

# Der qualifizierte Mietspiegel 2020 der Universitätsstadt Freiberg

Dokumentation der Mietspiegelerstellung

16.10.2020

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Waltenhofen 2  
93161 Sinzing  
Internet: [www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)

Dr. Bernhard Schmidt  
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

Tel: +49 941 38 07 00  
Fax: +49 941 38 07 20  
E-Mail: [schmidt@ema-institut.de](mailto:schmidt@ema-institut.de)

Lisa Schuhbießer (M.A.)  
Redaktionelle Bearbeitung

Oliver Trinkaus (M.Sc.)  
Mathematiker, Projektleiter

Tel: +49 176 66 60 79 11  
Fax: +49 941 38 07 20  
E-Mail: [trinkaus@ema-institut.de](mailto:trinkaus@ema-institut.de)

<b>1</b>	<b>Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Erhebung der Daten</b>	<b>7</b>
3.1	Grundgesamtheit	7
3.2	Stichprobenziehung	7
3.3	Datenerhebung	8
3.4	Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung	10
3.5	Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen	11
3.6	Datenschutz	11
<b>4</b>	<b>Aufbereitung des Datenmaterials</b>	<b>13</b>
4.1	Datenselektion	13
4.2	Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung	13
4.3	Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs	13
4.4	Gewichtung	15
<b>5</b>	<b>Statistische Analysen, Auswertung der Daten und Ergebnisse</b>	<b>17</b>
5.1	Der Gesamtansatz und das gewählte Modell	17
5.2	Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells	18
5.3	Auswahl der Variablen	19
5.4	Die methodische Vorgehensweise bei der Schätzung	21
5.5	Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	21
5.5.1	Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche	22
5.5.2	Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus	24
5.5.3	Ermittlung des Einflusses des Baualters	25
5.6	Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale	26
5.6.1	Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse	26
5.6.2	Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit	28
5.7	Ermittlung von Spannbreiten	36
5.8	Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel	37
<b>6</b>	<b>Schlussbemerkung</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Literatur</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen</b>	<b>40</b>
8.1	Fragebogen zur Mietspiegelerstellung	40
8.2	Protokoll zur Stichprobenziehung der Stadt Freiberg	47
8.3	Mietspiegelbroschüre	50

## **1 Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung**

Im Mai 2018 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, die Mietspiegelerstellung für die Universitätsstadt Freiberg durchzuführen.

Am 21. August 2018 tagten die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Kommunalverwaltungen, Vermieter- und Mietervertretern der Stadt und des EMA-Instituts. Es wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie ein erster, richtungsweisender Entwurf des Fragebogens für die Datenerhebung. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt, welche eine gängige, rücklaufversprechende Variante der Befragungsart darstellt.

Die schriftliche Befragungsaktion wurde im Zeitraum von November 2019 bis Januar 2020 mit privaten Mietern und Vermietern durchgeführt. Die Erhebung der Daten bei den Wohnbaugesellschaften und Genossenschaften dauerte bis Ende Februar. Zwischenzeitlich konnten die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger stattfinden und war Ende Februar abgeschlossen. Es erfolgten anschließend Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten der Antwortdatensätze, welche digitalisiert wurden, sowie derer, welche über die Onlinebefragung abgegeben wurden. Anschließend wurden diese Datensätze zusammengeführt. Ende Februar wurden sodann die digitalen Antworten der Wohnbaugesellschaften plausibilisiert und an den bereits bestehenden Datensatz angefügt. Am 19. sowie dem 28. Mai 2020 wurden die Ergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel vorgestellt. Nach Sammlung von Ergänzungen sowie Formulierungen, welche den Inhalt rund um die Berechnungen ergänzen sollten, wurden die Ergebnisse in ihrer Gesamtheit am 18. Juni 2020 an die Stadtverwaltung der Universitätsstadt Freiberg übergeben. In der Gemeinderatsitzung am 08. Oktober 2020 wurde der qualifizierte Mietspiegel anerkannt.

Der Mietspiegel der Universitätsstadt Freiberg besitzt seine Gültigkeit vom 01. November 2020 an für den Zeitraum von zwei Jahren.

## 2 Gesetzliche Grundlagen

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln befinden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifiziertem* und *einfachem* Mietspiegel unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weiterreichende Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt,
2. alle vier Jahre neu erstellt und alle zwei Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mieter und Vermieter als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3).

Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätscharakter gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von lediglich drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)<sup>1</sup>.

Bei der Erstellung des neuen Mietspiegels der Universitätsstadt Freiberg wurden von Seiten der Mietspiegelersteller die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgt ist. Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes gesichert wird. Aus dieser Auswahl wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen für den ganzen Projektbereich zugrunde liegt. Durch die Durchführung einer umfangreichen schriftlichen Befragung wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist<sup>2</sup>. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in diesem Arbeitsbericht detailliert festgehalten.

Durch Beschluss entweder der Kommunalverwaltungen (Gemeinderat) oder der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht die Möglichkeit, dem Mietspiegel den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung ist wiederum eine Neuerstellung mit Datenerhebung und Datenauswertung

---

<sup>1</sup> Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372

<sup>2</sup> Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 422

erforderlich, um die Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

## 3 Erhebung der Daten

### 3.1 Grundgesamtheit

Ein Mietspiegel soll die tatsächlichen Mieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen wiedergeben. Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen und deren Mietpreise zu erfassen ist aus Kostengründen nicht möglich. Deshalb wird aus der Grundgesamtheit aller Wohnungen eine Stichprobe gezogen, deren Bewohner Angaben zu mietspiegelrelevanten Fragen machen sollen.

Die **Grundgesamtheit** für die Mietspiegelerhebung bilden alle mietspiegelrelevanten Wohnungen. Zur Mietspiegelrelevanz von Wohnungen werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nähere Ausführungen gemacht. Ein Mietspiegel gilt demnach *nicht* für:

- Preisgebundene Wohnungen (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss),
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind,
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“ oder soziale Wohngruppe), bei dem die Mietzahlung sonstige Leistungen des Vermieters wie z.B. Verpflegung und Betreuung enthält,
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen, die gewerblich genutzt werden.

Diese Mietverhältnisse werden *per Gesetz* von der Grundgesamtheit ausgeschlossen, da sie nicht als typische Mietverhältnisse gelten.

Aufgrund von **Plausibilitäts- und erhebungstechnischen Überlegungen** wurden einvernehmlich einzelne Sonderfälle von Wohnungen bzw. Wohnverhältnissen zusätzlich ausgeklammert. Dabei handelt es sich um:

- Wohnraum der mietfrei oder verbilligt überlassen wird, ohne dass die Höhe des Preisnachlasses bekannt ist (z.B. Dienst- oder Werkswohnungen, Wohnung gehört Verwandten),
- Nicht abgeschlossene Wohnungen (ohne eigene Wohnungstür),
- Wohnungen, die nur kurzzeitig (maximal drei Monate) vermietet werden.

### 3.2 Stichprobenziehung

Trotz der genauen Abgrenzung der Grundgesamtheit stellt sich in der Praxis das Problem, eine geeignete **Auswahlgrundlage für die Stichprobe** zu erhalten, die eine statistisch einwandfreie Stichprobenziehung erlaubt.

Die Universitätsstadt Freiberg stellte eine bereinigte Zufallsstichprobe von Haushalten i. H. v. 20.000 Adressen, bestehend aus potenziellen Mieteradressen, zur Verfügung. Nähere Details zur Stichprobenziehung können dem Protokoll entnommen werden, siehe Anlage 8.2.

Der Bruttostichprobenumfang innerhalb der Kommune ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommune

Kommune	Bruttostichprobe
Universitätsstadt Freiberg	20.000
Davon postalisch angeschrieben	10.000

### 3.3 Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte und private Vermieter sowie gesellschaftliche und genossenschaftliche Vermieter. Letztere Schicht hatte sich, als beratendes Mitglied, im Arbeitskreis dazu bereit erklärt, Daten zu liefern. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Informationsbrief und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der Stadt angeschrieben.

Die ausgewählten Bürgerinnen und Bürger konnten den ausgefüllten Fragebogen mit einem beigefügten Rückantwortkuvert kostenlos an das EMA-Institut zurücksenden. Der Vorteil einer schriftlichen Erhebung gegenüber der mündlichen Befragung ist die hohe Flexibilität bezüglich des Ausfüllzeitraums. Denn der Bürger kann sich jeder Zeit mit dem Fragebogen in Papierform beschäftigen. Ein Nachteil ist, dass bei der Datenbereinigung und -aufbereitung eine höhere Anzahl an Datensätzen mit fehlenden oder nicht verwertbaren Angaben aussortiert werden muss. Deshalb muss bei der Stichprobenziehung auch ein höherer Bruttostichprobenumfang berücksichtigt werden.

Der Befragung lag ein Befragungskonzept mit zweiteiligem Aufbau zugrunde. Mittels sogenannter Filterfragen wurde zuerst die Mietspiegelrelevanz jedes ausgewählten Haushalts überprüft. Nur falls sich eine Wohnung als mietspiegelrelevant erwies, kam der Hauptfragebogen zum Einsatz. Der Hauptfragebogen enthielt Fragen zu folgenden Schwerpunkten:

- Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung
- Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung
- Modernisierungsmaßnahmen
- Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen
- Wohnlage und Umfeld
- Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis

Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase stand allen Beteiligten die Projektleitung des EMA-Instituts und die Stadtverwaltung durchgehend zur Verfügung.

Leider gibt es bislang keine gesetzliche Verpflichtung zur Auskunftserteilung bei Mietspiegelerhebungen. Befragungsverweigerungen sind daher nicht außergewöhnlich und haben in jüngster Zeit bei freiwilligen Erhebungen zugenommen. Um eine möglichst hohe Rücklaufquote zu erreichen, wurde in der lokalen Presse über die Mietspiegelerhebung und deren Bedeutung berichtet.

### 3.4 Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Tabelle 2: Wohnungskennzahlen lt. Zensus 2011

Kommune	Bruttostichprobe	Einwohner	#Wohnungen	#Eigentum	#Miete	% Miete
Universitätsstadt Freiberg	20.000	39.825	23.356	3.680	17.812	76%

Die Rücklaufstatistik ist in nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: Rücklaufstatistik der angeschriebenen Haushalte

Gesellschaft	Stichprobenhöhe	Ausgabe	verwertbarer Rücklauf	Rücklaufquote 4-Jahre
SWG	2115	300	198	66,0
TAG	379	300	74	24,7
WG	1757	300	265	88,3
<b>Wohnbau</b>	4251	900	537	59,7
<b>Briefe+Online</b>	20.000	10.000	797	8,0
<b>Gesamt (inkl. Wohnbau)</b>	24.251	10.900	1334	12,2

Der oben beschriebene verwertbare Rücklauf innerhalb der gesetzlichen „4-Jahres-Frist“ ergibt sich durch folgende Datenreduktionen:

Tabelle 4: Ausschluss nicht relevanter Daten

ausgefüllte Fragebögen		2285
zutreffen von Filterfragen	-150	2135
keine Baujahresangabe	-53	2082
keine Angabe der Nettomiete	-9	2073
keine Angabe der Wohnfläche	-5	2068
statistische Ausreißer	-3	2065
"4-Jahres-Frist"	-731	<b>1334</b>

Die Gesamtanzahl der Antworten lag bei ca. 2.135 Stück, welche sowohl per Post als auch über das Onlineportal aufgenommen wurden. Diese Antworten wurden um fehlerhafte, sowie um die unter 3.1 erwähnten, nicht mietspiegelrelevanten Datensätze, bereinigt. Es verblieben 1.334 Datensätze, mit welchen die Berechnungen fortgesetzt werden konnten.

### **3.5 Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen**

Nach Eingang der Fragebögen beim EMA-Institut wurde deren Inhalt auf elektronische Datenträger übertragen. Mit Hilfe von mathematisch-statistischer Spezialsoftware konnte somit nach Abschluss der Datenkontrollmaßnahmen die statistische Analyse zur Erstellung des Mietspiegels vorgenommen werden.

Beim Eingang der Fragebögen wurde von den Mitarbeitern des EMA-Instituts eine Kontrolle der Fragebögen hinsichtlich Vollständigkeit und Ausfüllungssorgfalt durchgeführt. Einzelne unvollständig ausgefüllte Fragebögen wurden im Verlaufe der Auswertungsarbeiten durch telefonisches Nachfragen noch ergänzt.

Nach der Datenübertragung wurden die Daten mehrfach auf digitale Lesefehler oder Fehler beim Ausfüllen mit Hilfe von speziell hierfür entwickelten Prüfalgorithmen untersucht und gegebenenfalls korrigiert. Ein sehr einfaches Beispiel für einen derartigen Algorithmus sind s.g. Prüfsummen, welche z.B. die Angaben der Bruttomiete, der Nettomiete sowie der Nebenkosten entsprechend der Logik, dass die Nettomiete niedriger sein muss als die Bruttomiete, oder die Bruttomiete die Summe aus Nettomiete und Nebenkosten bilden kann, untersucht und einen Fehler bei Verletzung dieser Logik auswirft.

In einem weiteren Schritt wurden alle Fragebögen auf weitere inhaltliche Plausibilität untersucht. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Wurde sowohl die Frage „kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden?“ als auch die Frage „Fußbodenheizung im Bad vorhanden?“ angekreuzt, lag eine nicht nachvollziehbare inhaltliche Plausibilität vor. Im Falle solcher Ungereimtheiten wurden Korrekturen vorgenommen, die entweder auf Nachfragen beim befragten Haushalt oder auf inhaltlichen Plausibilitäts- und Häufigkeitsüberlegungen beruhten.

### **3.6 Datenschutz**

Durch Trennung der Adressangaben von den sonstigen Angaben zum Mietverhältnis wurde eine Anonymisierung aller Daten bei der Auswertung gewährleistet.

Das EMA-Institut erhielt von der Stadt einen mittels eines Passworts geschützten Datensatz. Nach erster Bereinigung von Adressen wurde aus dem Datensatz eine Stichprobe per Zufallsauswahl gezogen.

Sodann erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten wie folgt: Jedem Datensatz wurde eine Identifikationsnummer zugewiesen. Diese Identifikationsnummer dient nach Erhalt des ausgefüllten Fragebogens dazu, dass die darin enthaltenen Informationen ab dem Zeitpunkt der EDV-mäßigen Erfassung nur noch einer Nummer zugeordnet werden können. Ein wichtiger Punkt für die Gewährleistung der Pseudonymität der abgefragten Daten ist sodann, dass auf den Fragebögen keine personenbezogenen Adressen oder Daten, sondern nur diese Identifikationsnummer vermerkt ist. Dies bedeutet insbesondere, dass an dieser Stelle zwischen Identifikationsnummer und Adresse der

Befragten keinerlei Beziehung mehr gegeben ist. Nach der Übertragung des Fragebogeninhalts auf elektronische Datenträger sind die Datensätze bei der Auswertung nur noch mit ihrer Identifikationsnummer, ohne Name und ohne Adresse, enthalten. Alle weiteren Analysen finden ausschließlich mit diesen, nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Die verbleibenden Datensätze, in denen die so genannten Erhebungs- und Hilfsmerkmale enthalten sind, werden bis Abschluss des Projekts gesondert aufbewahrt und danach unwiderruflich gelöscht.

Die gesamte Vorgehensweise war mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und mit dem Auftraggeber über einen Vertrag zur Datenverarbeitung entsprechend der DSGVO geregelt.

