> <p>oder Holzvertäfelungen 1³⁵</p> <p>oder keines davon ? 0</p>	
<p>45.</p>	<p>Wie ist die Art des LICHTSCHUTZES an den Fenstern? Haben Sie</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>INT.: Nur den vom Vermieter gestellten Lichtschutz!</p> </div>	<p style="text-align: right;">36</p> <p>verstellbare Jalousien (innen oder außen) 3</p> <p>Rollläden 2</p> <p>Schlagläden 1</p> <p>oder keinen vom Vermieter gestellten Lichtschutz in der Wohnung 0</p>	

<p>S 1</p>	<p>Nun zum Abschluß brauchen wir noch einige statistische Angaben über Ihren Haushalt:</p> <p>Übt der Haushaltsvorstand dieses Haushalts gegenwärtig eine hauptberufliche Erwerbstätigkeit aus, und zwar entweder ganztags oder halbtags, ist er nur nebenber erwerbstätig oder ist er gar nicht erwerbstätig?</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 10px;"> INT.: Unter Haushaltsvorstand ist der Hauptnährer der Familie zu verstehen. </div>	<p style="text-align: right;">37</p> <p>hauptberufliche Erwerbstätigkeit, ganztags 1</p> <p>hauptberufliche Erwerbstätigkeit, halbtags 2</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p>nebenber erwerbstätig 3</p> <p>nicht erwerbstätig 4</p>	<p style="text-align: right;">→ S 2</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px; margin: 10px auto;">S 3</div>
<p>S 2</p>	<p>Bitte, ordnen Sie die berufliche Stellung des Haushaltsvorstandes nach dieser Liste ein.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 10px;"> INT.: LISTE S 2 vorlegen, Kennziffer eintragen! *) </div>	<p style="text-align: right;">KA IIIa 1-5 KA 3: 6</p> <p>..... (KENNZIFFER)</p>	<p style="text-align: right;">→ S 5</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px; margin: 10px auto;">S 5</div> <p style="text-align: right;">7/8</p>
<p>S 3</p>	<p>Was trifft auf den Haushaltsvorstand zu? Ist er/sie</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 10px;"> INT.: Vorgaben vorlesen! </div>	<p style="text-align: right;">9</p> <p>Rentner/Pensionär (auch vom Vermögen lebend) 1</p> <p>arbeitslos/arbeitssuchend 2</p> <p>Schüler/Student 3</p> <p>nichterwerbstätige Hausfrau 4</p> <p>sonstiger Nicht-Erwerbstätiger 5</p> <p>Wehrdienstleistender 6</p> <p>Ersatzdienstleistender 7</p>	
<p>S 4</p>	<p>Bitte, ordnen Sie die letzte berufliche Stellung des Haushaltsvorstandes nach dieser Liste ein.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 10px;"> INT.: LISTE S 2 vorlegen, Kennziffer eintragen! *) </div>	<p style="text-align: right;">10/11</p> <p>..... (KENNZIFFER)</p> <p>Haushaltsvorstand war noch nie erwerbstätig 00</p>	

*) Liste S 2 siehe Seite 83

S 5 HAUSHALTSBESCHREIBUNG

Zum Schluß hätten wir gerne noch erfahren, welche Personen hier in Ihrer Wohnung leben, d.h. zu Ihrem Haushalt gehören.

1. Fangen wir mit dem Hauptmieter an. Wer ist das hier?

Hauptmieter in der ersten Reihe ankreuzen und weitere Daten dieser Person eintragen (Geschlecht (C), Geburtsjahr (D), Familienstand (E) erfassen).
 Falls beide Eheleute sich als Hauptmieter bezeichnen, dem Alter nach hintereinander eintragen mit Kreuz in Spalte B!!

Sagen Sie mir bitte, welche Personen noch in diesem Haushalt wohnen und welches Verwandtschaftsverhältnis sie zum Hauptmieter haben. Vergessen Sie auch niemanden, der zwar normalerweise hier wohnt, aber z.Zt. abwesend (z.B. wegen Krankheit, Ferien, Militärdienst oder Ausbildung). Denken Sie bitte auch an Kleinkinder die zum Haushalt gehören.

*) INT.: LISTE S 5 vorlegen! Alle Personen dem Alter nach hintereinander erfassen. In Spalte B das Verwandtschaftsverhältnis zum Hauptmieter mit CODEZIFFER nach LISTE eintragen. Bei mehr als 8 Personen nur noch Anzahl erfassen. Nach KONTROLLE der GESAMTZAHL am Schluß noch FRAGE S F ergänzen!

F Sagen Sie mir bitte noch, welche der zum Haushalt gehörenden Personen über eigene Einkünfte aus Erwerbstätigkeit, Rente, Vermögen, Stipendium, Arbeitslosenunterstützung usw. verfügen.

INT.: Bitte alle Spalten genau ausfüllen und in der ersten Spalte (A) ankreuzen, mit wem das Interview durchgeführt wurde (bei mehreren Anwesenden, den Hauptbefragten Personen, die beim Interview sonst noch anwesend waren, mit 'a' kennzeichnen.

A Mit wem wurde das Interview durchgeführt? Ankreuzen !!	B Verwandtschaftsverhältnis zum Hauptmieter (siehe LISTE S 5)	C Geschlecht		D Geburtsjahr	E Familienstand					F Hier bitte die Personen kennzeichnen, die über eigene Einkünfte verfügen.	
		männlich	weiblich		verheiratet	getrennt lebend	verwitwet	geschieden	ledig		
1.	Hauptmieter <input type="checkbox"/>	1	2	.....						
2.		1	2	.....						
3.		1	2	.....						
4.		1	2	.....						
5.		1	2	.....						
6.		1	2	.....						
7.		1	2	.....						
8.		1	2	.....						

12

Anzahl der weiteren Personen

ZUR KONTROLLE: GESAMTZAHL der im Haushalt lebenden Personen

.....
UHRZEIT

ENDE !!!

*) Liste S 5 siehe Seite 84

13-18
19-24
25-30
31-36
KA 111b
1-6
7-12
13-18
19-24
25/26
27/28
29-32

Vom INTERVIEWER unmittelbar nach der Befragung allein auszufüllen.