## 4 Aufbereitung des Datenmaterials

Die Aufbereitung des Datenmaterials für die statistische Auswertung erfolgte unter den Aspekten Datenselektion, Einzeldatenanalyse, Umkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen.

### 4.1 Datenselektion

Bei den mietspiegelrelevanten Datensätzen fehlten bei einzelnen Wohnwertmerkmalen Angaben zu Details. Während wichtigen fehlenden Angaben erwähnenswerten nachgegangen wurde, wäre es zu aufwendig gewesen, bei sämtlichen „missing values“ nachzuforschen. Die verwendeten statistischen Auswertungsverfahren erlauben die Berücksichtigung von Erhebungseinheiten mit teilweise fehlenden Werten, so dass zumindest die vorhandene Information genutzt werden kann. Auf die betreffenden Datensätze musste also nicht verzichtet werden.

So verblieb es bei der Reduzierung um die in Abschnitt 3.4 dargestellten Datensätze. Für die Auswertung verblieben somit 1.334 Datensätze.

### 4.2 Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung

Um einen Eindruck von der Bedeutung und Häufigkeit einzelner Wohnwertmerkmale zu bekommen, wurden Häufigkeitsanalysen vorgenommen. Kreuztabellen und Korrelationsanalysen gewährten Einblicke in die Zusammenhangsstruktur einzelner Merkmale. Dies ist insbesondere aufschlussreich hinsichtlich potenzieller Interaktionen einzelner Merkmale. Diese Voranalysen sind wichtig, um über eine Grundlage für die nachfolgende Merkmalsauswahl, Merkmalsumkodierungen und die Bildung komplexer Merkmalskombinationen zu verfügen.

Erfahrungen aus der Erstellung früherer Mietspiegel in anderen Städten und die vorangegangene Datenanalyse zeigen, dass die Bildung einzelner neuer mietpreisdeterminierender Merkmale aus dem Primärmerkmalsbestand von Vorteil ist. Dies hat verschiedene Gründe. Zum einen stehen einzelne Merkmale oft für einen wesentlich komplexeren Sachverhalt. Zum anderen wird durch die Verwendung solcher komplexer Mietpreisdeterminanten die Gefahr entschärft, dass nach Erscheinen des Mietspiegels durch den nachträglichen Einbau eines einzelnen Ausstattungsmerkmals der durchschnittliche Vergleichspreis einer Wohnung ungerechtfertigter Weise erhöht werden kann.

### 4.3 Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs

Bei der Aufstellung eines Mietspiegels ist es notwendig, einen einheitlichen Mietbegriff zugrunde zu legen, um eine Vergleichbarkeit der Mieten zu gewährleisten. In Mietverträgen werden aber verschiedene Mietbegriffe verwendet, die sich aus der unterschiedlichen Handhabung der Nebenkosten ergeben:

1. Die **Nettomiete**, auch Nettokalt- oder Grundmiete genannt, stellt den eigentlichen Preis für die Überlassung einer Wohnung dar und enthält keine Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die seit dem 01. Januar 2004 gilt.
2. Die **Bruttomiete**, auch als Bruttowarm-, Pauschal- oder Inklusivmiete bezeichnet, enthält neben dem Preis für die Wohnungsüberlassung sämtliche Betriebskosten, einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten.
3. Die **Bruttokaltmiete** unterscheidet sich von der Bruttomiete dadurch, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht im Mietzins enthalten sind, wohl aber die übrigen Betriebskosten.
4. Eine **Teilinklusiv- oder Teilpauschalmiete** liegt vor, wenn ein Teil der Nebenkosten wie etwa einzelne Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen im Mietpreis enthalten ist, ein anderer Teil jedoch getrennt abgerechnet wird. Die Bruttokaltmiete stellt einen Spezialfall der Teilinklusivmiete dar.

Von den in § 2 Betriebskostenverordnung aufgezählten **Betriebskosten** können die umlagefähigen Kosten für den Mieter als Nebenkosten in Frage kommen. Je nach Art der Abrechnung werden Betriebskosten als umgelegt (einzeln abgerechnet) oder nicht umgelegt (undifferenziert in der Vertragsmiete enthalten) bezeichnet. Die folgende Abbildung veranschaulicht die einzelnen Mietzinsbegriffe und ihre Zusammenhänge.

Nettomietzins	Nicht umgelegte Betriebskosten	umgelegte Betriebskosten		Zuschlagszahlungen (z.B. für Garage)
		Allgemeine Betriebskosten	Heiz- und Warmwasserkosten	
Nettomiete				
	Teilinklusivmiete			
		Bruttokaltmiete		
			Bruttomiete	
				Bruttomiete inkl. Zuschläge

Abbildung 1: Mietzinsbegriffe und ihre Bestandteile

In Mietspiegeln werden üblicherweise durchschnittliche Nettomietbeträge als ortsübliche Entgelte ausgewiesen. Dies erweist sich auch in diesem Fall aus mehreren Gründen als sinnvoll: Zum einen bildet die Nettomiete die Ausgangsbasis, um durch das Hinzuaddieren von Betriebskosten die individuelle Vertragsmiete berechnen zu können. Andererseits ist den meisten Miethaushalten, nämlich ca. 95 Prozent, die Höhe ihrer Nettomiete laut Mietspiegelerhebung bekannt.

Um bei der Auswertung aber nicht auf Fragebögen, in denen nur die monatliche Mietzahlung angegeben war, verzichten zu müssen, war eine Rückführung der monatlichen Mietzahlung auf die monatliche Nettomiete erforderlich. Dazu wurden im Fragebogen die folgenden mit dem Mietpreis zusammenhängenden Größen erfragt:

- Die gesamte monatliche Mietzahlung (einschließlich Nebenkosten, Zuschlägen)
- Die monatliche Nettomiete (ohne Zuschläge und Nebenkosten)

- Die Höhe des Betriebskostenabschlags
- Zuschläge
- Mietermäßigungen

Eine der beiden erstgenannten Positionen wurde immer beantwortet. Falls die Angabe der Nettomiete verfügbar war, so fand diese Verwendung. Sofern nur die gesamte monatliche Mietzahlung vorlag, musste mit Hilfe von Zusatzangaben auf die entsprechende Nettomiete umgerechnet werden. Für alle Fälle, in denen sowohl die gesamte monatliche Mietzahlung als auch die Nettomiete vorlagen, konnten die Differenzen berechnet werden. Im Rahmen einer Regressionsanalyse wurde diese Differenz mit Hilfe einer Vielzahl von erklärenden Merkmalen (Wohnfläche, Baujahr, Ausstattungsmerkmale, Aufzug, Heizungsart, Höhe der Nebenkosten usw.) beschrieben. Damit konnte dann auch in den Fällen mit fehlenden Angaben über die Nettomiete die geschätzte Differenz ermittelt und damit anhand von Durchschnittsangaben bei den Betriebskosten auf die unbekannte Nettomiete umgerechnet werden.

#### 4.4 Gewichtung

Eine Gewichtung der Daten wurde anhand der Rücklaufquoten der beiden Schichten private Mieter/Vermieter und gesellschaftliche Vermieter vorgenommen, da diese in hohem Maße voneinander abwichen. Die Rücklaufquoten und Gewichte basieren auf den in Kapitel 3.4 dargestellten Zahlen zur Stichprobe.

Tabelle 5: Gewichtungsfaktoren

Gesellschaft	Gewicht
SWG	0,571
TAG	0,429
WG	0,363
private Mieter/Vermieter	1,174

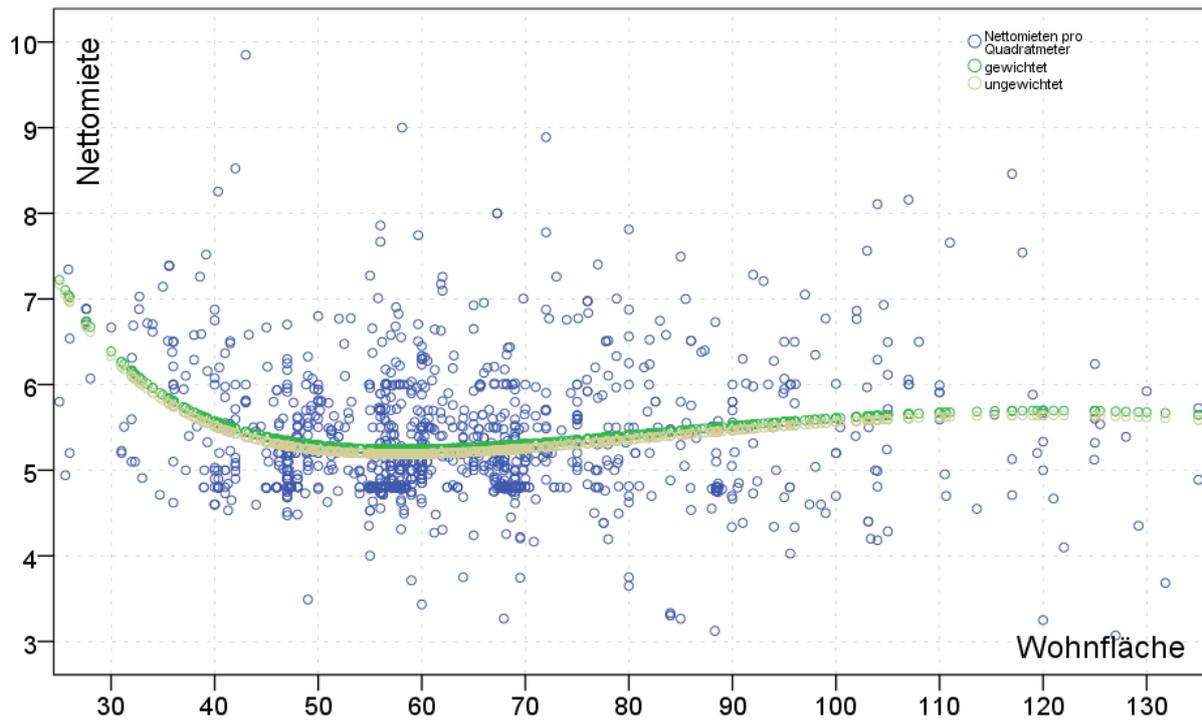


Abbildung 2: Regression in Stufe 1 der gewichteten bzw. ungewichteten Daten (obere bzw. untere Kurve) der Universitätsstadt Freiberg

## 5 Statistische Analysen, Auswertung der Daten und Ergebnisse

### 5.1 Der Gesamtansatz und das gewählte Modell

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) definiert die ortsübliche Vergleichsmiete als „übliche Entgelte, die in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart, oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, verändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 BGB). Damit werden durch den Gesetzgeber Festlegungen getroffen, die aber im Einzelfall noch viel Spielraum für weitere Präzisierungen lassen.

Die beiden Schlüsselbegriffe stellen die „*Vergleichbarkeit des Wohnraums*“ und die „*Üblichkeit der Entgelte*“ dar. Die Aufgabe eines Mietspiegels besteht darin, für vergleichbare Wohnungen einen ortsüblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Bei der Mietspiegelerstellung hat man sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik zu quantifizieren, im Rahmen vorgegebener äußerer Restriktionen. Dazu zählen z.B. finanzielle und zeitliche Ressourcen, die Datenlage, die fehlende gesetzliche Auskunftspflicht bei der Erhebung.

Bislang werden Mietspiegel überwiegend von einzelnen Gemeinden erstellt. Eine gemeinsame Mietspiegelerstellung durch *mehrere* Gemeinden bildet eher die Ausnahme, obwohl dies aus Kostenersparnisgründen sinnvoll ist. Seit der Mietrechtsreform können Mietspiegel auch, gesetzlich untermauert, für das Gebiet einer oder mehrerer Gemeinden erstellt werden (§ 558c Abs. 2 BGB). Es wird dazu folgendes Konzept verfolgt:

Es wird von der Arbeitshypothese ausgegangen, dass nahe beieinander situierte oder benachbarte Gemeinden nicht grundsätzlich unterschiedliche Mietwohnungsmärkte aufweisen. Dies hat sich auch bei den bisher vom EMA-Institut durchgeführten gemeinsamen Mietspiegelerstellungen für mehrere Kommunen bestätigt, z.B. im Bodenseekreis oder im Landkreis Ravensburg.

Die eingangs des Kapitels definierte Aufgabenstellung ist eine typische Fragestellung der Regressionsanalyse. Fundamental ist die Zugrundelegung einer sinnvollen Abhängigkeitsstruktur von Wohnwertmerkmalen mit dem Mietpreis. Dem gemeinsamen Mietspiegel liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht<sup>3</sup>. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und den davon ortsüblichen Abweichungen über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale. Dieser Regressionsansatz wird in seiner Grundkonzeption häufig verwendet, z.B. in Augsburg, Erding, Erlangen, Esslingen, Freiburg, Friedrichshafen, Fürth, Heidelberg, Konstanz, Landshut, Münster, Nürnberg, Regensburg, Trier, Ulm, Villingen-Schwenningen. Gemeinsame Mietspiegelerstellungen nach diesem Konzept wurden vom EMA-Institut bislang durchgeführt z.B. im Bodenseekreis, im Landkreis Ravensburg, in Landshut/Altdorf, in Lauf/Feucht, in

---

<sup>3</sup> Vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16 - 21, vgl. auch: Fahrmeir L. et al., Mietspiegel für München '99 - Statistik, Dokumentationen und Analysen, hrsg. von der Landeshauptstadt München Sozialreferat, S. 10

Neumarkt/Altdorf, in Schwäbisch Gmünd/Lorch/Mutlangen/Waldstetten, in Backnang und Umgebung, sowie auch in Fellbach und Umgebung.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels waren im Rahmen der statistischen Auswertungen verschiedene Arbeitsschritte erforderlich:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für einzelne Wohnwertmerkmale
5. Ermittlung von Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

Die einzelnen Arbeitsschritte 3 bis 6 und deren Resultate sind nachfolgend im Arbeitsbericht dargestellt.

## 5.2 Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells

Seit Ende der 1980er Jahre wird für die Mietspiegelerstellung das multivariate statistische Verfahren der Regressionsanalyse angewendet, das als wissenschaftliches Berechnungsverfahren anerkannt ist. Vom damaligen Lehrstuhlinhaber für Ökonometrie, Prof. Dr. W. Oberhofer der Universität Regensburg und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen wurde speziell für die Mietspiegelerstellung die multiplikativ-lineare Regressionsvariante entwickelt.

Die gesuchte Variable im Regressionsansatz ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Form der Nettomiete. Der verwendete Modellansatz<sup>4</sup> lautet:

$$NM \approx (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n).$$

Die Schreibweise  $a_1x_1$  ist eine Kurzschreibweise für  $a_1 \cdot x_1$ , also der Multiplikation des Koeffizienten  $a_1$  (Zu/Abschlag) mit der Variable  $x_1$  (Einflussfaktor bzw. Wohnwertmerkmal). Hier bezeichnet  $NM$  die Nettomiete,  $WFL$  die Wohnfläche, und  $x_1$  bis  $x_n$  verschiedene weitere Wohnwertmerkmale. Die Größen (Koeffizienten)  $a, a_0, \dots, a_n$  stellen zu schätzende Parameter und die Terme  $f(WFL)$  sowie  $(a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$  noch näher zu spezifizierende Funktionen in Abhängigkeit der Variablen  $WFL$  und  $x_1, x_2, \dots, x_n$  dar.