KA IIIb/ KA IV a

J 1	Anzahl der Geschosse des Gebäudes <u>einschließlich</u> Erdgeschoß. Gemeint ist nur das Gebäude, in dem der Befragte wohnt, bei einem Hinterhaus also die Anzahl der Geschosse des Hinterhauses, nicht des Hauptgebäudes! (GESCHOSSE)	33/34												
J 2	Stockwerk, in dem sich die Wohnung des Befragten befindet:	Keller/Untergeschoß 1 Erdgeschoß 2 Obergeschoß 3 (wieviertes Obergeschoß?)	35 36/37												
J 3	Art des Gebäudes?	freistehendes Haus 1 Häuserblock 2 Häuserzeile 3	38												
J 4	Ist die Wohnung ein Penthouse oder liegt sie in einem Hinterhaus?	Penthouse 1 Hinterhaus 2 keines von beiden 0	39												
J 5	Baulicher Zustand des Hauses?	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>von außen (Fassade)</th> <th>von innen (Treppenhaus, Hausflur)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>gut</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>schlecht</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>		von außen (Fassade)	von innen (Treppenhaus, Hausflur)	gut	3	3	mittel	2	2	schlecht	1	1	KA IV a KA 4: 6 1-5 7/8
	von außen (Fassade)	von innen (Treppenhaus, Hausflur)													
gut	3	3													
mittel	2	2													
schlecht	1	1													
J 6	Geschätzte Größe der Wohnung - nur ausfüllen, falls die Angabe des Befragten für unrichtig gehalten wird oder der Befragte keine Angabe machen konnte.	ca. qm	9-11												
J 7	Geschätzte Größe des Flures.	ca. qm	12/13												
J 8	Einschätzung der Wohnungsausstattung nach Ihrem Gesamteindruck.	gut 3 mittel 2 schlecht 1	14												
J 9	Einschätzung der Wohnlage (nach Gesamteindruck des Interviewers - siehe Intervieweranweisung).	gut 3 mittel 2 schlecht 1	15												
J 10	Dauer des Interviews Minuten	16-18												
J 11	Tag des Interviews	19/20 21 (Tag) (Monat) (Jahr)													
J 12	NUMMER DES INTERVIEWERS:	22/23												
J 13	IDENTIFIKATIONSNUMMER DES HAUSHALTS:													
J 14	Halten Sie die Angaben des Befragten zur Miete und den Nebenkosten eher für zuverlässig oder eher für unzuverlässig?	eher zuverlässig 1 eher unzuverlässig ... 2	24												
J 15	Halten Sie die Angaben des Befragten <u>insgesamt</u> eher für zuverlässig oder eher für unzuverlässig?	eher zuverlässig 1 eher unzuverlässig ... 2	25												

LISTE S 2

<p><u>SELBSTÄNDIGE LANDWIRTE</u> mit landwirtschaftlich genutzter Fläche von</p> <p>10 unter 10 ha 11 10 ha bis unter 20 ha 12 20 ha und mehr</p>	<p><u>SELBSTÄNDIGE</u> außerhalb der Landwirtschaft mit</p> <p>21 1 Mitarbeiter oder allein 22 2 bis 9 Mitarbeitern 23 10 Mitarbeiter und mehr</p>
<p>30 MITHELLENDE FAMILIENANGEHÖRIGE</p>	
<p><u>BEAMTE/RICHTER/BERUFSSOLDATEN</u></p> <p>40 Beamte im einfachen Dienst (bis einschl. Oberamtsmeister) 41 Beamte im mittleren Dienst (vom Assistenten bis einschl. Hauptsekretär/Amtsinspektor) 42 Beamte im gehobenen Dienst (vom Inspektor bis einschl. Oberamtmann/Oberamtsrat) 43 Beamte im höheren Dienst, Richter (vom Regierungsrat aufwärts)</p>	<p><u>ANGESTELLTE</u></p> <p>50 Industrie- und Werkmeister im Angestelltenverhältnis 51 Angestellte mit einfacherer Tätigkeit (z.B. Verkäufer, Kontorist, Stenotypist(in)) 52 Angestellte, die schwierigere Aufgaben nach allgem. Anweisung selbständig erledigen (z.B. Sachbearbeiter, Buchhalter, techn. Zeichner) 53 Angestellte, die selbständige Leistungen in verantwortungsvoller Tätigkeit erbringen oder begrenzte Verantwortung für die Tätigkeit anderer tragen (z.B. wiss. Mitarbeiter, Prokurist, Abteilungsleiter) 54 Angestellte mit umfassa. Führungsaufgaben und Entscheidungsbefugnissen (z.B. Direktor, Geschäftsführer, Vorstand größerer Betriebe und Verbände)</p>
<p>49 <u>WEHRPFLICHTIGE</u></p>	
<p><u>ARBEITER</u></p> <p>60 ungelernte Arbeiter 61 angelernte Arbeiter 62 gelernte und Facharbeiter 63 Vorarbeiter und Kolonnenführer 64 Meister/Follere</p>	<p><u>IN AUSBILDUNG</u></p> <p>70 kaufm./Verw.-Lehrlinge 71 gewerbliche Lehrlinge 72 haus-/landwirtschaftl. Lehrlinge 73 Beamtenanwärter/Beamte im Vorbereitungsdienst 74 Praktikanten/Volontäre</p>

Kennziffernverzeichnis zu Frage S 5, Spalte B
des Fragebogens - Seite 9 -, hier Seite 81

LISTE S 5

- 1 Hauptmieter selbst
- 2 Ehegatte des Hauptmieters
- 3 (Schwieger-)Sohn, Tochter des Hauptmieters
(auch Stief-, Adoptiv- und Pflegekinder)
- 4 (Schwieger-)Vater, Mutter des Hauptmieters
- 5 andere mit dem Hauptmieter verwandte oder
verschwägerte Personen
- 6 mit dem Hauptmieter nicht verwandte
Personen

STADT MANNHEIM
STATISTISCHES AMT



Stadt Mannheim · Amt 12 · Postfach 2203 · 6800 Mannheim 1

MANNHEIM
Rathaus E 5

An die
Haushaltsvorstände
in ausgewählten Wohnungen

Fernruf:
Durchwahl-Nr. (06 21) 293- 2328
Zentrale (Vermittlung) 2931
Fernschreiber 04-63423

Sachbearbeiter:

Sie erreichen uns fernmündlich montags - freitags
von 8.30 - 12.00 und von 13.30 - 15.30 Uhr

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unsere Zeichen
Dr. W./Hs

Tag
28. Januar 1977

Betreff Repräsentative Mietenerhebung in Mannheim

Sehr geehrter Haushaltsvorstand!

In einer nach statistischem Zufallsverfahren getroffenen Auswahl von rund 2 000 Mannheimer Haushalten möchten wir durch eine Erhebung die gegenwärtig gezahlten Mieten unter Berücksichtigung der gebotenen Wohnqualität ermitteln lassen. Die Umfrage bezweckt die Feststellung der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmieten nach neustem Stand.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind für die gesamte Bevölkerung wichtig und sicher auch in Ihrem eigenen Interesse.

Auch Ihr Haushalt war zufällig dabei. Für die Genauigkeit der Ergebnisse ist es wichtig, daß wir Angaben von j e d e m ausgewählten Haushalt bekommen, und daß die Auskünfte von einem Haushaltsmitglied gemacht werden, das über Miete und Ausstattung der Wohnung Bescheid weiß. Wir bitten Sie deshalb höflich, unsere Arbeit zu unterstützen, indem Sie einige Fragen beantworten. Am besten halten Sie Ihren Mietvertrag bereit, da Ihnen vielleicht nicht alle erforderlichen Informationen geläufig sind.

Ihre Auskünfte werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Die mit der Durchführung der Befragung betrauten Mitarbeiter unseres Amtes sind zur Geheimhaltung verpflichtet.

Die Untersuchung ist völlig neutral und wird von uns in Zusammenarbeit mit dem Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen (ZUMA), einer Hilfseinrichtung der Deutschen Forschungsgemeinschaft mit Sitz in Mannheim, durchgeführt.

b.w.

Der von uns Beauftragte wird sich Ihnen durch Vorweisen eines von uns namentlich ausgestellten Befrager-Ausweises in Verbindung mit einem amtlichen Lichtbild-Ausweis unaufgefordert vorstellen.

Bitte, helfen Sie unserem Mitarbeiter bei seiner verantwortungsvollen Tätigkeit.

Für Ihr verständnisvolles Entgegenkommen im voraus verbindlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Witt
Direktor

STADT MANNHEIM

STATISTISCHES AMT



Stadt Mannheim · Amt 12 · Postfach 2203 · 6800 Mannheim 1

MANNHEIM
Rathaus E 5

An die Eigentümer
ausgewählter Häuser

Fernruf:
Durchwahl-Nr. (06 21) 293- 2328
Zentrale (Vermittlung) 2931
Fernschreiber 04-63423

in Mannheim

Sachbearbeiter:

Sie erreichen uns fernmündlich montags - freitags
von 8.30 - 12.00 und von 13.30 - 16.30 Uhr

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Unsere Zeichen
Dr. W./Hs.

Tag
. Februar 1977

Betreff Erstellung eines Mietenspiegels
zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Sehr geehrte Damen und Herren!

Das Statistische Amt der Stadt Mannheim erstellt einen amtlichen Mietpreisspiegel in Zusammenarbeit mit dem Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen (ZUMA), einer Hilfseinrichtung der Deutschen Forschungsgemeinschaft mit Sitz in Mannheim. Dadurch sollen die ortsüblichen Vergleichsmieten nach neuestem Stand ausgewiesen werden.

Das statistische Zufallsauswahlverfahren, durch das rund 2 000 Mannheimer Wohnungen für eine repräsentative Mieterhebung ausgewählt wurden, ließ die in der/n beigefügten Antwortkarte(n) aufgeführte(n) Wohnung(en) in die Stichprobe fallen. Ein Beauftragter unseres Amtes hat inzwischen bei dem/n genannten Mieter(n) die Erhebung durchgeführt.

Um das Ergebnis der Erhebung und die angestrebte Unparteilichkeit möglichst weitgehend abzusichern, haben wir in der/n beigefügten Antwortkarte(n) einige wichtige Kontrollfragen gestellt, um deren Beantwortung wir Sie hiermit bitten möchten. Sollten Sie noch auf Besonderheiten hinweisen wollen, so steht Ihnen der Freiraum auf der Karte zur Verfügung. Das Rückporto wird von uns getragen.

Ihre Auskünfte unterliegen der absoluten Geheimhaltung und dienen nur der Erstellung des Mietenspiegels.

Mit einer umgehenden Rücksendung würden Sie uns helfen; dies liegt aber nicht zuletzt auch in Ihrem wohlverstandenen Interesse, wie auch der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein e.V. Mannheim in seinem Empfehlungsschreiben bestätigt.

Vielen Dank im voraus für Ihre freundliche Mithilfe!

Mit vorzüglicher Hochachtung

Anlagen

Dr. Witt

Antwortkarte(n)

Dr. Witt
Direktor

Rückantwortkarte zum Anschreiben an die Vermieter

Vorderseite

Absender :
.....
.....
.....

ANTWORT

An das
Statistische Amt
der Stadt Mannheim
E 5 , Rathaus
6800 Mannheim 1

--	--	--	--	--	--	--	--

Rückseite

Betreff: Kontrollfragen über die Mietwohnung in Mannheim im Hause
Nr.

Mieter :

1. Wurden zum Bau der o. a. Wohnung öffentliche Mittel in Anspruch
genommen und besteht noch immer eine Belegungsbindung ? ja / nein

2. Wie groß ist die Wohnung ? qm

3. Wie hoch ist die Kaltmiete ohne Nebenkosten ? (Bei Mietermäßigung aufgrund von
Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschuß u. a. bitte die Höhe der Kaltmiete vor Abzug
der Ermäßigung angeben ! Bei zweifelsfrei bevorstehender und vom Mieter nicht
widersprochener Mieterhöhung bitte die künftige Miete einsetzen !) DM

4. Seit / ab wann wird diese Kaltmiete bezahlt ? Monat: 19 ..

5. Evtl. Besonderheiten des Mietverhältnisses:
.....
.....

Datum: 1977 Unterschrift:

HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMER-VEREIN E.V. MANNHEIM

(Angeschlossen dem Landesverband Badischer Haus- und
Grundeigentümer e.V.)

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein e.V., M 7, 22, 6800 Mannheim 1

An die
Eigentümer
ausgewählter Häuser

in Mannheim

Geschäftsstelle:
Mannheim, M 7, 22
Tel. (0621) 24833 und 24834
Postscheckkonto: Karlsruhe (Baden)
Nr. 21 100-754
Bankkonto: Deutsche Bank
Nr. 80/37608 (BLZ 67070010)

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Tag im Febr. 1977

Betr.: Mietenerhebung des Statistischen Amtes

Sehr geehrte Damen und Herren!

Auch das 2. Wohnraumkündigungsschutz-Gesetz, welches am 1. Januar 1975 in Kraft getreten ist, enthält Bestimmungen zur Regelung der Miethöhe bei bestehenden Mietverhältnissen. Die Vermieter werden daher auch in Zukunft mit diesem Gesetz leben müssen und darauf angewiesen sein, die ortsüblichen Vergleichsmieten u. a. anhand eines Mietenspiegels zu ermitteln. Wir begrüßen es, daß das Statistische Amt zur Absicherung seiner Ergebnisse auch Kontrollfragen an die Vermieter richtet. Wir bitten Sie, durch Ihre Mitarbeit und rasche Rücksendung der Kontrollkarte dazu beizutragen, daß ein auf zuverlässigen Zahlen beruhender Mietenspiegel alsbald vorgelegt werden kann.

Niemand braucht sich zu sorgen, daß seine Angaben mißbräuchlich benutzt oder gar zur Grundlage einer Strafanzeige wegen überhöhter Mietforderungen gemacht werden. Das Datenmaterial wird nur statistisch ausgewertet. Alle Beteiligten sind gehalten, über die ihnen bekanntgewordenen Tatsachen strengstes Stillschweigen zu bewahren.