Dieser Ansatz impliziert, dass die Nettomiete aus zwei Faktoren gebildet wird: Einem ersten Faktor, der nur von der Wohnfläche abhängig ist und einem zweiten Faktor, der den Einfluss des Baujahres zusammen mit dem Einfluss weiterer Merkmale erfasst. Die Wohnfläche liefert erfahrungsgemäß den größten Beitrag zur Erklärung der Nettomiete und interagiert sehr oft mit weiteren Variablen, die den

---

<sup>4</sup> vgl. Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B., (1993), „Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg“, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1/2/93, S. 16ff.

Mietpreis bestimmen. Die Wohnfläche allein hat bei dieser Mietspiegelerstellung ein Bestimmtheitsmaß (entspricht dem quadrierten Korrelationskoeffizienten, der den Gleichlauf von zwei Größen und damit den Zusammenhang misst) in Höhe von  $R^2=0,790$ .

Tabelle 6: Modellprognose in der ersten Stufe

Modell	R	R-Quadrat	Angepasstes R-Quadrat
1	,889 <sup>a</sup>	,791	,790

Der erste Faktor bildet die „Basis-Nettomiete“, kurz die „Basismiete“. Die multiplikative Form des Ansatzes bedingt prozentuale Zu- oder Abschläge. Wenn z.B.  $x_1$  für das Vorhandensein einer Einbauküche steht ( $x_1=1$ : Einbauküche vorhanden und  $x_1=0$ : keine Einbauküche vorhanden) und der zugehörige Koeffizient  $a_1$  lautet 0,05, so bedeutet dies einen Zuschlag in Höhe von fünf Prozent für das Vorhandensein einer Einbauküche, bezogen auf die Basismiete für eine bestimmte Wohnfläche. So wird der Summand  $a_1x_1$  aus oben genannter Gleichung gebildet. Alle anderen Summanden berechnen sich auf dieselbe Art und Weise. Der hier vorliegende Ansatz bedingt insbesondere Interaktionen zwischen der Größe Wohnfläche und allen weiteren Merkmalen ( $x_1, x_2, \dots, x_n$ ), da letztere einen von der Basismiete abhängigen Beitrag zur Nettomiete liefern.

### 5.3 Auswahl der Variablen

Es besteht bei der Mietspiegelerstellung ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Tabellenmethode und Regressionsmethode. Die Vorgabe für den Statistiker lautet in beiden Fällen: Für vergleichbare Wohnungen einen üblichen Mietpreis zu bestimmen. Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit erfolgt beim Tabellenmietspiegel durch eine Auswahl geeigneter mietspreisbestimmender Merkmale, mit deren Hilfe Klassen oder Wohnungstypen gebildet werden. Wohnungen, die zu einer Klasse gehören, sind dann ex definitione vergleichbar. Es wird dann zu jedem Wohnungstyp ein durchschnittlicher Mietpreis berechnet, z.B. das arithmetische Mittel innerhalb der Klasse, und dies ist dann ex definitione der innerhalb der Klasse übliche Mietpreis.

Beim Regressionsmietspiegel werden keine Klassen gebildet. Im Prinzip wird davon ausgegangen, dass Wohnungen, die sich in nur einem Merkmalswert unterscheiden, auch nicht vergleichbar sind. Vielmehr wird zwischen Wohnungen mit Merkmalskombinationen, die nahe beieinanderliegen, ein stetiger Übergang des Mietpreises unterstellt. Im einfachsten Falle mit nur einer Variablen, z.B. der Wohnfläche, wird unterstellt, dass sich der Mietpreis bei einer Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> wenig unterscheidet von dem bei einer Wohnfläche von 41 m<sup>2</sup> und letztere wenig vom Mietpreis bei einer Wohnung mit 42 m<sup>2</sup>. Die Kunst beim Regressionsmietspiegel besteht dann darin, den Übergang von einer Merkmalskombination zur nächsten zu modellieren. Im eben erwähnten Beispiel könnte man unterstellen, dass sich die Wohnfläche kontinuierlich von 40 m<sup>2</sup> über 41 m<sup>2</sup> bis 42 m<sup>2</sup> ändert und bei entsprechenden Mietpreisen der Übergang linear mit der Wohnfläche erfolgt.

Während beim Tabellenmietspiegel nur eine geringe Zahl von Merkmalen zur Klassenbildung herangezogen werden kann, weil bei einem begrenzten Stichprobenumfang die Anzahl der Klassen sehr

beschränkt ist, stehen bei der Anwendung des Regressionsmietspiegels im Prinzip viel mehr Merkmale zur Verfügung.

Im vorliegenden Falle steht aufgrund des ausführlichen Fragebogens eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen zur Auswahl. Bezieht man alle vorhandenen Merkmale in die Auswertung ein, ergeben sich teilweise unsinnige Parameterwerte. In statistischer Sprechweise deutet sich hier das Identifikationsproblem an, das bei linearen Modellen auch als Fastkollinearität bezeichnet wird und Schätzungen mit einer großen Varianz zur Folge hat.

Empirische Untersuchungen zeigen, dass die kritische Anzahl zu berücksichtigender Merkmale (bei einem Stichprobenumfang von etwa 1.000 Wohnungen) bei rund 20 liegt. Damit stellt sich das Problem der Auswahl von geeigneten Merkmalen. Leider kann man sich hier nicht auf Erkenntnisse aus der Wohnungsmarkttheorie stützen. Die Lösung des Problems wird zur Aufgabe des Statistikers.

Die vorzunehmende statistische Analyse muss explorativen Charakter haben. Dies bedeutet, dass man anfangs eine Auswahl von geeignet erscheinenden Merkmalen verwendet und damit einen Mietspiegel erstellt. Dann werden die Ergebnisse hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Anpassungsgüte, richtiger Vorzeichen der Parameter und Signifikanz überprüft.

Merkmale mit Parametern, die nach aller Erfahrung ein falsches Vorzeichen aufweisen, werden ausgeschlossen. Ebenso werden Merkmale mit Parametern, die statistisch schlecht gesichert sind, nur begrenzt berücksichtigt. Dann wird der Auswahlprozess mit dem bereinigten Datensatz wiederholt usw.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bei einem Mietspiegel der deskriptive Charakter eine große Rolle spielt. Es geht primär nicht darum, kausale Zusammenhänge zwischen mietpreisbestimmenden Merkmalen und Mietpreis zu finden, sondern zu gewährleisten, dass mit Hilfe der mietpreisbestimmenden Merkmale der Mietpreis gut getroffen wird. Natürlich ist ein Mietspiegel mit einem Merkmal, das nach kausaler Denkweise ein falsches Vorzeichen aufweist, schlecht zu vermitteln. Daher werden solche Merkmale aus der Analyse ausgeschlossen. Bei Parametern von Merkmalen, die statistisch schlecht gesichert sind, ist dieser Ausschluss nicht zwingend geboten. Vielmehr wird eher auf die Güte der Erklärung des Merkmals geachtet.

Bei diesem explorativen Prozess spielt also die Erklärungsgüte eine wichtige Rolle. Besonders günstig wäre es, wenn bestimmte Merkmale bei der Erklärungsgüte einen deutlichen Zuwachs brächten, andere hingegen keinen, und zwar unabhängig von den anderen mitbeteiligten Merkmalen. Leider tragen abgesehen von der Wohnfläche und dem Baujahr die einzelnen Merkmale relativ wenig zur Erhöhung der Erklärungsgüte bei. Es gibt auch den Fall, dass eher unbedeutende Merkmale mehr beitragen als für wichtiger erachtete Merkmale. Offensichtlich sind diese eher unbedeutenden Merkmale Indikatoren für komplexe Sachverhalte. Hier bietet sich an, für einzelne Bereiche komplexe Merkmalskombinationen zu bilden, d.h. die für einen Bereich relevanten Merkmale zu einem oder zwei Indikatoren zusammenzufassen und nur diese Indikatoren in die Regression einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird öfters Gebrauch gemacht.

## 5.4 Die methodische Vorgehensweise bei der Schätzung

Der zugrundeliegende Regressionsansatz

$$NM \approx (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n).$$

ist seiner Struktur nach multiplikativ-additiv. Um die unbekannt Parameter schätzen zu können, wird eine zweistufige Schätzung durchgeführt, welche auf den einzelnen Stufen linearen Charakter hat. Damit können die numerische Stabilität und damit die Genauigkeit der Schätzungen besser kontrolliert werden. Bei den Variablen  $x_1$  bis  $x_n$  handelt es sich sowohl um einfache als auch um komplexe Wohnwertmerkmale.

**Stufe 1:** Es wird zuerst die Nettomiete nur gegen die Wohnfläche regressiert (Regression 1):

$$\widehat{NM} \approx (a + f(WFL)).$$

Damit resultiert eine rudimentäre Schätzung der Nettomiete  $\widehat{NM} \approx (a + f(WFL))$  nur in Abhängigkeit der Wohnfläche. Anschließend wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomiete durch Division der tatsächlich gezahlten Nettomiete  $NM$  durch die anhand der Wohnungsgröße geschätzten Nettomiete  $\widehat{NM}$  herausgerechnet:

$$NMF = NM / \widehat{NM}$$

Man erhält die sogenannten Nettomietfaktoren  $NMF$ , die um den Wert 1 streuen.

**Stufe 2:** Auf der zweiten Stufe wird der Einfluss aller restlichen Merkmale auf den Mietpreis unabhängig von der Wohnfläche regressionsanalytisch ermittelt:

$$NMF \approx (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n).$$

Eine detaillierte Darstellung der Stufe 2 erfolgt in den nächsten Abschnitten. Bei der Durchführung der Schätzung ist darauf zu achten, dass  $a_0$  den Wert 1 annimmt.

Es stellt sich die Frage, ob die Schätzergebnisse wesentlich anders ausfallen würden, falls mit einem nichtlinearen Verfahren simultan geschätzt würde. Die Schätzergebnisse sind erfahrungsgemäß sehr ähnlich, allerdings reagieren bei nichtlinearen Verfahren die Schätzergebnisse empfindlicher auf die Anzahl der berücksichtigten Merkmale. Es überrascht nicht, dass die Anpassungsgüte in der Stichprobe für beide Schätzverfahren trotzdem praktisch gleich ist. Man kann festhalten, dass bei dem stufenweisen Vorgehen die Identifikationsproblematik abgemildert wird. Dies liegt daran, dass der vorliegende Zuordnungskonflikt zu Gunsten von Merkmalen der jeweils vorhergehenden Stufe gelöst wird (hier im Falle des Einflusses der Wohnfläche, siehe Stufe 1).

## 5.5 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

Neben der Wohnfläche ist das Baujahr des Gebäudes, in dem sich die Wohnung befindet, von großem Einfluss auf den Mietpreis. Dieser Tatsache wird Rechnung getragen, indem die Wohnfläche und das Baujahr die Grundlage für die Mietniveausermittlung in allen Kommunen bilden.

### 5.5.1 Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche

Die konkrete Spezifizierung des Zusammenhangs zwischen Nettomiete und Wohnfläche (Stufe 1) erfolgt im Rahmen einer explorativen Datenanalyse. Trägt man für alle mietspiegelrelevanten Wohnungen die Nettomiete gegen die Wohnfläche ab, so ergibt sich grafisch eine Punktwolke, aus der die Art des funktionalen Zusammenhangs nicht ersichtlich ist.

Mit Hilfe des Bestimmtheitsmaßes lässt sich eine stetige, möglichst optimal durch die Punktwolke der erhobenen Nettomieten laufende Regressionsfunktion legen. Anschließend können die Werte der Funktion für jede beliebige Wohnfläche zur Bestimmung einer durchschnittlichen Miete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche verwendet werden. Die nächste Abbildung zeigt diese Regressionsfunktionen für die Stadt im Untersuchungsgebiet.

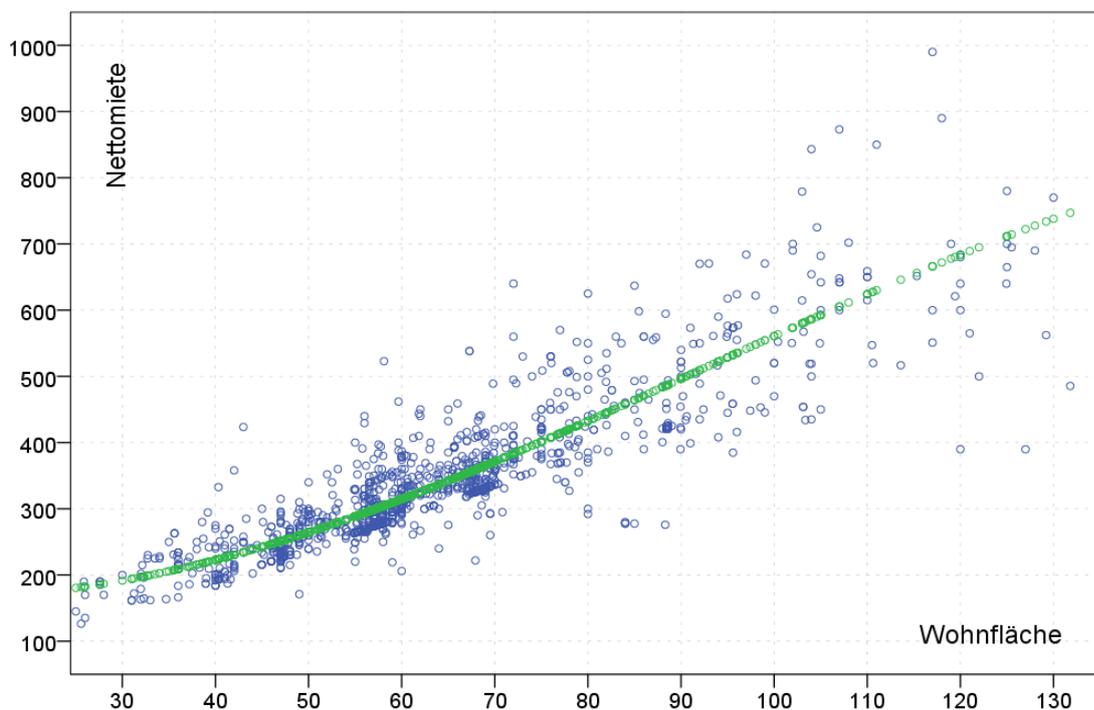


Abbildung 3: Regressionskurve durch alle tatsächlich erhobenen Nettomieten der Universitätsstadt Freiberg

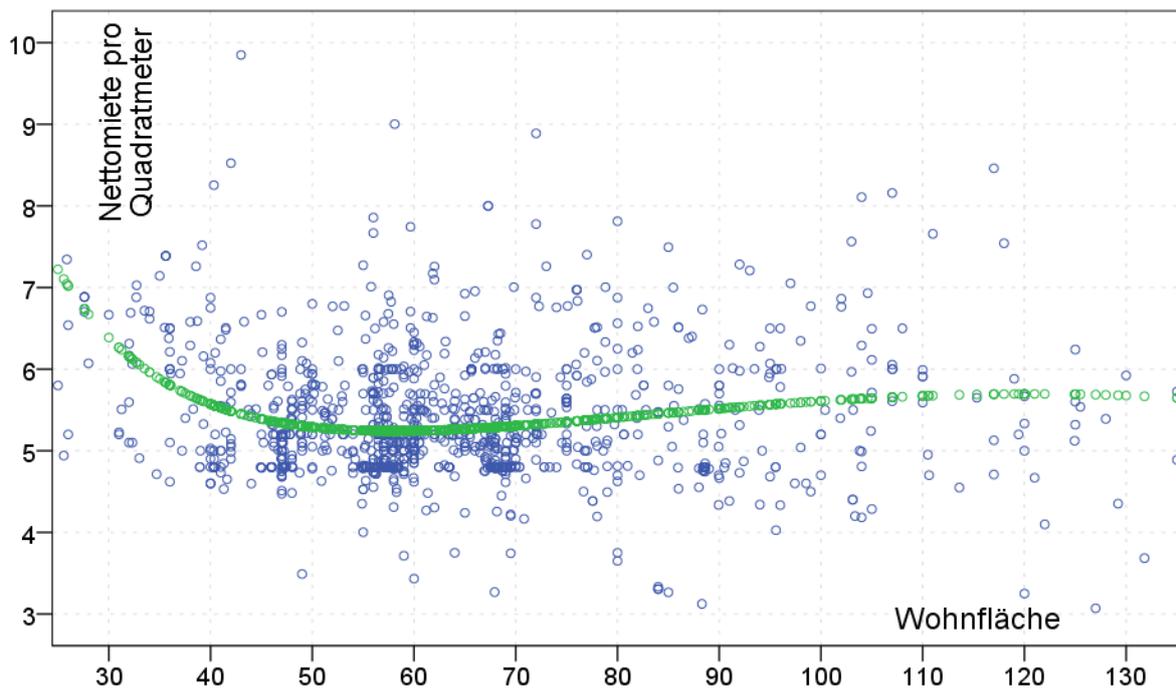


Abbildung 4: Regressionskurve durch alle Nettomieten pro Quadratmeter der Universitätsstadt Freiberg

Die Regression wird originär mit den Größen „Wohnfläche“ und „absolute monatliche Nettomiete“ durchgeführt. Im Mietspiegel werden dagegen die Ergebnisse in der üblichen Einheit Euro/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Deshalb werden die Ergebnisse grafisch in Euro/m<sup>2</sup> veranschaulicht.

Die Verwendung einer Regressionsfunktion hat mehrere Vorteile:

- Durch die Verwendung dieser Funktion werden Sprünge, die zwischen den Mittelwerten benachbarter Wohnflächenklassen auftreten und u.a. auf Zufälligkeiten innerhalb der Stichprobe beruhen können, geglättet.
- Die Regressionsfunktion bildet die Basis für die nachfolgende mathematische Ermittlung der Zu- und Abschläge anhand weiterer Wohnwertmerkmale.
- Die Verwendung der Regressionsfunktion erleichtert die Fortschreibung des Mietspiegels in den nächsten Jahren, da damit die zeitliche Veränderung des Mietniveaus auf einfache Weise festgestellt werden kann und die Werte im Mietspiegel entsprechend angepasst werden können.

Die Miethöhen streuen innerhalb einzelner Wohnflächenklassen unterschiedlich und sind damit nicht homogen, sondern heterogen. Meist streut die Miethöhe bei kleineren Wohnungen weniger als bei Großen. Statistische Tests belegten die nicht gleichbleibende Streuung und damit eine nicht einheitliche Varianz. Bei der Bildung der Regressionsfunktionen wurde diesem Phänomen durch Anwendung einer gewichteten Schätzung (heteroskedastische Transformation) nach der Minimum-Quadrat-Methode Rechnung getragen.

Für die Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche wird ein Polynom dritten Grades betrachtet.

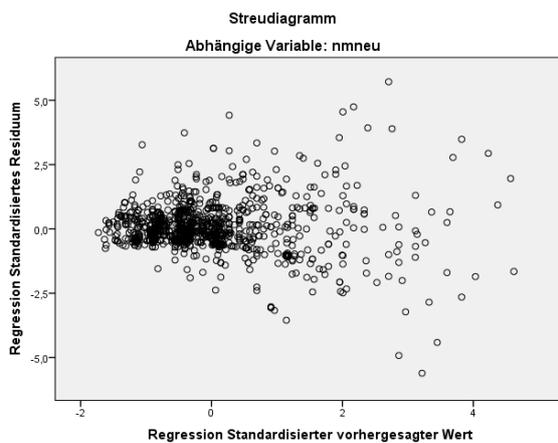
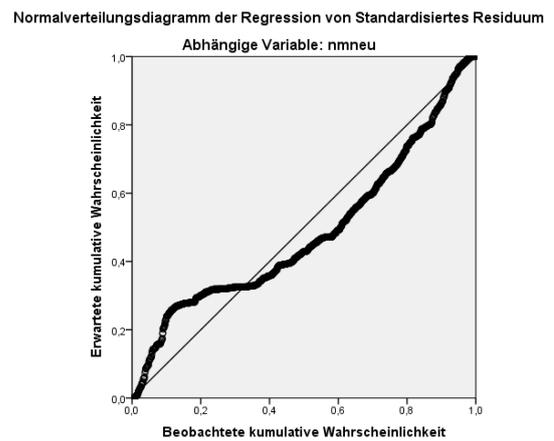
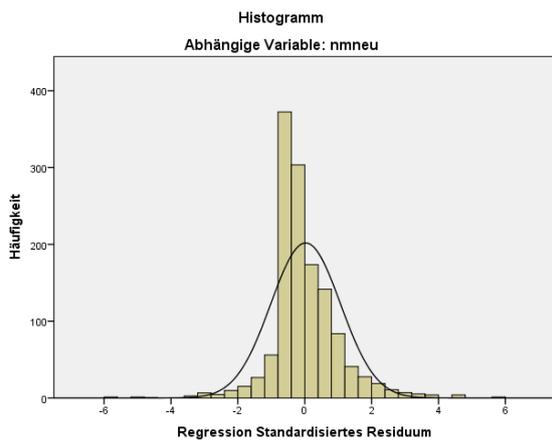
Der Verlauf der Regressionsfunktionen innerhalb der Kommune lautet:

Universitätsstadt Freiberg:

$$\widehat{NM}(wfl) \approx 131.972279 - 0.013872 \cdot wfl + 0.064954 \cdot wfl^2 - 0.000226 \cdot wfl^3$$

Die Schätzergebnisse sind durch die folgenden Kennzahlen gerechtfertigt.

Tabelle 7: Validierung des Modells der Stufe 1



### 5.5.2 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Als Ergebnis dieser Berechnungen erhält man für die Kommune im Mietspiegel die Basisnettomietta-  
belle in der üblichen Dimension Euro/m<sup>2</sup>. In den nachfolgenden Tabellen sind die Basisnettomiettabel-  
len der Kommune dargestellt.

Tabelle 8: monatliche Basis-Nettomiete der **Universitätsstadt Freiberg** nur in Abhängigkeit von Wohnflächen

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>						
30	6,39	48	5,32	75	5,35	93	5,55
31	6,27	49	5,30	76	5,36	94	5,56
32	6,15	50	5,29	77	5,38	95-96	5,57
33	6,05	51	5,28	78	5,39	97	5,58
34	5,96	52	5,27	79	5,40	98	5,59
35	5,88	53	5,26	80	5,41	99	5,60
36	5,81	54 -56	5,25	81	5,42	100	5,61
37	5,74	57-60	5,24	82	5,43	101-102	5,62
38	5,68	61-62	5,25	83	5,44	103	5,63
39	5,62	63-64	5,26	84	5,45	104-105	5,64
40	5,57	65-66	5,27	85	5,46	106	5,65
41	5,53	67	5,28	86	5,47	107-108	5,66
42	5,49	68	5,29	87	5,48	109-110	5,67
43	5,45	69	5,30	88	5,50	111-113	5,68
44	5,42	70-71	5,31	89	5,51	114-118	5,69
45	5,39	72	5,32	90	5,52	119-123	5,70
46	5,36	73	5,33	91	5,53	124-127	5,69
47	5,34	74	5,34	92	5,54	128-130	5,68

### 5.5.3 Ermittlung des Einflusses des Baualters

Das Baualter stellt für die Bestimmung der Nettomiete nach der Größe WFL einen weiteren wichtigen Einflussfaktor dar, wobei dessen Bedeutung dadurch verstärkt wird, dass die Dauer des Mietverhältnisses eine Rolle spielt, aber als subjektives Merkmal nicht berücksichtigt werden darf und diese Dauer mit dem Baujahr korreliert.

Beim Baujahr sind zwei Besonderheiten zu beachten: Erstens ist im Fragebogen teilweise nur eine Baualtersklasse und kein exaktes Baujahr angegeben und zweitens ist der Einfluss des Baualters auf den Mietpreis nicht durchgehend monoton. Letzteres bedeutet beispielsweise, dass eine Wohnung, die im Jahre 1940 gebaut wurde, gegenüber einer Wohnung aus dem Jahre 1900, auch wenn beide sich hinsichtlich der anderen berücksichtigten Merkmale nicht unterscheiden, im Schnitt einen niedrigeren Mietpreis pro m<sup>2</sup> aufweist.

Das erste Problem wurde in folgender Weise gelöst: Falls das genaue Baujahr vorlag, wurde dieses verwendet. War nur eine Baualtersklasse angegeben, fand die Klassenmitte Verwendung. Bei 1.294 Wohnungen ergab sich damit ein genaues Baujahr. Im Regressionsansatz der zweiten Stufe wurde aber nicht das genaue Baujahr verwendet. Es wurden Baualtersklassen gebildet und zu jeder Baualtersklasse eine eigene Variable eingeführt, die den Wert 1 annimmt, falls die entsprechende Wohnung in diese Klasse fällt, ansonsten aber den Wert 0. Diese sogenannten Dummies wurden in den Regressionsansatz der zweiten Stufe aufgenommen.

In der folgenden Tabelle sind als zusätzliche Information die Fallbesetzungen in den einzelnen Größenklassen ausgewiesen.

Tabelle 9: deskriptive Statistik der acht Baujahresklassen der Universitätsstadt Freiberg

	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
bis 1918	139	10,4	10,4
1919 - 1945	75	5,6	16,0
1946 - 1963	221	16,6	32,6
1964 - 1976	469	35,2	67,8
1977 - 1989	342	25,6	93,4
1990 - 2004	72	5,4	98,8
2005 - 2013	6	,4	99,3
2014 - 2019	10	,7	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

## 5.6 Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

Neben Wohnfläche gibt es noch zahlreiche weitere mietpreisrelevante Merkmale. Die Auswahl dieser Merkmale erfolgt ebenfalls auf der zweiten Stufe des Regressionsverfahrens. Im Rahmen eines intensiven iterativen Auswertungsprozesses wurde eine auf inhaltlichen und statistischen Aspekten beruhende Merkmalauswahl getroffen. Bei der Auswahl kamen verschiedene Gesichtspunkte zum Tragen. Vorab konnte man schon bei der Erstellung des Fragebogens (und damit bei der Vorauswahl der Merkmale) auf Erfahrungen aus früheren Mietspiegelerstellungen in anderen Städten zurückgreifen. Ferner wurden Erkenntnisse über einzelne Merkmale aus den deskriptiven statistischen Analysen zur Merkmalsselektion verwendet (z.B. Häufigkeit des Auftretens). Zum Dritten wurden im Rahmen des beschriebenen explorativen und iterativen Auswertungsprozesses verschiedene Merkmalskombinationen untersucht und verglichen. Ebenfalls untersucht wurden die wichtigsten Interaktionsmöglichkeiten von Variablen.

Bei dieser Analyse wurden die jeweiligen Ergebnisse auch hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Korrelation der Merkmale, Anpassungs- und Prognosegüte sowie statistischer Signifikanz der Merkmale kontrolliert.

Die unter diesen Vorgaben durchgeführte explorative Vorgehensweise führte zur Auswahl von mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmalen in Form einer Mischung aus komplexen und einfachen Wohnwertkombinationen. Die einzelnen Merkmale stellen eine Konkretisierung der im gemäß §558 Abs. 2 BGB genannten „Oberkriterien“ Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung dar. Das Ergebnis der Regression der zweiten Stufe ist im nächsten Abschnitt abgebildet.

### 5.6.1 Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse

Das Ergebnis der Regression der ersten Stufe wurde in Kapitel 5.2 beschrieben und erläutert.

Nachfolgend wird das Ergebnis der zweiten Stufe der Regression geliefert, welches anschließend erläutert wird, insbesondere bezüglich der Variablendeklaration und -benennung. Wie bereits in Kapitel 5.2 beschrieben, liegt der folgende Regressionsansatz

$$NM \approx (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n) \quad (1)$$

zugrunde. Anhand der folgenden Tabelle ist ersichtlich, wie die durch die Regression berechneten Werte in den zweiten Faktor der Gleichung (1) eingehen.

Tabelle 10: Ergebnis der Regressionsanalyse in der zweiten Stufe

Koeffizienten <sup>a</sup>						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	t	Sig.
		B	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	1,000	,024		40,987	,000
	bis 1918	-,038	,013	-,088	-2,852	,004
	1919 - 1945	-,019	,015	-,035	-1,293	,196
	1990 - 2004	,082	,015	,141	5,331	,000
	2005 - 2019	,159	,029	,141	5,486	,000
	stockwerk5OG	-,027	,009	-,079	-2,818	,005
	B1f1	,050	,014	,090	3,606	,000
	B2i5	,034	,009	,094	3,640	,000
	sanhigh	,043	,015	,074	2,967	,003
	balkterr	,049	,009	,143	5,371	,000
	barriere	,012	,003	,095	3,779	,000
	besond1	,016	,008	,057	2,126	,034
	besond0	-,013	,005	-,070	-2,686	,007
	modsum895	,028	,009	,078	2,962	,003
	kmod00	-,054	,009	-,172	-6,316	,000
	lagepos	,011	,003	,092	3,783	,000
	std1	,059	,014	,114	4,100	,000
	B3d3	,027	,012	,062	2,261	,024

a. Abhängige Variable: nmf

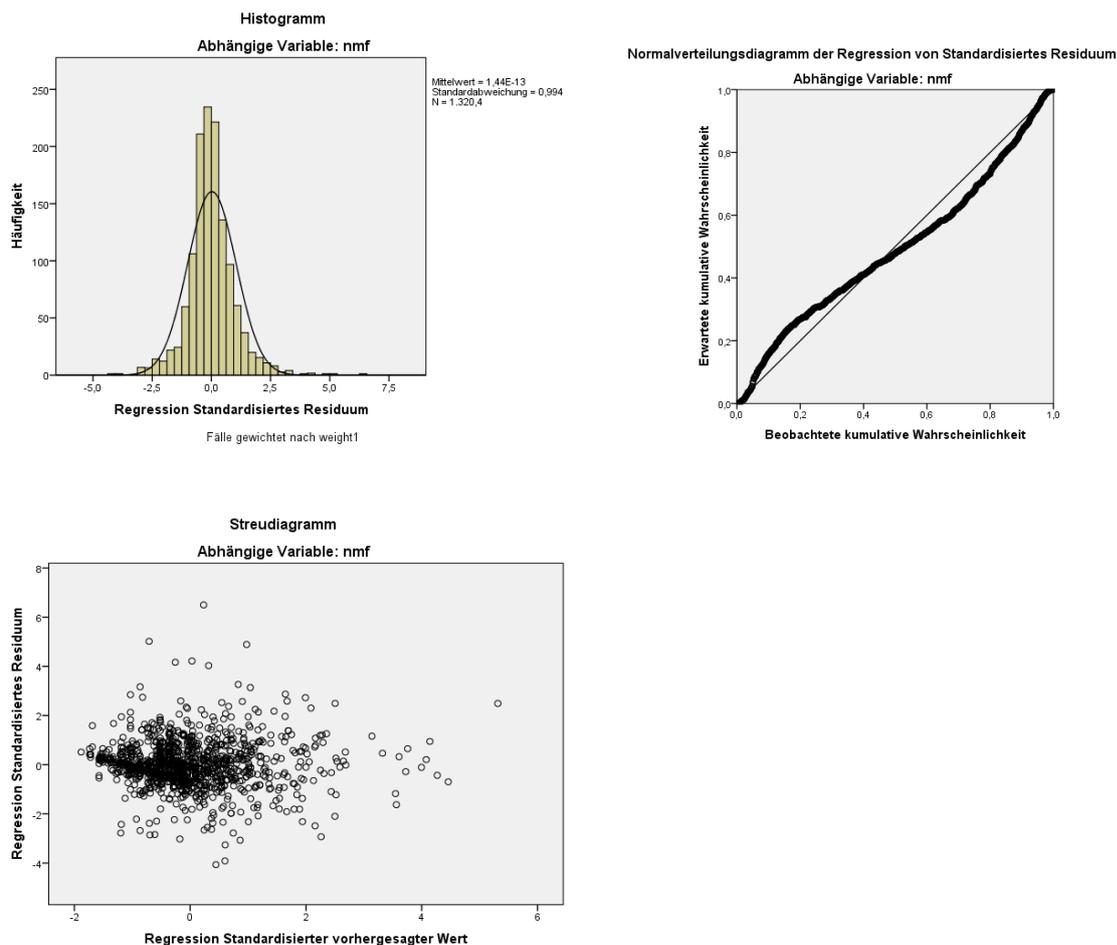


Abbildung 5: Validierung des Modells in der zweiten Stufe

Die genannten Zu-/Abschläge wurden systematisch in vier Kategorien, Baujahr, Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit, Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnlage eingeordnet. Der Wert eines Regressionskoeffizienten B aus obiger Tabelle, welcher jedem der aufgeführten Variablen zugewiesen ist, repräsentiert den prozentualen Zu- bzw. Abschlag dieses Merkmals der in den Basis-Nettomiettabellen ausgewiesenen Preisangaben (€/m<sup>2</sup>) und muss mit dem Faktor 100 multipliziert werden. Zum Beispiel entspricht der Koeffizient B=0,01 dabei einem Wert von einem Prozent, ein Koeffizient von B=0,02 einem Wert von zwei Prozent usw.