Die unter Ziff. 5 der Kontrollkarte gestellte Frage nach etwaigen Besonderheiten des Mietverhältnisses eröffnet die Möglichkeit, z. B. auf verwandtschaftsbedingte Gefälligkeitsmieten oder solche Mieten hinzuweisen, die aufgrund zusätzlich vom Mieter übernommener Dienstleistungen niedriger als im Normalfall vereinbart wurden. Sofern eine Mieterhöhung zweifelsfrei und unwidersprochen für die Zukunft vereinbart ist, wäre es zweckmäßig, den Grund dieser Mieterhöhung stichwortartig zu bezeichnen.

Falls Sie im übrigen zu der Kontrollkarte noch Rückfragen haben, steht Ihnen der Mannheimer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. Erich Merkert)
Stadtrat

Sprechstunden: vormittags 9-12 Uhr, nachmittags 14-16 Uhr - Mittwoch und Samstag geschlossen!

ANHANG 2

"Allgemeines zum Mannheimer Mietspiegel 1977",
kurzgefaßter Vorbericht des Statistischen Amtes
der Stadt Mannheim (Oktober 1977)

Allgemeines zum Mannheimer Mietspiegel 1977

Der hiermit vorgelegte Mannheimer Mietspiegel 1977 wurde auf Anordnung des Herrn Oberbürgermeisters vom Statistischen Amt auf der Grundlage einer Befragung von rund 1 900 Haushalten erstellt, die im Februar 1977 durchgeführt wurde. Die Arbeiten des Statistischen Amtes wurden wissenschaftlich begleitet durch das "Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen" (ZUMA), eine Hilfseinrichtung der Forschung mit Sitz in Mannheim.

Eine Analyse des Erhebungsmaterials nach der Dauer der Mietverhältnisse erbrachte ein wirklichkeitsnahes Ergebnis: 23 % der Mieter waren erst 1975 und später in die betreffende Wohnung eingezogen; dies entspricht in etwa der Umzugs- und Zuzugshäufigkeit der deutschen Bevölkerung. Bei rund 6 % handelte es sich um Vermietungen in Neubauten aus der Zeit nach dem 1.1.1972 (der Anteil der Wohnungen dieser Bauperiode gemessen am gesamten Wohnungsbestand Ende 1976 betrug 6,3 %).

In der Aufgliederung nach der Zimmerzahl der Wohnungen zeigt die Stichprobe eine weitgehende Übereinstimmung mit dem gesamten Wohnungsbestand in Mannheim, ebenso in bezug auf die drei Ausstattungsklassen.

Bei 31 % der Fälle waren Mieterhöhungen in der Zeit nach dem 1.1.1975 festgestellt worden. Auch wenn hier Vergleichszahlen fehlen, kann bei diesem hohen Prozentsatz etwaigen Befürchtungen entgegengetreten werden, daß der Prozentsatz der in den Mietspiegel eingehenden "Altmieten" zu hoch sei.

Die im Mietspiegel aufgezeigten durchschnittlichen qm-Nettomietpreise (Kaltmiete ohne Nebenkosten) wurden aus der Stichprobe als arithmetisches Mittel errechnet. Sie sind statistische Feststellungen, d. h. ihnen kann kein normativer Charakter beigemessen werden; sie dienen vielmehr nur der Orientierung.

Um die Orientierungsmöglichkeit zu verbessern, wird - der Empfehlung der Bundesregierung folgend - zu jedem Tabellenfeld ein Zweidrittel-Intervall angegeben, d.h. jene empirisch festgestellten Mietpreise, zwischen denen mindestens Zweidrittel aller in der Stichprobe jeweils angetroffenen Fälle vorkommen. Die Errechnung dieser "Bandbreite" erfolgte durch einfache Absetzung von rund einem Sechstel der Fälle jeweils von oben und von unten. Anders als bei einer Vollerhebung können diese auf einer Stichprobe beruhenden Abgrenzungen und die allein darauf fußenden "Bandbreiten" keineswegs als verbindliche Grenzwerte angesehen werden; das gleiche gilt selbstverständlich auch für die in der Stichprobe vorkommenden absolut höchsten oder niedrigsten Werte.

Der Mietspiegel ist so aufgebaut, daß, beginnend mit der Ausstattung über die Bauperiode zur Wohnungsgröße, eine dreifache Feineinstellung auf den zu beurteilenden Fall möglich wird. Der Kern des Mietspiegels mit dieser Dreifach-Kombination befindet sich im rechten, stark umrandeten Feld der Tabelle. Sofern das für die Beurteilung eines Falles zutreffende Tabellenfeld jedoch in der Stichprobe nicht ausreichend besetzt war und demnach weder Mittelwert noch "Bandbreite" angegeben werden, steht der Weg offen, zur Beurteilung auf die zweifache Merkmalskombination Ausstattung/Bauperiode im mittleren Teil der Tabelle oder in Sonderfällen auf die einfache Unterscheidung nach der Ausstattung im linken Feld des Mietspiegels auszuweichen. In den mit weniger als 12 Fällen besetzten Tabellenfeldern sind keine statistischen Kennziffern ausgewiesen.

Den Empfehlungen der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache Nr. 7/5160 vom 10.5.1976) folgend, wurden bezüglich der Wohnungsausstattung drei Ausstattungsclassen unterschieden :

- Die einfache Ausstattung ist gekennzeichnet durch das Fehlen eines Bades bzw. einer Duschkabine und die Beheizung durch Einzelöfen;
- die mittlere Ausstattung ist charakterisiert durch das Vorhandensein eines Bades bzw. einer Duschkabine und die Beheizung mit Einzelöfen;
- die gute Ausstattung ist demgegenüber am Vorhandensein von Bad bzw. Duschkabine und Sammelheizung erkennbar.

Da in einfacher Ausstattung seit 1961 kaum mehr Wohnungen erstellt wurden, kamen auch in der Stichprobe nur sehr wenige solche Fälle vor. Das gleiche gilt für Wohnungen in mittlerer Ausstattung ab 1972. Deshalb fehlen auch im Mietspiegel entsprechende Angaben.

Bei der Gliederung des Mietspiegels nach Bauperioden hat sich u. a. ergeben, daß Mieten in Gebäuden, die in den Jahren 1919 bis 1948 gebaut wurden, zum Teil niedriger sind als in Häusern, die vor 1919 gebaut worden waren. In diesen Fällen müßte jeweils geprüft werden, ob tatsächlich die für die Baualtersgruppe 1919 bis 1948 offenbar typische, zu vergleichsweise etwas niedrigeren Mieten führende Gesamtsituation vorliegt oder ob es bei guter Ausstattung gerechtfertigt erscheint, die etwas höheren Mietpreise für Wohnungen in älteren Häusern anzusetzen.

Die Gliederung nach Wohnungsgrößenklassen erfolgte generell in den vier Stufen „bis 30 qm“, „31 bis 40 qm“, „41 bis 90 qm“ und „über 90 qm“. In Anbetracht der besonderen Bedeutung der Wohnungsgröße für den qm-Mietpreis werden für die bis zu 25 qm großen und für die 26 bis 30 qm großen Wohnungen, soweit sie nach 1948 mit guter Ausstattung erstellt wurden, am Ende der Tabelle besondere Mietwerte ausgewiesen.

Ursprünglich war vorgesehen, den Mietspiegel auch für die drei Wohnlagenklassen aufzustellen. Die in die Stichprobe einbezogenen Wohnadressen wurden durch einen eigens einberufenen unabhängigen Ausschuß, dem Fachleute aus verschiedenen städtischen Ämtern und der Wohnungswirtschaft sowie ein auch als vereidigter Sachverständiger tätiger Immobilienmakler angehörten, durch freie Einzelbegutachtung zu drei Wohnlagenklassen zugeordnet. Bei der Beurteilung fielen 22,3 % der Fälle in die Gruppe der einfachen Wohnlage, 61,2 % wurden der mittleren Wohnlage zugeordnet und 16,5 % wurden als zu einer guten Wohnlage gehörig bewertet. Bei ausschließlicher Betrachtung des Merkmals Wohnlage ergab sich erwartungsgemäß, daß sich die Mieten für gute Wohnlagen im Durchschnitt um rd. 6 % über, diejenigen für einfache Wohnlagen um rd. 7 % unter den Mietpreisen in der mittleren Wohnlage bewegen.

Wie auch bei Untersuchungen in anderen Städten ließen jedoch Verknüpfungen des Merkmals Wohnlage mit anderen Kriterien, z. B. Wohnungsausstattung, keinen eindeutigen Einfluß der Wohnlage auf die Miethöhe erkennen.

Es hatte sich z. B. entgegen der allgemeinen Erwartung gezeigt, daß Mieten für gut ausgestattete Wohnungen in guter Lage niedriger waren als in mittlerer, ja sogar als in einfacher Wohnlage. Offenbar spielen noch weitere, jedoch nicht isolierbare Merkmale in Verbindung mit der Wohnlage eine maßgebliche Rolle. Dementsprechend sahen sich die Bearbeiter gezwungen, wie auch in anderen Städten, auf die Unterscheidung nach der Wohnlage grundsätzlich zu verzichten.

Im Unterschied zu den vorangegangenen Gutachten wurden von Ausländern gemietete Wohnungen diesmal nicht in die Erhebung einbezogen, weil in solchen Fällen häufig besondere Verhältnisse vorliegen, die eine Einbeziehung in eine derartige Untersuchung nicht ratsam erscheinen lassen. Umgekehrt besteht aber grundsätzlich kein Anlaß, die Verwendbarkeit des Mietspiegels bei von Ausländern gemieteten Wohnungen in Frage zu stellen.

Mietpreisveränderungen im Vergleich zu den Ergebnissen der vorangegangenen Gutachten von 1973 und 1975 können besonders deutlich bei der mittleren und guten Ausstattung aufgezeigt werden. Die qm-Miete für Wohnungen mit mittlerer Ausstattung stieg von Mai 1975 (vgl. S. 19, Tab. 2 des Gutachtens zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in Mannheim 1975) bis Februar 1977 um rd. 8 % insgesamt bzw. umgerechnet auf zwölf Monate um rd. 5 % pro Jahr. Der qm-Preis für Wohnungen mit guter Ausstattung stieg in der gleichen Zeit um rd. 11 % bzw. rd. 7 % pro Jahr.

Das Ergebnis der dem Mannheimer Mietspiegel 1977 zugrunde liegenden Stichprobenerhebung stimmt mit der aus den laufenden Erhebungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg für Mannheim ermittelten durchschnittlichen Monatsmiete für freifinanzierte, leer vermietete 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche (4 Räume) in einem nach dem 20.6.1948 erbauten Mehrfamilienhaus mit guter Ausstattung und ca. 80 qm Wohnfläche überein. In Anbetracht dessen wird das Statistische Amt der

Stadt Mannheim die Entwicklung dieses Mietenindexes laufend beobachten und zu gegebener Zeit Fortschreibungsmaßnahmen für den Mannheimer Mietspiegel einleiten.

Der Mietspiegel dient der praktischen Anwendung. Mit einer wissenschaftlichen Würdigung und Methodendarlegung wird er in Kürze als Heft 77 der Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim veröffentlicht werden.

MIETSPIEGEL MANNHEIM 1977

Mietpreise nach ...																		
Ausstattung	... Ausstattung			Bauperiode	... Ausstattung und Bauperiode			Wohnungsgröße	... Ausstattung, Bauperiode und Wohnungsgröße									
	arithm. Mittel DM/qm	Bandbreite von bis DM/qm			arithm. Mittel DM/qm	Bandbreite von bis DM/qm			qm	arithm. Mittel DM/qm	Bandbreite von bis DM/qm							
ohne Bad, mit Einzelöfen	2,66	1,90	3,38	bis 1918	2,52	1,80	3,33	bis 30	*	*	*							
								31 " 40	2,78	1,80	3,75							
								41 " 90	2,46	1,82	3,20							
											über 90	*	*	*				
				1919-1948	2,61	1,98	3,24	31 " 40	*	*	*	*	*	*				
															41 " 90	2,57	1,98	3,19
															über 90	*	*	*
				1949-1960	3,10	2,43	3,62	31 " 40	*	*	*	*	*	*				
															41 " 90	2,87	2,35	3,42
über 90	*	*	*															
mit Bad und Einzelöfen	3,54	2,76	4,30	bis 1918	3,49	2,63	4,33	bis 30	*	*	*							
								31 " 40	*	*	*							
								41 " 90	3,44	2,69	4,23							
											über 90	3,30	2,14	4,00				
				1919-1948	3,26	2,56	3,97	31 " 40	*	*	*	*	*	*				
															41 " 90	3,27	2,61	4,00
															über 90	2,82	2,24	3,65
				1949-1960	3,58	2,85	4,33	31 " 40	*	*	*	*	*	*				
															41 " 90	3,56	2,88	4,33
															über 90	3,14	2,54	3,75
				1961-1971	4,20	3,22	5,00	31 " 40	*	*	*	*	*	*				
															41 " 90	4,08	3,22	5,00
über 90	*	*	*															
mit Bad und Sammelheizung	4,82	3,71	5,66	bis 1918	4,14	3,04	5,00	bis 30	*	*	*							
								31 " 40	*	*	*							
								41 " 90	3,73	3,06	4,81							
											über 90	3,61	3,02	4,06				
				1919-1948	4,09	3,37	4,71	31 " 40	*	*	*	*	*	*				
															41 " 90	4,00	3,40	4,64
															über 90	4,01	3,31	4,95
				1949-1960	4,51	3,75	5,21	31 " 40	6,93	3,93	8,75	5,17	4,38	5,95				
															41 " 90	4,43	3,77	5,13
															über 90	4,10	3,51	4,63
				1961-1971	5,11	3,73	6,36	31 " 40	8,07	6,52	9,60	7,11	5,32	8,53				
															41 " 90	4,58	3,72	5,45
															über 90	4,05	3,45	5,00
				1972-1976	5,44	4,35	6,25	31 " 40	*	*	*	*	*	*				
															41 " 90	5,24	4,31	6,00
über 90	4,69	4,08	5,21															
								bis 25	8,95	7,20	10,00							
*) = Kleinwohnungen mit Bad, Sammelheizung und Bauperiode 1949 - 1976								26 " 30	7,37	6,19	8,68							