### 5.6.2 Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit

Von den ca. 100 im Fragebogen abgefragten verschiedenen Wohnungsausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale erwiesen sich, neben dem Baujahr und der Wohnfläche, 13 weitere Merkmale als ausreichend signifikant mietpreisbeeinflussend.

Wohnungsausstattungs- bzw. Beschaffenheitsmerkmale mit signifikantem **positivem Einfluss** auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter, kurz positiven Einfluss, waren (entsprechend der Angaben aus Tabelle 10: Ergebnis der Regressionsanalyse in der zweiten Stufe):

Notation
• B1f1n
• B2i5
• sanhigh
• balkterr
• barriere
• barriere
• besond1
• modsum895
• lagepos
• std1
• B3d3

Als Wohnungsausstattungs- bzw. Beschaffenheitskriterien mit signifikantem **negativem Einfluss** auf die Nettokaltmiete pro Quadratmeter, kurz negativen Einfluss, wurden ermittelt (entsprechend der Angaben aus Tabelle 10: Ergebnis der Regressionsanalyse in der zweiten Stufe):

Notation
• stockwerk50G
• besond0
• kmod00

Die jeweiligen binären Häufigkeitsverteilungen sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet. Der Wert „0“ bedeutet, das Merkmal ist **nicht** vorhanden und der Wert „1“ bedeutet, das Merkmal ist vorhanden.

Tabelle 11: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "**bis 1918**"

bj1:	Baujahr bis 1918		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1195	89,6	89,6
1	139	10,4	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 12: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "**1919 - 1945**"

bj2:	Baujahr liegt zwischen 1919 - 1945		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1259	94,4	94,4
1	75	5,6	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 13: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "1990 - 2004"

<b>bj3:</b>	Baujahr liegt zwischen 1990 - 2004		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1262	94,6	94,6
1	72	5,4	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 14: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "2005 - 2019"

<b>bj4:</b>	Baujahr liegt zwischen 2005 - 2019		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1318	98,8	98,8
1	16	1,2	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 15: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "Wohnung befindet sich im 5. OG oder darüber "

<b>stockwerk5OG:</b>	Wohnung befindet sich im 5. OG oder darüber		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1026	76,9	76,9
1	308	23,1	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 16: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "Traditionelle Bauweise (Ziegelstein)"

<b>B1f1n:</b>	Traditionelle Bauweise (Ziegelstein)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	916	68,7	68,7
1	418	31,3	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 17: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "überwiegend Laminat- oder Vinylboden vom Vermieter verbaut"

<b>B2i5:</b>	überwiegend Laminat- oder Vinylboden vom Vermieter verbaut		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1139	85,4	85,4
1	195	14,6	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 18: Beschreibung und Häufigkeit der Variable " **mindestens sechs der aufgelisteten Sanitärausstattungskriterien** "

<b>Sanhigh:</b>	Sanitärausstattung: mindestens sechs der aufgelisteten Sanitärausstattungs-kriterien		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Badewanne			
- Badewanne			
- separate Einzelduschkabine			
- Fußbodenheizung			
- Waschmaschinenanschluss			
- Handtuchheizkörper			
- Fenster im Bad			
- separater WC-Raum vorhanden			
- Gäste-WC vorhanden			
- Belüftung(sanlage), Ventilator			
- Fliesen im ganzen Nassbereich			
- zweites Waschbecken			
0	1268	95,1	95,1
1	66	4,9	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 19: Beschreibung und Häufigkeit der Variable " **Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden** "

<b>Balkterr:</b>	Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1091	81,8	81,8
1	243	18,2	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 20: Beschreibung und Häufigkeit der Variable " **barrieregeminderte Ausstattung** "

<b>Barriere:</b>	Eines der folgenden barrieregeminderten Ausstattungskriterien trifft zu:		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
- stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür			
- schwelligeminderter* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse			
- schwelligeminderte* Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad)			
- schwelligeminderter* Zugang zum Bad			
- bodengleiche Dusche oder schwelligeminderter* Duscheinstieg			
*Schwelle bis max. 4 cm			
0	636	47,7	47,7
1	698	52,3	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 21: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "**vorteilige Besonderheiten der Wohnung**"

<b>besond1:</b>	Eines der folgenden Ausstattungskriterien der Wohnung ist vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstellraum innerhalb der Wohnung über 1 m<sup>2</sup></li> <li>- besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch (z. B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)</li> <li>- Rauchwarnmelder vorhanden</li> </ul>		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1128	84,6	84,6
1	206	15,4	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 22: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "**nachteilige Besonderheiten der Wohnung**"

<b>besond0:</b>	Eines der folgenden Ausstattungskriterien der Wohnung ist vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz</li> <li>- mind. ein Durchgangszimmer (nicht über Flur erreichbar)</li> <li>- keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum)</li> </ul>		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	529	39,7	39,7
1	805	60,3	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 23: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "**Mindestens zwei der genannten Modernisierungen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1989, vorgenommen nach 2012**"

<b>modsum895:</b>	Mindestens zwei der genannten Modernisierungen/Sanierungen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1989, vorgenommen nach 2012: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert</li> <li>- Fußböden überwiegend erneuert</li> <li>- barrieregeminderte Ausstattungsmerkmale</li> <li>- Innen- und Wohnungstüren erneuert</li> <li>- Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert</li> <li>- Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster</li> <li>- Erneuerung der Heizungsanlage (z. B. Heizkessel, Gastherme etc.)</li> <li>- Elektroinstallation erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)</li> <li>- Dämmung der Außenwand</li> <li>- Dämmung Dach/oberste Geschossdecke</li> <li>- Dämmung Kellerdecke</li> <li>- (Tritt-)Schallschutz eingebaut</li> </ul>		
-------------------	--	--	--

	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	910	68,2	68,2
1	424	31,8	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 24: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "**keine Modernisierung durchgeführt bei Wohnungen mit Baujahr zwischen 1959 und 2001**"

<b>kmod00:</b>	keine Modernisierung durchgeführt bei Wohnungen mit Baujahr zwischen 1959 und 2001		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1045	78,3	78,3
1	289	21,7	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 25: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "positives Lagemerkmale"

<b>lagepos:</b>	Eines der folgenden Lagekriterien ist vorhanden:		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unverbaute Weitsicht aus den Hauptwohnräumen</li> <li>- Lage der Haupträume liegen in Richtung einer Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)</li> <li>- Lage der Haupträume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)</li> <li>- offene Bebauung (überwiegend Ein-/ Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)</li> <li>- fußläufige Erreichbarkeit einer Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf bis 400m</li> <li>- fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlage, Park, Wald bis 400m</li> </ul>		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	281	21,1	21,1
1	1053	78,9	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 26: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "**Wohnung liegt in der Altstadt**"

<b>Std1:</b>	Wohnung liegt in der Altstadt		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1244	93,3	93,3
1	90	6,7	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Tabelle 27: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "Aufzug im Gebäude vorhanden"

B3d3:	Aufzug im Gebäude vorhanden		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1176	88,2	88,2
1	158	11,8	100,0
Gesamtsumme	1334	100,0	

Im Mietspiegel sind die Zu- bzw. Abschläge dieser Merkmale wie folgt beschrieben und ausgewiesen.

Tabelle 28: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Bewertung der Baujahresklassen</b>				
bis 1918		4		
1919 - 1945		2		
1946 - 1989	0	0		
1990 - 2004	8			
2005 - 2019	16			
<b>Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>				
Wohnung befindet sich im fünften Obergeschoss oder höher		3		
Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz		1		
mind. ein Durchgangszimmer (nicht über Flur erreichbar)		1		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum)		1		
<b>Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums</b>				
Traditionelle Bauweise (Ziegelstein)	5			
Aufzug im Gebäude vorhanden	3			
überwiegend Laminat- oder Vinylboden vom Vermieter verbaut	3			
Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden	5			
stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür	1			
schwelligeminderter* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse	1			
schwelligeminderte* Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad)	1			
schwelligeminderter* Zugang zum Bad	1			
bodengleiche Dusche oder schwelligeminderter* Duscheinstieg	1			
Abstellraum innerhalb der Wohnung über 1 m <sup>2</sup>	2			
besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch (z. B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)	2			
Rauchwarnmelder vorhanden	2			
<b>gehobene Sanitärausstattung:</b> mindestens <b>sechs</b> der aufgelisteten Sanitärausstattungskriterien	4			
• Badewanne				
• separate Einzelduschkabine				
• Fußbodenheizung				
• Waschmaschinenanschluss				

• Handtuchheizkörper				
• Fenster im Bad				
• separater WC-Raum vorhanden				
• Gäste-WC vorhanden				
• Belüftung(sanlage), Ventilator				
• Fliesen im ganzen Nassbereich				
• zweites Waschbecken				
<b>* Schwelle bis max. 4 cm</b>				
<b>Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2012</b>				
Mindestens <b>zwei</b> der genannten Modernisierungen/Sanierungen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1989, vorgenommen nach 2012:	3			
• Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert				
• Fußböden überwiegend erneuert				
• barrieregeminderte Ausstattungsmerkmale				
• Innen- und Wohnungstüren erneuert				
• Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert				
• Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster				
• Erneuerung der Heizungsanlage (z. B. Heizkessel, Gastherme etc.)				
• Elektroinstallation erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)				
• Dämmung der Außenwand				
• Dämmung Dach/oberste Geschossdecke				
• Dämmung Kellerdecke				
• (Tritt-)Schallschutz eingebaut				
keine Modernisierung durchgeführt bei Wohnungen mit Baujahr zwischen 1960 und 1995		5		
<b>Wohnlagekriterien</b>				
unverbaute Weitsicht aus den Hauptwohnräumen	1			
Lage der Haupträume liegen in Richtung einer Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)	1			
Lage der Haupträume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)	1			
offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)	1			
fußläufige Erreichbarkeit einer Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf bis 400m	1			
fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlage, Park, Wald bis 400m	1			
fußläufige Erreichbarkeit einer medizinischen Versorgungseinrichtung bis 400m	1			
Wohnung liegt in der Altstadt	6			
<b>Punktesumme der Zuschläge:</b>				
<b>Punktesumme der Abschläge:</b>				

## 5.7 Ermittlung von Spannbreiten

Mietspiegel sollen die örtlichen Wohnungsmarktstrukturen möglichst realitätsnah wiedergeben. Da die erhobenen Mieten auch innerhalb einer sehr genau definierten Wohnungsklasse streuen, wird zur Orientierung in vielen Mietspiegeln eine Spanne ausgewiesen, innerhalb der eine bestimmte Anzahl vergleichbarer Wohnungen liegen. Konventionell werden dafür sogenannte 2/3-Spannen verwendet, die auch vom Bundesbauministerium angegeben werden<sup>5</sup>. Das bedeutet, dass jeweils unter und über der ermittelten mittleren durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ein Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse liegen sollen.

Dieser Spannenbildung entspricht die Berechnung eines 1- $\sigma$ -Sicherheitsintervalls bei der hier gewählten regressionsanalytischen Vorgehensweise. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergibt sich dabei eine durchschnittliche 2/3-Spanne in Höhe von  $\pm 12$  Prozent. Dies bedeutet mit anderen Worten: Bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen (z.B. Wohnung mit 40 m<sup>2</sup> der Baujahresklasse 1964 bis 1989, gehobene Wohnungsausstattung, durchschnittliche Wohnlage, wenige Modernisierungen usw.) liegen zwei Drittel aller Wohnungen dieser bestimmten Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannbreite.

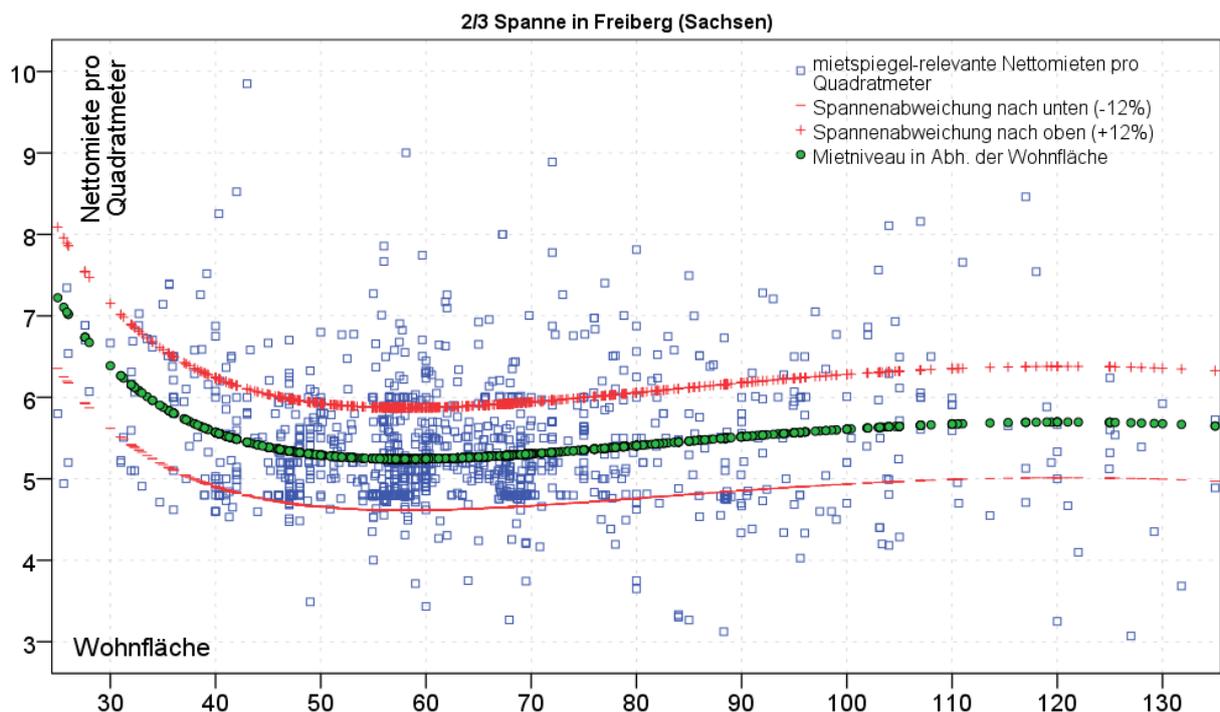


Abbildung 6: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne der Universitätsstadt Freiberg

Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie goldene Wasserhähne) bedingt sind.