* = mit weniger als 12 Fällen besetzt

ANHANG 3

"Erläuterungen zum Mannheimer Mietspiegel 1977",
herausgegeben vom Amt für Wohnungswesen der Stadt
Mannheim (Mai 1978) zur Gratisabgabe an Interessenten

Erläuterungen zum Mannheimer Mietspiegel 1977

Am 11. November 1977 wurde der Mannheimer Mietspiegel 1977 der Öffentlichkeit vorgelegt. Für die Praxis sollen die folgenden Ausführungen des Amts für Wohnungswesen der Stadt Mannheim es erleichtern, anhand der beigefügten Tabellen und des Berechnungsschemas die ortsübliche Vergleichsmiete selbst zu errechnen. Die statistisch ermittelten Mietpreise dienen dabei als Richtwerte. Die beiden nachträglich vom Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen (ZUMA) vorgelegten Ergänzungen für Kleinwohnungen und Appartements wurden eingearbeitet.

Vorab wird ausdrücklich nochmals darauf hingewiesen, daß die ortsübliche Vergleichsmiete nur für freifinanzierte Neubauwohnungen und Altbauten (bis 1948) gilt, nicht dagegen für öffentlich geförderte Mietwohnungen (Sozialwohnungen). Hier ist nach wie vor die sogenannte Kostenmiete maßgebend.

Bei der Erstellung des Mietspiegels 1977 wurden die Hinweise der Bundesregierung für die Aufstellung von Mietspiegeln vom 10. 5. 1976 berücksichtigt.

Gegenüber dem bisherigen Mietgutachten 1975 ergeben sich folgende grundsätzliche Änderungen:

● Es werden nur noch die 3 Ausstattungsklassen „einfach“, „mittel“ und „gut“ ausgewiesen.

● Die Baualtersklassen wurden ab dem Baujahr 1961 weiter aufgeteilt. Da Wohnungen einfacher Ausstattung nach dem Baujahr 1961 kaum noch anzutreffen sind, werden in den Bauperioden 1961—1971 und 1972—1976 hierfür keine Werte mehr angegeben. Das gleiche gilt für Wohnungen mittlerer Ausstattung ab dem Baujahr 1972, so daß ebenfalls auf Mietangaben verzichtet werden mußte. Für hier einzuordnende Einzelfälle kann die ortsübliche Vergleichsmiete nur besonders ermittelt werden, wobei die Werte vorangegangener Bauperioden für die Beurteilung herangezogen werden können.

Bei der Aufstellung des Mietspiegels hat sich auch ergeben, daß Mieten in Gebäuden, die in den Jahren 1919—48 gebaut wurden, zum Teil niedriger sind als in vor 1918 gebauten Häusern. In diesen Fällen muß jeweils geprüft werden, ob es bei gutem baulichem Allgemeinzustand gerechtfertigt erscheint, die etwas höheren Mietpreise für Wohnungen in älteren Häusern anzusetzen.

Bei der Feststellung der Baualtersklasse ist zu beachten, daß viele Wohngebäude im Krieg zerstört und danach wieder aufge-

baut wurden. Bei vollständiger Zerstörung ist das Baujahr des Wiederaufbaus maßgebend. Bei nur teilweisem Wiederaufbau kann entsprechend dem Umfang der Erneuerungsarbeiten ein Mittelwert zwischen der ursprünglichen Baualtersklasse und der des Wiederaufbaus gebildet werden.

● Die Auswirkung der Wohnungsgröße auf die Miethöhe ist im Mietspiegel 1977 wieder wie im Gutachten 1973 von der Wohnfläche abhängig. Im Gutachten 1975 war die Raumzahl maßgebend. Für die Einordnung der Wohnungsgröße wurden im Mietspiegel 1977 Wohnungsgrößenklassen in den 4 Stufen „bis 30 qm“, „31—40 qm“, „41—90 qm“ und „über 90 qm“ gebildet.

● Nach dem Mietspiegel 1977 ist der zutreffende qm-Mietpreis im Regelfall mit der Tabelle 2 „Ausstattung, Bauperiode und Wohnungsgröße“ zu ermitteln. In der Tabelle 2 erscheinen die sogenannten Normalwohnungen, die in der Regel mehrere Wohnräume mit separatem Küchenraum umfassen. Die mit * markierten Tabellenfelder weisen jedoch keine Werte aus, weil sie mit weniger als 12 Fällen besetzt sind. Die hier einzuordnenden Fälle können nach der Tabelle 1 „Ausstattung und Bauperiode“ beurteilt werden, soweit nicht die in der gleichen Kategorie ausgewiesenen benachbarten Werte plausible Ergebnisse ermöglichen.

Beispiel: Für eine Wohnung einfacher Ausstattung der Bauperiode 1949—60 von mehr als 90 qm Wohnfläche sind keine Werte angegeben. Der qm-Preis kann jedoch nicht höher liegen, als in der Größenklasse 41—90 qm. Man geht hier von dem Grundsatz aus, daß der Gesamtaufwand

(insbesondere für Installationen) pro Wohnung auf den qm umgerechnet umso geringer ist, je größer die Wohnfläche ist, und umgekehrt. Aus der Tabelle lassen sich entsprechende Veränderungen des qm-Preises deutlich ablesen.

Da im Beispielsfall die Werte der Tabelle 1 über denjenigen der Tabelle 2 für die nächst kleinere Größenklasse liegen, sind also diese niedrigeren Zahlen einzusetzen.

Für die seit 1972 gebauten Normalwohnungen zwischen 31 und 40 qm werden die Werte für die ältere Baualtersklasse benutzt und das jüngere Baualter innerhalb der Bandbreite berücksichtigt (Tabelle 2).

Die Appartements müssen wegen ihres höheren Mietpreises und ihrer geringen Fallzahl gesondert behandelt werden.