<sup>5</sup> Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, hrsg. vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin 2002, S. 41

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spannbreite sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Es ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 des Mietspiegels jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

## 5.8 Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel

Im Zuge der Datenerhebung zu dem Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen sachlogischen oder signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind nachfolgend aufgelistet.

- Plattenbau-/Blockbauweise (Großblock)
- andere/alternative Bauweise (Holz, etc.)
- Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)
- Maisonette/Galerie (Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen)
- Einzimmerappartement (mit Bad und Küche- bzw. Kochnische)
- Anzahl der Wohnräume
- Vom Vermieter gestellte Grundheizung: zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral- oder Etagenheizung)
- Die Grundheizung wird betrieben mittels: Gas/Öl, Nah-/Fernwärme
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung
- Vom Vermieter gestellte Art der Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauf-Erhitzer, Boiler
- Überwiegend verbaute Fenster: 3-Scheiben- oder Wärme-/Lärmschutzfenster, 2-Scheiben-Isolierfenster, Doppelfenster/Kastenfenster/Verbundfenster
- Roll-/Fensterläden, Jalousien an allen Fenstern (außer Badfenster, vom Vermieter eingebaut), teilweise Roll/Fensterläden an den Fenstern
- Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken, Küche mit Fenster, Größe der Küche
- Im Rahmen Ihres Mietvertrags besteht eine Möglichkeit zur Anmietung einer Parkgelegenheit für Ihren PKW wie einzelner Garagenplatz, Stellplatz in Tiefgarage, überdachter Stellplatz (Carport), offener PKW-Stellplatz
- Mietvertrag schließt die Nutzung eines Gartens in folgender Form mit ein: ausschließlich eigener Gartennutzung, gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Hausparteien
- gemeinschaftliche Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden: Wäschetrockenraum und/oder -boden, Waschmaschinenraum, Fahrradraum

Für alle anderen im Fragebogen abgefragten Merkmale, welche hier nicht erscheinen oder nicht als Zu- oder Abschlag in Tabelle 2 auftauchen, war keine statistische und somit wissenschaftliche Aussage möglich.

## 6 Schlussbemerkung

Der vorliegende Bericht beschreibt die Methodik und die Ergebnisse der Mietspiegelerstellung der Universitätsstadt Freiberg. Der entstandene Mietspiegel beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der statistischen Methodik sollen die (statistischen) Anforderungen und damit die Wissenschaftlichkeit der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der neutralen Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient folglich sowohl einzelnen Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Marktübersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

## 7 Literatur

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln**, in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 10-16

Aigner K., Oberhofer W., Schmidt B. (1993), **Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg** in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1/2/93, S. 16-21

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2010), **Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel**, in: BBSR-Online-Publikation 04/2010

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2014), **Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln**, 2. inhaltlich unveränderte Auflage, Bonn

Cromm J., Koch U. (2006), **Mietspiegel in Deutschland - Entwicklung der Mietpreispolitik, Einstellungen und Umsetzungen der Städte und Amtsgerichte unter besonderer Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels - eine empirische Studie**, München/Mering

Fahrmeir L. et al. (1999), **Mietspiegel für München '99 - Statistik, Dokumentationen und Analysen**, hrsg. von der Landeshauptstadt München Sozialreferat, 1999

## **8 Anlagen**

### **8.1 Fragebogen zur Mietspiegelerstellung**

### **8.2 Protokoll zur Stichprobenziehung der Stadt Freiberg**

### **8.3 Mietspiegelbroschüre**

# Filterfragebogen für die Mietspiegelerstellung in Freiberg 2019/2020

κ Zugangsschlüssel Identifikation

\_\_\_\_\_

→ **WICHTIG:** Bitte senden Sie **nur den Fragebogen** im beigefügten Freiumschlag **bis**

**13. Januar 2020 kostenlos zurück.** Im Falle der Beantwortung des Fragebogens über das **Internet** (siehe Anschreiben), muss der Papierfragebogen **nicht** zurückgesendet werden.

## Z: Hinweise zur Bearbeitung des Fragebogens

Die vorliegenden Hinweise sollen die Bearbeitung vereinfachen. Bitte lesen Sie sich diese genau durch.

Z1	Bitte streichen Sie <b>kein</b> Kästchen oder Feld durch, welches Sie <b>nicht</b> füllen können/wollen (bitte dann einfach leer lassen).
Z2	Bitte schreiben Sie <b>keinen</b> zusätzlichen Text oder Kommentar <b>außerhalb der vorgegebenen</b> Kästchen hinzu (Der Bogen kann sodann nicht gewertet werden).
Z3	Bitte verwenden Sie nur <b>schwarzen oder blauen</b> Kugelschreiber.
Z4	Bitte setzen Sie Ihre Kreuze, Zahlen und Buchstaben <b>innerhalb</b> der dafür vorgesehenen Kästchen.
Z5	Wenn Sie Ihr Kreuz lieber an einer anderen Stelle setzen möchten, <b>schwärzen</b> Sie das „falsche“ Kästchen bitte.
Z6	Falls möglich, bitten wir Sie, den Fragebogen an den <b>Hauptmieter</b> der Wohnung zur Ausfüllung weiterzuleiten.
Z7	Bitte möglichst <b>Mietvertrag</b> sowie <b>Kontoauszug</b> und <b>Betriebskostenabrechnung</b> für die Ausfüllung der Fragen verwenden.
Z8	Bitte <b>runden</b> Sie dort wo keine Nachkommastelle vorgegeben ist, den einzutragenden Wert entsprechend <b>auf oder ab</b> .
Z9	Falls Sie bei Fragen zu Baulater und Modernisierung unsicher sind, ziehen Sie bitte auch Ihren Vermieter zu Rate.

## A: Eigentumsverhältnis

→ **Hinweis:** Falls die nachfolgende Frage (**A2**) mit „nein“ beantwortet wird, bitten wir Sie, die Befragung zu **beenden**. Der Fragebogen muss sodann nicht ausgefüllt und/oder zurück geschickt werden.

A1	Sind Sie Mieter/in an der von uns <b>angeschriebenen</b> Adresse?	<input type="checkbox"/> Ja, <b>weiter</b> mit Frage A5	<input type="checkbox"/> Nein, <b>weiter</b> mit Frage A2
A2	Sind Sie Eigentümer/in einer <b>vermieteten</b> Wohnung in <b>Freiberg</b> und möchten über diese Wohnung freiwillig im nachfolgenden Hauptfragebogen Auskunft geben?	<input type="checkbox"/> Ja, <b>weiter</b> mit Frage A3.	<input type="checkbox"/> Nein. <b>Ende der Befragung.</b>
A3	Straße:	<input type="text"/>	
A4	Hausnummer:	<input type="text"/>	Zusatz: <input type="text"/>

## A: Mietspiegelrelevanz

→ **Hinweis:** Nachfolgende Fragen (A5-A10) stellen die mietspiegelrelevanz fest. Wird eine dieser Fragen mit „ja“ beantwortet, ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant. Wir bitten Sie, die Befragung sodann zu **beenden**.

A5	Ist der Wohnraum <b>mietfrei</b> oder <b>verbilligt überlassen</b> , ohne dass Sie die Höhe des Preisnachlasses kennen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A6	Handelt es sich bei der Wohnung um eine <b>preisgebundene Wohnung</b> (z.B. bei <b>Sozialwohnungen</b> und Wohnungen, für die ein <b>Wohnberechtigungsschein</b> vorliegen muss)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A7	Handelt es sich bei dieser Wohnung um ein <b>Einzelzimmer</b> , das <b>Teil einer kompletten Wohnung</b> ist, oder um eine <b>nicht abgeschlossene Wohnung</b> (keine eigene Wohnungstüre, WG-Zimmer)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A8	Ist die Wohnung <b>Teil eines Wohnheimes</b> , einer <b>sozialen Einrichtung</b> oder einer <b>Sammelunterkunft</b> (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A9	Wurde die Wohnung überwiegend <b>möbliert</b> vermietet (Einbauküche und Einbauschränke zählen <b>nicht</b> als Möblierung!)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
A10	Ist die Wohnung gewerblich genutzt oder nur kurzzeitig (max. 3 Monate) vermietet?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein



B2		Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung	
B2a	Wie viele Wohnräume (dazu zählen nicht Küche, Bad/WC, Abstellkammer, Flur!) hat Ihre Wohnung?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/>	Anzahl der reinen Wohnräume (Schlaf-, Wohn-, Kinder-, Arbeits-, Esszimmer usw.)
B2b	Wie groß ist die Wohnfläche der gemieteten Wohnung?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> m <sup>2</sup>	
Zur Wohnfläche zählen alle Hauptwohnräume, Küche, Bad, WC, Abstellraum in der Wohnung sowie untervermietete Räume. Balkonflächen zählen nur mit einem Viertel bzw. max. der Hälfte ihrer Grundfläche, Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte.			
B2c	Mit welcher Grundheizung hat der Vermieter Ihre Wohnung ausgestattet? Wenn die Heizungsversorgung von Ihnen selbst eingebaut worden ist, ist der ursprüngliche Zustand anzugeben!	1 <input type="checkbox"/> zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral- oder Etagenheizung) 2 <input type="checkbox"/> Einzelöfen 3 <input type="checkbox"/> keine Heizung vom Vermieter gestellt	
B2d	Bei mehreren verschiedenen Heizungsarten bitte nur die <b>überwiegende</b> ankreuzen!	Die Heizung wird betrieben mittels: 1 <input type="checkbox"/> Gas/Öl 2 <input type="checkbox"/> Holz/Kohle 3 <input type="checkbox"/> Nah-/Fernwärme 4 <input type="checkbox"/> regenerative Energien 5 <input type="checkbox"/> Elektrospeicher 6 <input type="checkbox"/> Sonstiges	
B2e	Besonderheiten bei der Heizungsausstattung:  Bei verschiedenen bitte nur die <b>überwiegende</b> ankreuzen!	1 <input type="checkbox"/> mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung 2 <input type="checkbox"/> zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe vorhanden (Kachelofen, offener Kamin, Schvedenofen) 3 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden 4 <input type="checkbox"/> die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d.h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet)	
B2f	Welche Art der Warmwasserversorgung hat Ihre Wohnung (vom Vermieter gestellt)?	1 <input type="checkbox"/> Zentrale Warmwasserversorgung 2 <input type="checkbox"/> Durchlauf-Erhitzer 3 <input type="checkbox"/> Boiler	
B2g	Überwiegend verbaute Fenster?  Bitte eine Antwort!	1 <input type="checkbox"/> 3-Scheiben- oder Wärme-/Lärm-schutzfenster 2 <input type="checkbox"/> 2-Scheiben-Isolierfenster 3 <input type="checkbox"/> Doppelfenster/Kastenfenster/Verbundfenster	
B2h	Hat Ihre Wohnung Roll-/Fensterläden?  Bitte eine Antwort!	1 <input type="checkbox"/> Roll-/Fensterläden, Jalousien an allen Fenstern (außer Badfenster, vom Vermieter eingebaut) 2 <input type="checkbox"/> teilweise Roll/Fensterläden an den Fenstern	
B2i	Welche der folgenden Fußbodeneigenschaften treffen auf den <b>überwiegenden</b> Teil des Wohn-/ Schlafbereichs zu? (vom Vermieter gestellt!)	1 <input type="checkbox"/> Parkettboden, Korkboden 2 <input type="checkbox"/> Holzdielenboden 3 <input type="checkbox"/> Naturstein, Fliesen 4 <input type="checkbox"/> Teppichboden 5 <input type="checkbox"/> Laminatboden/Vinyl 6 <input type="checkbox"/> PVC-Boden 7 <input type="checkbox"/> Linoleum-Boden 8 <input type="checkbox"/> kein Belag oder Rohboden	
B2j	Mit welchen Sanitäräumlichkeiten bzw. Sanitärgegenständen hat der Vermieter Ihre Wohnung ausgestattet?	1 <input type="checkbox"/> kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden 2 <input type="checkbox"/> ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden, mit folgender Ausstattung: 3 <input type="checkbox"/> zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden	
B2k	Bei mehreren Bädern benennen Sie bitte die Ausstattung des <b>größeren</b> Badezimmers! Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> Badewanne 2 <input type="checkbox"/> separate Einzelduschkabine 3 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung 4 <input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss 5 <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper 6 <input type="checkbox"/> Fenster im Bad 7 <input type="checkbox"/> WC nur im Badezimmer 8 <input type="checkbox"/> separater WC-Raum vorhanden 9 <input type="checkbox"/> Gäste-WC vorhanden 10 <input type="checkbox"/> kein WC innerhalb der Wohnung 11 <input type="checkbox"/> Belüftung(sanlage), Ventilator 12 <input type="checkbox"/> Fliesen im ganzen Nassbereich 13 <input type="checkbox"/> zweites Waschbecken 14 <input type="text"/> <input type="text"/> (ganze m <sup>2</sup> ) Grundfläche des Bades	
B2l	Besonderheiten bei Küchenräumlichkeit und Küchenausstattung:	1 <input type="checkbox"/> Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschränk und mit Kücheneinbauschränken 2 <input type="checkbox"/> Küche mit Fenster  Größe der Küche: 3 <input type="text"/> <input type="text"/> (ganze m <sup>2</sup> ) Grundfläche	
B2m	Verfügt die Wohnung über Balkon, Terrasse oder Loggia?	1 <input type="checkbox"/> Balkon/Loggia 2 <input type="text"/> <input type="text"/> (ganze m <sup>2</sup> ) Grundfläche 3 <input type="checkbox"/> Terrasse 4 <input type="text"/> <input type="text"/> (ganze m <sup>2</sup> ) Grundfläche	