Unter Appartements werden hier **Einzimmerwohnungen mit vollständig ausgestatteter Kochnische (Einbauküche)** verstanden. Sie kommen praktisch nur bei ab 1961 gebauten Wohnungen mit guter Ausstattung sowie bei Wohnungsgrößen bis 40 qm vor. Für diese werden gesonderte Werte in der Zusatztablette ausgewiesen. Die Qualität der Wohnung und das Baualter sind hier innerhalb der Bandbreite zu berücksichtigen.

● Die neben dem arithmetischen Mittel angegebene Bandbreite entspricht dem sogenannten $\frac{2}{3}$ -Intervall, d.h. in diesem Bereich liegen mindestens $\frac{2}{3}$ aller in der Stichprobe jeweils angetroffenen Fälle.

Entsprechen die Wohnverhältnisse im ganzen dem Normalfall, so ist das arithmetische Mittel für die ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde zu legen. Abweichungen positiver wie negativer Art können entsprechend berücksichtigt werden.

Eine Unterscheidung nach der Wohnlage wurde beim Mietspiegel 1977 nicht mehr vorgenommen, nachdem die Untersuchungen ergeben haben, daß allgemeine gültige Aussagen zum Einfluß der Wohnlage auf die Miethöhe nicht möglich sind. Im Einzelfall kann die Beurteilung der Wohnlage jedoch nach wie vor zu Aufoder Abschlägen innerhalb der Bandbreite führen. Die nach dem Gutachten 1975 aufgestellten Kriterien hinsichtlich der Wohnlage und des Wohnkomforts werden deshalb hier nochmals abgedruckt.

● Möbliert vermietete Wohnungen sind nicht erfaßt. Hier ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und entsprechend dem Wert der Möblierung zu erhöhen. Für die Bewertung der Möblierung wird auf die vom Landgericht Mannheim praktizierte Berechnungsmethode verwiesen, die eine 7jährige Amortisation des Anschaffungswertes zugrunde legt. Der sich daraus ergebende Betrag darf zur Berücksichtigung des Vermietergewinns verdoppelt werden. In der

Praxis bedeutet das, daß auf die Leerraummiete ein Aufschlag von 28% des Anschaffungswertes der Möbel pro Jahr vorgenommen werden kann.

● Die ausgewiesenen Werte sind Nettowerte und umfassen weder Umlagen noch Nebenkosten.

Einzelheiten hinsichtlich der Formvorschriften und Fristen bei Mieterhöhungsverfahren regelt das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG). Eine übersichtliche

Darstellung der Rechtsprobleme findet sich in der Mietfibel der Bundesregierung „Unser neues Mietrecht“, die beim Presse- und Informationsamt der Bundesregierung in Bonn angefordert werden kann.

Beratung zu Einzelfragen der ortsüblichen Vergleichsmiete erteilt das Amt für Wohnungswesen der Stadt Mannheim während der üblichen Sprechzeiten montags, mittwochs und freitags von 8—12 Uhr und donnerstags von 14—17 Uhr für Berufstätige.

Für eine Wohnung mittlerer Ausstattung (mit Bad und Einzelöfen) des Baujahrs 1937 von 76 qm Wohnfläche, ohne Abweichungen vom Normalfall, hat das Amt für Wohnungswesen die nachfolgende Beispielsberechnung erstellt:

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

nach dem Mannheimer Mietspiegel 1977 (Richtwert) für das Anwesen X-Y-Straße.

a) **Ausstattung:**

ohne Bad, mit Einzelöfen	— einfach	<input type="checkbox"/>
mit Bad und Einzelöfen	— mittel	<input checked="" type="checkbox"/>
mit Bad und Sammelheizung	— gut	<input type="checkbox"/>

b) **Bauperiode:**

bis 1918 1919—1948 1949—1960 1961—1971 1972—1976

c) **Wohnfläche in qm:**

bis 30 31—40 41—90 über 90

d) **1-Zimmer-Appartements, guter Ausstattung mit Einbauküche:**

1961—1976 bis 40 qm
 Tendenz Obergrenze Tendenz Untergrenze
 Begründung: Begründung:

e) **Bestimmung der Bandbreite:**

Wohnlage:		Wohnkomfort:	
gut	<input type="checkbox"/>	gut	<input type="checkbox"/>
normal	<input checked="" type="checkbox"/>	normal	<input checked="" type="checkbox"/>
schlecht	<input type="checkbox"/>	schlecht	<input type="checkbox"/>

Bandbreite:

gut/gut	— bis zur Obergrenze	<input type="checkbox"/>
normal/gut*	— Mittelwert bis Obergrenze	<input type="checkbox"/>
normal/normal	— Mittelwert	<input checked="" type="checkbox"/>
schlecht/gut*	— Mittelwert	<input type="checkbox"/>
schlecht/normal*	— Mittelwert bis Untergrenze	<input type="checkbox"/>
schlecht/schlecht	— bis zur Untergrenze	<input type="checkbox"/>

* bzw. umgekehrte Kombination

f) **Berechnung:**

gewählter Wert	3,27 DM/qm x 76 qm Gesamtwohnfläche
ergibt	<u>248,52 DM/mtl. ortsübliche Vergleichsmiete</u>
	ohne Nebenkosten und Umlagen

Nach dem folgenden Schema ist zu bestimmen, wie Wohnlage und Wohnkomfort den Wert beeinflussen:

		Wohnkomfort	
		gut	schlecht
Gute Wohnlage	Bis zur Obergrenze	Zwischen Mittelwert und Obergrenze	Mittelwert
	Zwischen Mittelwert und Obergrenze	Mittelwert	Zwischen Mittelwert und Untergrenze
Schlechte Wohnlage	Mittelwert	Zwischen Mittelwert und Untergrenze	Bis zur Untergrenze

Bestimmung der Mietpreisbandbreite nach Wohnlage und Wohnkomfort

a) Wohnlage

gut:

Einkaufsmöglichkeiten und zentrale Einrichtungen (z. B. Schulen, Theater, Kaufhäuser) sind sehr gut erreichbar; günstige Verkehrslage; ruhige und durchgrünte Wohnlage; Naherholungszonen gut erreichbar;

schlecht:

Einkaufsmöglichkeiten und zentrale Einrichtungen (z. B. Schulen, Theater, Kaufhäuser) schlecht erreichbar; ungünstige Verkehrslage; Belästigung durch Lärm und Geruch (Industrienähe, starker Straßenverkehr); Störung durch Gewerbe; Belästigung durch Barbetriebe.

b) Wohnkomfort

gut:

Besondere Wärme- und Schallsolierung; Gartenbenutzung; großer Balkon oder Terrasse; eingebaute Kücheneinrichtung; Einbauschränke im Flurbereich; offener Kamin; Bidet; Teppichboden; Parkettboden; Waschraum mit Waschmaschine; Bad und Dusche getrennt; Aufzug in Gebäuden mit weniger als fünf Obergeschossen;

schlecht:

Ungenügende Besonnung, Belichtung oder Belüftung (Lage im Haus); Schlechter Wohnungszuschnitt (unangemessen große Verkehrsflächen, ungeeignete Proportionen); Dachschräge; Wand- oder Deckenrisse; Feuchtigkeit in der Wohnung; schlechte Wärme- und Schallsolierung (Zugluft); ungenügende Elektroinstallation; kein Gasanschluß; Bad in Einfachstausführung; ungenügende Abstellfläche (z. B. Keller, Wäschetrockenraum); kein Aufzug beim 5. oder bei höheren Obergeschossen.