B2n	Welche der folgenden barrieregeminderten Ausstattungsmerkmale besitzt Ihre Wohnung?  <i>*Schwelle bis max. 4 cm</i>	1 <input type="checkbox"/> stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür 2 <input type="checkbox"/> schwellengeminderter* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse 3 <input type="checkbox"/> schwellengeminderte* Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad) 4 <input type="checkbox"/> schwellengeminderter* Zugang zum Bad 5 <input type="checkbox"/> bodengleiche Dusche oder schwellengeminderter Duscheinstieg
B2o	Welche Besonderheiten weist Ihre Wohnung auf?  Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz 2 <input type="checkbox"/> mind. ein Durchgangszimmer (nicht über Flur erreichbar) 3 <input type="checkbox"/> keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum) 4 <input type="checkbox"/> Gegen- und/oder Videosprechanlage vorhanden 5 <input type="checkbox"/> Abstellraum außerh. der Wohnung (Fahrrad-)Keller-, Dachbodenabteil, externer Raum) vorhanden 6 <input type="checkbox"/> Abstellraum innerhalb der Wohnung über 1 m <sup>2</sup> 7 <input type="checkbox"/> besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch (z. B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera) 8 <input type="checkbox"/> Rauchwarnmelder vorhanden
B2p	Wurde Ihre Wohnung <b>seit 2013</b> durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters, modernisiert/saniert? (Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser.)	1 <input type="checkbox"/> Ja 2 <input type="checkbox"/> Nein 3 <input type="checkbox"/> Unbekannt
B2q	<b>Falls ja:</b> Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden <b>seit 2013</b> durchgeführt?  Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert 2 <input type="checkbox"/> Fußböden überwiegend erneuert 3 <input type="checkbox"/> barrieregeminderte Ausstattungsmerkmale (siehe Fragestellung B2l) 4 <input type="checkbox"/> Innen- und Wohnungstüren erneuert 5 <input type="checkbox"/> Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert 6 <input type="checkbox"/> Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster 7 <input type="checkbox"/> Erneuerung der Heizungsanlage (z. B. Heizkessel, Gastherme etc.) 8 <input type="checkbox"/> Elektroinstallation erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt) 9 <input type="checkbox"/> Dämmung der Außenwand 10 <input type="checkbox"/> Dämmung Dach/oberste Geschossdecke 11 <input type="checkbox"/> Dämmung Kellerdecke 12 <input type="checkbox"/> (Tritt-)Schallschutz eingebaut
B2r	Wann wurden die Hauptmodernisierungsarbeiten abgeschlossen?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr    2 <input type="checkbox"/> unbekannt
<b>B3 Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen</b>		
B3a	Besteht im Rahmen Ihres Mietvertrags eine Möglichkeit zur Anmietung einer Parkgelegenheit für Ihren PKW?	1 <input type="checkbox"/> einzelner Garagenplatz    3 <input type="checkbox"/> überdachter Stellplatz (Carport) 2 <input type="checkbox"/> Stellplatz in Tiefgarage    4 <input type="checkbox"/> offener PKW-Stellplatz
B3b	Schließt der Mietvertrag die Nutzung eines Gartens ein?	1 <input type="checkbox"/> Nein 2 <input type="checkbox"/> Ja, mit:
B3c		1 <input type="checkbox"/> ausschließlich eigener Gartennutzung 2 <input type="checkbox"/> gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Hausparteien 3 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> genutzte Gartenfläche (m <sup>2</sup> ) (Bitte geben Sie eine ganze Zahl an!)
B3d	Existieren gemeinschaftliche Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden?  Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum und/oder -boden, Waschmaschinenraum 2 <input type="checkbox"/> außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum etc.) 3 <input type="checkbox"/> Aufzug 4 <input type="checkbox"/> Fahrradraum
<b>B4 Wohnlage</b>		
B4a	In welchem Wohngeschoss liegt Ihre Wohnung (EG=0)	1 <input type="text"/> <input type="text"/> Wohngeschoss    2 <input type="checkbox"/> Untergeschoss/Souterrain
B4b	Welche dieser Lagekriterien treffen auf Ihre Wohnung zu?  Mehrfachnennungen möglich!	1 <input type="checkbox"/> große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) in max. 100m Entfernung 2 <input type="checkbox"/> Hauptwohnräume sind überwiegend schattseitig (nord) ausgerichtet 3 <input type="checkbox"/> unverbaute Weitsicht aus den Hauptwohnräumen

B4c	Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu? Liegen diese in Richtung: <input type="text" value="Bitte eine Antwort!"/>	1 <input type="checkbox"/> Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen) 2 <input type="checkbox"/> Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen) 3 <input type="checkbox"/> Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen) 4 <input type="checkbox"/> Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)																												
B4d	Welche Beschreibung trifft auf die Bebauung in der direkten Umgebung zu? <input type="text" value="Bitte eine Antwort!"/>	1 <input type="checkbox"/> geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschosswohnungen, z.B. Altstadt), kaum Grünflächen 2 <input type="checkbox"/> offene Bebauung (überwiegend Ein-/ Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) 3 <input type="checkbox"/> geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschosswohnungen, z. B. Seilerberg) mit viel Grünfläche																												
B4e	Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Einrichtung in Metern: A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf C Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmittel D Grünanlage, Park, Wald E Kindergarten oder Grundschule F Medizinische Versorgungseinrichtung	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bis 400m</th> <th>400-1000m</th> <th>Über 1000m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Bis 400m	400-1000m	Über 1000m	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	Bis 400m	400-1000m	Über 1000m																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
B4f	Beurteilen Sie bitte folgende Kriterien ihrer nahen Wohngegend: A Straßen-/Bahlärmpegel B Industrielärmpegel C Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>niedrig</th> <th>durchschnittlich</th> <th>hoch</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2 <input type="checkbox"/></td> <td>3 <input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		niedrig	durchschnittlich	hoch	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>												
	niedrig	durchschnittlich	hoch																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											
1	<input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>																											

Vielen Dank für Ihre Teilnahme, Sie tragen erheblich zur Entstehung des neuen Mietspiegels bei!

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an die **Telefonhotline** +49 941 38 07 00 oder per **E-Mail** an [support@ema-institut.de](mailto:support@ema-institut.de), wir helfen Ihnen gerne bei Ihren Fragen weiter.

→ **WICHTIG**: Bitte senden Sie nur den **Fragebogen** im beigefügten Freiumschlag bis **13. Januar 2020**, kostenlos zurück.

Im Falle der Beantwortung des Fragebogens über das Internet (siehe Anschreiben), muss der **Papierfragebogen** nicht zurückgesendet werden.

## **Datenschutzhinweise nach Artikel 13 & 14 DSGVO**

ZUR **DURCHFÜHRUNG** EINER REPRÄSENTATIVEN BEFRAGUNG UND ERSTELLUNG EINES QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGELS in: Universitätstadt **Freiberg**

### **Allgemeine Hinweise:**

Die **Rechtsgrundlage** für die vorgesehene Befragung der Mieter und Vermieter für die Erstellung des Qualifizierten Mietspiegels der Stadt Freiberg für den Zeitraum 2020 bis 2022 bildet die „Satzung der Stadt Freiberg über die Durchführung von Kommunalstatistiken zur Erstellung der Freiburger Mietspiegel (Mietspiegel-Satzung)“ vom 28.06.2019 (Öffentliche Bekanntmachung am 28.06.2019 im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Freiberg).

Der **Datenschutz** ist uns ein Anliegen von höchster Priorität. Daher möchten wir sie bereits jetzt darüber in Kenntnis setzen, dass durch einen kurzen Anruf oder schriftliche Mitteilung Ihre potenziell relevanten Daten aus dem zur Mietspiegelerstellung erforderlichen Datenpool unwiderruflich gelöscht werden können, falls dies Ihr Wunsch sein sollte

### **1. Name und Kontaktdaten der verantwortlichen Stelle i.S.d. DSGVO**

**Verantwortlich:** Stadt Freiberg, Obermarkt 24, 09599 Freiberg,  
Tel.: 03731 / 273-0, E-Mail: [Stadtverwaltung@Freiberg.de](mailto:Stadtverwaltung@Freiberg.de)

**Ansprechpartner:** Nancy Fehre, Obermarkt 24, 09599 Freiberg,  
Tel.: 03731 / 273-139, E-Mail: [Datenschutzbeauftragte@Freiberg.de](mailto:Datenschutzbeauftragte@Freiberg.de)

### **2. Kategorien von personenbezogenen Daten, deren Erhebung, Speicherung sowie Art und Zweck der Verarbeitung**

Nach zufälliger Auswahl von Personen aus dem Einwohnermelderegister werden Angaben bzw. Hilfsmerkmale der Personen bzw. Mieterinnen und Mieter (Vorname, Nachname, Geschlecht, Alter, Straßename, Hausnummer, Hausnummernzusatz, Postleitzahl, Ort, Ortsteil) herangezogen um die nachfolgend genannten Erhebungsmerkmale direkt bei Ihnen zu erfragen:

- Angaben zum Mietverhältnis, zum Mietvertrag und zur Mietzahlung
- Angaben zu Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Größe der Wohnung
- Angaben zur Lage der Wohnung.

Die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der die Verantwortliche unterliegt (Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c DSGVO) und zwar ZUR DURCHFÜHRUNG EINER REPRÄSENTATIVEN BEFRAGUNG UND ERSTELLUNG EINES (QUALIFIZIERTEN) MIETSPIEGELS in Hechingen. Die Verarbeitung ist nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. e) DSGVO i.V.m § 4 LDSG für die Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, erforderlich. Ohne die Angabe dieser Daten wäre die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nicht möglich. Bereits nach Abschluss der Erhebungs- und Plausibilisierungsphase werden sämtliche personenbezogene Daten von allen anderen Daten getrennt und anonymisiert. Nach Abschluss der Erhebung, spätestens jedoch zur Veröffentlichung des Mietspiegels werden sämtliche personenbezogene Daten (enthalten in den so genannten Hilfsmerkmalen) vollumfänglich gelöscht. Ein Rückschluss auf Ihre Person ist somit nicht mehr möglich.

### **3. Übermittlung von Daten an Dritte**

Eine Übermittlung der Daten erfolgt nur zu den o. g. Zwecken. Ihre Daten werden ausschließlich auf Grundlage der oben genannten Rechtsgrundlage an folgende Stelle zu folgenden Zwecken übermittelt:

- EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Waltenhofen 2, 93161 Sinzing, zum Zwecke der für den o. g. Auftrag notwendigen Brief und Online-Befragung sowie für wissenschaftliche Auswertungs- und Berechnungsarbeiten.

### **4. Ihre Betroffenenrechte**

Als Betroffene/r haben Sie nach Art. 15 bis Art. 20 DSGVO Rechte. Diese umfassen unter anderem: Auskunftsrecht der betroffenen Person, Berichtigung und Löschung, Recht auf Berichtigung, Recht auf Löschung, Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, Mitteilungspflicht im Zusammenhang mit der Berichtigung oder Löschung personenbezogener Daten oder der Einschränkung der Verarbeitung, Recht auf Datenübertragbarkeit.

### **5. Widerspruch gegen die Verarbeitung**

Nach Art. 21 DSGVO haben Sie das Recht, Widerspruch gegen die Datenverarbeitung einzulegen. Um von Ihrem Recht Gebrauch zu machen, genügt eine Nachricht an o. g. Kontakt.

Bei Fragen zur Verarbeitung Ihrer Daten stehen wird Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Ihre Stadt Freiberg

## Protokoll zum Ablauf der Stichprobenziehung aus dem Melderegister der Stadt Freiberg für die Neuerstellung des Mietspiegels 2019

### Ort der Durchführung:

Kommunale Statistikstelle (abgeschottet von der laufenden Verwaltung)  
Stadthaus 2/ Zi. 003  
Heubnerstraße 15  
09599 Freiberg

### Zeitpunkt der Durchführung:

Datum: 06.09.2019

Beginn: 9.30 Uhr

Ende: 11.02 Uhr

### Anwesende Personen:

Herr Christian Andrae – Sachbearbeiter Kommunale Statistikstelle, ausführende Person  
Herr Gerd-Dieter Garthe – Moderator des Arbeitskreises Mietspiegel  
Frau Anke Sehm – stellvertretende Moderatorin des Arbeitskreises Mietspiegel  
Frau Anja Konrad – Sachgebietsleiterin des Sachgebietes Einwohnerwesen  
Frau Nancy Fehre – Datenschutzbeauftragte der Stadtverwaltung Freiberg

### Allgemeines:

- es werden aus dem Melderegister der Stadt Freiberg inkl. der Ortsteile Halsbach, Kleinwaldersdorf und Zug (Mindestalter: 18 Jahre) 20.000 Personen über eine zufällige Stichprobe heraus gefiltert, um diese Personen zu ihren Mietverhältnissen zu befragen
- im ersten Versand werden die Fragebögen 10.000 Personen schriftlich zugesandt
- die restlichen 10.000 Personen werden in Form einer Datei in der Kommunalen Statistikstelle hinterlegt, um sie evtl. beim zweiten Versand in Betracht zu ziehen, sollte der Rücklauf des ersten Versandes nicht ausreichend (inhaltlich und anzahlmäßig) sein

- Personen, welche einen Sperrvermerk oder eine Auskunftssperre im Melderegister eingetragen haben, werden in Absprache mit der Sachgebietsleiterin des Sachgebietes Einwohnerwesen bei der Stichprobenziehung nicht berücksichtigt

zum Ablauf:

- über das Melderegister Programm HSH Vois, welches vom Sachgebiet Einwohnerwesen verwendet wird, wird eine zufällige Stichprobe aus 20.000 Personen gezogen
- um die Stichprobe in Hinblick auf den Mietspiegel so wissenschaftlich, wie nur möglich durchführen zu können, wurde in Absprache mit Herrn Trinkaus vom EMA - Institut für empirische Marktanalysen besprochen, die Anzahl der anzuschreibenden Personen an das Verhältnis der Einwohner nach kleinräumiger Gliederung der Stadt Freiberg anzupassen (siehe Anlage 1)
- dazu wurden die Anzahl der Einwohner zum Stichtag 30.06.2019 nach kleinräumiger Gliederung ausgewertet und in das Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl der Stadt gestellt
- um dem Grundsatz der statistischen Geheimhaltung gerecht zu werden und die Aussagekraft der Fragebögen zu gewährleisten, wurden jeweils die Ortsteile Zug, Halsbach und Kleinwaltersdorf bei der Betrachtung und statistischen Auswertung jeweils als Gesamtgebiet betrachtet, also es wurde nicht gemäß der kleinräumigen Gliederung vorgegangen
- weiter wurden die für die Stichprobe benötigten 20.000 Datensätze nach dem berechneten Verhältnis der kleinräumigen Gliederung, jedoch unter Berücksichtigung der Ortsteile als Gesamtheit, aufgeteilt (siehe Anlage 1)
- weil im ersten Versand lediglich 10.000 Personen angeschrieben werden sollen, wurde die Zahl nochmals geteilt (gerundete Werte; siehe Anlage 1)
- nun wird die Stichprobe über das Programm HSH Vois gezogen
- im weiteren Verlauf werden die Personen angeschrieben (Inhalt: Anschreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Freiberg, Fragebogen inkl. Ausfüllhilfe, ein Rücksendekuvert)

detaillierte Inhalte der Stichprobenziehung:

- siehe Anlage: 2
- die Auswertung aus dem Melderegister wird tagaktuell durchgeführt, also am 06.09.2019
- die Auswertung der Meldekette / des Melderegisters wird nach dem Ereignisdatum durchgeführt – es wird also das tatsächliche Ereignis, also das Ein- und Auszugsdatum betrachtet
- weiterhin werden nur Personen betrachtet, welche zum Zeitpunkt der Auswertung aktiv mit Haupt- oder Alleiniger Wohnung gemeldet sind
- das Alter der Personen wird auf 18 bis 120 Jahre gesetzt, so dass lediglich Personen betrachtet werden, welche mindestens das 18. Lebensjahr zum Stichtag vollendet haben

- die abgefragten Auswertungs-Rubriken des Programms nach Namen, Geschlecht, Familienstand, Religionszugehörigkeit, Staatsangehörigkeit, Geburtsort, sowie Geburtsland sind für die Stichprobenziehung nicht relevant und können somit vernachlässigt werden
- des Weiteren werden die Stadtteile der kleinräumigen Gliederung in ihrer Gesamtheit jeweils einzeln gezogen (bei OSV den jeweiligen Stadtteil der kleinräumigen Gliederung auswählen)
- Personen, welche mit Sperrvermerk und/oder Auskunftssperre im Melderegister eingetragen sind werden nicht betrachtet, somit werden diese aus den Auswahlkriterien heraus gefiltert
- anschließend wird das Ausgabeformat (.csv-Datei) gewählt (im Vorfeld bereits von Hr. Andrae angelegt, so dass lediglich die für den Serienbrief relevanten Daten ausgegeben werden)
- abschließend wird die aus dem Verhältnis entstandene Stichprobenanzahl des jeweiligen Gebietes bei „Statistische Erhebung“ eingetragen

Weiterverarbeitung der gezogenen Stichproben (Anlage 3):

- die Auswertung enthält den Namen, den Vornamen, die Straße inklusive der Hausnummer (Anschrift), die Postleitzahl, den Ort, sowie den Ortsteil der betreffenden Personen – neben diesen Spalten gibt es 3 weitere mit Anrede, Anrede2 und Titel der Person (lediglich relevant für die Erstellung des Serienbriefes)
- die PLZ wird vom Programm als Zahl 9599 ausgegeben und muss somit im Programm Excel in eine tatsächliche Postleitzahl umgewandelt werden
- anschließend werden den Personen pro Stadtteil nach kleinräumiger Gliederung Identifikationsnummern für eventuelle Nachfragen zugeordnet
- um nun die Hälfte der Personen (erster Versand) herausfiltern zu können, wurde beschlossen, dass alle geraden Identifikationsnummern angeschrieben werden
- es folgt die Erstellung des Serienbriefes

Für die Richtigkeit des Ablaufes der Stichprobenziehung.