Soweit die Wohnlage und der Wohnkomfort nicht durch besondere Vorzüge oder Nachteile gekennzeichnet sind, ist dies als normale Wohnlage oder Ausstattung anzusehen. Ein Abweichen vom Normalwert zu „gut“ oder „schlecht“ wird nur beim Vorhandensein mehrerer unter a) und b) genannten Merkmale begründet.

Es ist davon auszugehen, daß für den Großteil der Mannheimer Wohnungen die Mittelwerte maßgebend sind.

Zum Mieterhöhungsverfahren zitieren wir einen Auszug aus der Mietfibel der Bundesregierung („Unser neues Mietrecht“):

Ausdrücklich ausgeschlossen wird durch das Gesetz zur Regelung der Miethöhe die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung (§ 1 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe).

Statt dessen stellt das Gesetz dem Vermieter eine neuartige Möglichkeit zur Durchsetzung einer gerechtfertigten Mieterhöhung zur Verfügung: den Anspruch auf Zustimmung des Mieters zu der Erhöhung.

1. Wann kann die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangt werden?

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein; ein Ausschuß kann sich auch aus den Umständen, z.B. aus der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit festem Mietzins, ergeben.

Der bisherige Mietzins muß seit einem Jahr unverändert fortbestehen.

Der vom Vermieter für die Zukunft verlangte Mietzins darf „die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden“, nicht übersteigen.

2. Wie muß das Verlangen gestellt sein?

Der Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung muß vom Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich (Unterschrift des oder der Vermieter(s) regelmäßig erforderlich; sie ist nur dann entbehrlich, wenn die Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt ist) geltend gemacht werden. Dabei müssen die Gründe für die Berechtigung des Verlangens angegeben sein.

Zur Begründung der Mieterhöhung kann sich der Vermieter insbesondere auf folgende Beweismittel stützen:

a) auf Übersichten über die ortsüblichen Mieten, wenn solche „Mietspiegel“ von der Gemeinde oder gemeinsam von Mieter- und Vermietervereinigungen aufgestellt oder anerkannt worden sind,

b) auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen, oder

c) auf den Hinweis, daß für vergleichbare Wohnungen entsprechende Mieten gezahlt werden. Hierfür genügen in der Regel 3 Wohnungen, die anderen Vermietern gehören.

3. Wie kann der Anspruch durchgesetzt werden?

Der Mieter hat zur Prüfung, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll, eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter gegen ihn innerhalb von 2 Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Läßt der Vermieter die Klagefrist ungenutzt verstreichen, so gilt sein Erhöhungsverlangen als nicht gestellt; ein neues Mieterhöhungsverlangen kann dann frühestens 9 Monate nach Ablauf der Klagefrist gestellt werden.

4. Ab wann wird der erhöhte Mietzins geschuldet?

Ist die Zustimmung erteilt, hat also der Mieter der Erhöhung zugestimmt oder ist er dazu vom Gericht rechtskräftig verurteilt worden, so wird die erhöhte Miete vom Beginn des vierten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Beispiel:

Das Erhöhungsverlangen geht dem Mieter am 20. Januar 1976 zu. Er hat dann eine Überlegungsfrist bis zum 31. März 1976. Die höhere Miete wird erstmalig für Mai 1976 geschuldet.

Beachte:

Wird der Mieter zur Zustimmung verurteilt, so kann wegen der aufgelaufenen Rückstände — soweit sie auf die Mieterhöhung zurückgehen — eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs (§ 554 BGB) frühestens 2 Monate nach Rechtskraft des Zustimmungsurteils erfolgen.

MIETSPIEGEL MANNHEIM 1977

		Tabelle 1 (größenunabhängig)			Tabelle 2 (Normalwohnungen ohne Appartements)			
		Mietpreise nach Ausstattung u. Bauperiode			Mietpreise nach Ausstattung, Bauperiode u. Wohnungsgröße			
Ausstattung	Bauperiode	arithm. Mittel	Bandbreite		Wohnungsgröße	arithm. Mittel	Bandbreite	
			von	bis			von	bis
		DM/qm	DM/qm		qm	DM/qm	DM/qm	
einfach ohne Bad, mit Einzel- öfen	bis 1918	2,52	1,80	3,33	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* 2,78 2,46 *	* 1,80 1,82 *	* 3,75 3,20 *
	1919 - 1948	2,61	1,98	3,24	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 2,57 *	* * 1,98 *	* * 3,19 *
	1949 - 1960	3,10	2,43	3,62	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 2,87 *	* * 2,35 *	* * 3,42 *
mittel mit Bad und Einzel- öfen	bis 1918	3,49	2,63	4,33	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 3,44 3,30	* * 2,69 2,14	* * 4,23 4,00
	1919 - 1948	3,26	2,56	3,97	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 3,27 2,82	* * 2,61 2,24	* * 4,00 3,65
	1949 - 1960	3,58	2,85	4,33	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* 4,32 3,56 3,14	* 3,22 2,88 2,54	* 5,38 4,33 3,75
	1961 - 1971	4,20	3,22	5,00	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 4,08 *	* * 3,22 *	* * 5,00 *
gut mit Bad und Sammel- heizung	bis 1918	4,14	3,04	5,00	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 3,73 3,61	* * 3,06 3,02	* * 4,81 4,06
	1919 - 1948	4,09	3,37	4,71	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 4,00 4,01	* * 3,40 3,31	* * 4,64 4,95
	1949 - 1960	4,51	3,75	5,21	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	6,93 5,17 4,43 4,10	3,93 4,38 3,77 3,51	8,75 5,95 5,13 4,63
	1961 - 1971	5,11	3,73	6,36	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	7,71 5,51 4,58 4,05	6,19 4,47 3,72 3,45	8,41 6,11 5,45 5,00
	1972 - 1976	5,44	4,35	6,25	bis 30 31 bis 40 41 bis 90 über 90	* * 5,24 4,69	* * 4,31 4,08	* * 6,00 5,21
Zusatztable für 1 Zi-Appartements guter Ausstattung mit Einbauküche: 1961 - 76					bis 40	8,40	7,81	8,69

* mit weniger als 12 Fällen besetzt