Freiberg, den 06.09.2019



Herr Garthe

Frau Sehm



Frau Konrad

Frau Fehre



Herr Andrae



# Qualifizierter Mietspiegel 2020 der Universitätsstadt **FREIBERG**

gültig vom 01.11.2020 bis 31.10.2022



# Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort des Oberbürgermeisters	4
2	Allgemeine Informationen	6
2.1	Mietspiegelerstellung	6
2.2	Funktion des Mietspiegels	7
2.3	Nettomiete und Nebenkosten	8
2.4	Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	9
3	Anwendung des Mietspiegels	10
3.1	Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	10
3.2	Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	12
3.3	Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	16
3.4	Mietpreisspannen	18
4	Anwendungsbeispiel	20
5	Information und Beratung	21



## Vorwort

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Freiberg,  
sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

mit dem neuen Mietspiegel ist ein Dokument geschaffen, das für Mieter und Vermieter von Wohnraum Markttransparenz über das aktuelle Mietpreisgefüge im Wohnungsbestand von Freiberg vermittelt. Möge es dadurch gelingen, eine höhere Rechtssicherheit und gegenseitige Akzeptanz von Mietern und Vermietern bei der Mietpreisfestlegung zu erlangen. Damit leistet der Qualifizierte Mietspiegel 2020 einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens in der Universitätsstadt Freiberg in den kommenden Jahren.

In der letzten Novemberwoche 2019 wurden 10.000 Fragebögen zur Erstellung des neuen qualifizierten Mietspiegels an die Mieter und Vermieter in Freiberg verschickt. Die Bürgerinnen und Bürger wurden durch eine Zufallsstichprobe aus dem Melderegister der Stadt ermittelt und um portofreie Rücksendung des ausgefüllten Fragebogens gebeten. Vielleicht haben auch Sie einen solchen Fragebogen für die Neuerstellung des Freiburger Mietspiegels erhalten und ausgefüllt.



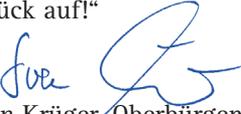
Hierfür und für Ihre Mitarbeit insgesamt darf ich mich ganz herzlich bei Ihnen bedanken.

Die stattliche Anzahl von rund 2.900 Fragebögen, einschließlich der Daten der großen Wohnungsgesellschaften, gelangte so zurück an die Stadtverwaltung Freiberg bzw. an das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzig in Bayern. Dieses erhielt den Zuschlag für die wissenschaftliche Begleitung des Arbeitskreises Mietspiegel der Stadt Freiberg, welcher federführend für die Erarbeitung des qualifizierten Mietspiegels zuständig ist. Das Institut nahm die erforderlichen Auswertungen und Berechnungen nach anerkannt wissenschaftlichen Methoden der Statistik für den Arbeitskreis Mietspiegel vor.

Letztlich konnten die Daten von 1.334 Fragebögen mit in die Erstellung des neuen Mietspiegels einfließen. Im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen in der Stadt Freiberg ist damit eine breite und repräsentativ aussagefähige Datenbasis für den nun vorliegenden neuen Qualifizierten Mietspiegel 2020 gegeben.

Für die konstruktive und engagierte Mitarbeit im Arbeitskreis möchte ich mich an dieser Stelle bei allen Mitgliedern bedanken. Ebenso gebührt mein Dank den Mitarbeitern des EMA-Instituts für die geleistete Arbeit. Umfangreiche statistische Auswertungen und mehrere Rechenmodelle des Instituts haben die Grundlage für den nunmehr vorliegenden Qualifizierten Mietspiegel 2020 geschaffen.

Es grüßt Sie mit einem herzlichen Freiburger  
„Glück auf!“

  
Sven Krüger, Oberbürgermeister



## 2 Allgemeine Informationen

### 2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Qualifizierte Mietspiegel 2020 wurde im Auftrag der Stadt Freiberg auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Es wurden insgesamt rund 2.900 Fragebögen von Mietern und Vermietern in Freiberg vollständig ausgefüllt und zurückgesandt. Die bei der Befragung gewonnenen Daten wurden im Zeitraum November 2019 bis Januar 2020 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten in der Stadt Freiberg schriftlich erhoben. Hiervon konnten 1.334 Datensätze mit in die endgültige Mietspiegelberechnung einfließen.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurde durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Sinzing in Bayern durchgeführt.

Der vorliegende neue Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern der Mieter und Vermieter, Vertretern der großen Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltern in der Stadt Freiberg, Vertretern des Stadtrates und der Stadtverwaltung Freiberg gemeinsam mit EMA-Institut im „Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Freiberg“ erarbeitet.

Im Einzelnen wirkten im Arbeitskreis Mietspiegel folgende Vertreter mit:

- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Leipzig e.V., Beratungszentrum Freiberg (Interessensvertreter der Mieter),
- Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer Freiberg/Brand-Erbisdorf und Umgebung e.V. (Interessensvertreter der Vermieter),
- Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. AG
- Wohnungsgenossenschaft Freiberg e.G.,
- TAG Wohnen & Service GmbH,
- Gesine Richter Immobilien/ Hausverwaltung, Inh. Uwe Richter e. K.,
- zwei Mitglieder des Freiburger Stadtrates und
- Mitarbeiter der Stadtverwaltung Freiberg einschließlich der Statistikstelle der Stadt Freiberg

Die wissenschaftliche Begleitung des Arbeitskreises erfolgte ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen. Der neue Qualifizierte Mietspiegel 2020 der Universitätsstadt Freiberg wurde gemäß den Bestimmungen des

§ 558 d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nach anerkannt wissenschaftlichen Grundsätzen der Statistik vom EMA-Institut berechnet und aufgestellt. Die Koordinierung der Aufgaben des Arbeitskreises erfolgte durch die Stadtverwaltung Freiberg - Amt Bürgerbüro.

Der Mietspiegel wurde von der Stadt Freiberg durch Beschluss des Stadtrates am 08.10.2020 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 01.11.2020 in Kraft und gilt bis zum 31.10.2022.

## 2.2 Funktion des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Freiberg gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m<sup>2</sup> und 130 m<sup>2</sup>.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- preisgebundene Wohnungen und Sozialmietwohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein notwendig ist

- Wohnraum, der überwiegend gewerblich genutzt wird
- Wohnraum in Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflegeheimen oder in sonstigen Heimen oder Wohnungen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z.B. Betreuung und Verpflegung)
- Wohnraum, der nur vorübergehend – maximal drei Monate – vermietet ist (z.B. Ferienwohnungen)
- Notunterkünfte für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf.

**Nicht unmittelbar anwendbar** ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht erfasst wurden:

- überwiegend möbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküchen und/oder Einbauschränken)
- Dienst- oder Werkswohnungen, bei denen der Mietvertrag an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind
- nicht abgeschlossener Wohnraum.

### 2.3 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

## 2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.



## 3 Anwendung des Mietspiegels

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= Basis-Nettomiete) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße bestimmt (Tabelle 1).
2. Besonderheiten bei dem Baujahr, der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die ortsübliche Vergleichsmiete für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

### 3.1 Schritt 1:

#### Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m<sup>2</sup> und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der Wohnfläche in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete übertragen Sie den abgelesenen Wert in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete

Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>
30	6,39	54 -56	5,25	87	5,48
31	6,27	57-60	5,24	88	5,50
32	6,15	61-62	5,25	89	5,51
33	6,05	63-64	5,26	90	5,52
34	5,96	65-66	5,27	91	5,53
35	5,88	67	5,28	92	5,54
36	5,81	68	5,29	93	5,55
37	5,74	69	5,30	94	5,56
38	5,68	70-71	5,31	95-96	5,57
39	5,62	72	5,32	97	5,58
40	5,57	73	5,33	98	5,59
41	5,53	74	5,34	99	5,60
42	5,49	75	5,35	100	5,61
43	5,45	76	5,36	101-102	5,62
44	5,42	77	5,38	103	5,63
45	5,39	78	5,39	104-105	5,64
46	5,36	79	5,40	106	5,65
47	5,34	80	5,41	107-108	5,66
48	5,32	81	5,42	109-110	5,67
49	5,30	82	5,43	111-113	5,68
50	5,29	83	5,44	114-118	5,69
51	5,28	84	5,45	119-123	5,70
52	5,27	85	5,46	124-127	5,69
53	5,26	86	5,47	128-130	5,68

### 3.2 Schritt 2:

#### Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Baualter, Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche beeinflussen auch das Baualter sowie Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand!

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die blauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Bewertung der Baujahresklassen</b>				
bis 1918		4		
1919 - 1945		2		
1946 - 1989	0	0		
1990 - 2004	8			
2005 - 2019	16			

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%–Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Abwertende Merkmale</b> nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Wohnung befindet sich im fünften Obergeschoss oder höher		3		
Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz		1		
mind. ein Durchgangszimmer (nicht über Flur erreichbar)		1		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum)		1		
<b>Aufwertende Merkmale</b> nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Traditionelle Bauweise (Ziegelstein)	5			
Aufzug im Gebäude vorhanden	3			
überwiegend Laminat- oder Vinylboden vom Vermieter verbaut	3			
Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden	5			
stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür	1			
schwellengeminderter* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse	1			
schwellengeminderte* Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad)	1			
schwellengeminderter* Zugang zum Bad	1			
bodengleiche Dusche oder schwellengeminderter* Duscheinstieg	1			
Abstellraum innerhalb der Wohnung über 1 m <sup>2</sup>	2			
besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch (z. B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)	2			

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	% - Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Rauchwarnmelder vorhanden	2			
gehobene Sanitärausstattung: mindestens sechs der aufgelisteten Sanitärausstattungskriterien: - Badewanne - separate Einzelduschkabine - Fußbodenheizung - Waschmaschinenanschluss - Handtuchheizkörper - Fenster im Bad - separater WC-Raum vorhanden - Gäste-WC vorhanden - Belüftung(sanlage), Ventilator - Fliesen im ganzen Nassbereich - zweites Waschbecken	4			
<i>* Schwelle bis max. 4 cm</i>				
<b>Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2012</b>				
Mindestens zwei der genannten Modernisierungen/Sanierungen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1989, vorgenommen nach 2012: - Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/ Duschwanne, Waschbecken) modernisiert - Fußböden überwiegend erneuert - Barrieregeminderte** Ausstattungsmerkmale - Innen- und Wohnungstüren erneuert - Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert - Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster - Erneuerung der Heizungsanlage (z. B. Heizkessel, Gastherme etc.) - Elektroinstallation erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt) - Dämmung der Außenwand - Dämmung Dach/oberste Geschossdecke - Dämmung Kellerdecke - (Tritt-)Schallschutz eingebaut	3			
keine Modernisierung durchgeführt bei Wohnungen mit Baujahr zwischen 1960 und 1995		5		
<i>** siehe Modernisierungsmaßnahmen mit * unter „Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums“</i>				

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	% - Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Wohnlagekriterien</b>				
unverbaute Weitsicht aus den Hauptwohnräumen	1			
Lage der Haupträume liegen in Richtung einer Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)	1			
Lage der Haupträume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)	1			
offene Bebauung (überwiegend Ein-/Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)	1			
fußläufige Erreichbarkeit einer Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf bis 400 m	1			
fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlage, Park, Wald bis 400 m	1			
fußläufige Erreichbarkeit einer medizinischen Versorgungseinrichtung bis 400 m	1			
Wohnung liegt in der Altstadt***	6			
<b>Punktesumme der Zuschläge:</b>				
<b>Punktesumme der Abschläge:</b>				
<p>*** Definition des Gebietes „Altstadt“  Gemäß Beschluss des Stadtrates zur Festlegung der „Kleinräumigen Gliederung der Stadt Freiberg“ umfasst das Gebiet der Altstadt das Domviertel, das Petriviertel, das Nikolaiviertel und das Jakobiviertel  - vereinfacht ausgedrückt: etwa das gesamte Gebiet, alle Straßen die innerhalb der Stadtmauer bzw. der ehemaligen Stadtmauer liegen.</p>				

### 3.3 Schritt 3:

#### Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 3:

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktschuldsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktschuldsumme der Zuschläge die Punktschuldsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m<sup>2</sup> um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zeile F: Berechnung der Spanne wie in Kapitel 3.4 beschrieben.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

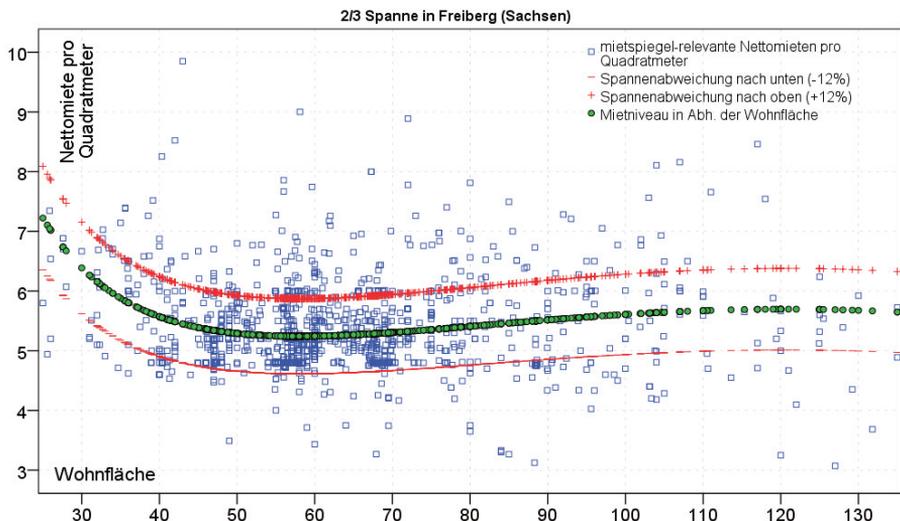
Zeile Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme	Zuschläge	- Abschläge	=	Ergebnis B
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:100 =	Ergebnis C
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	+/-	Ergebnis C	=	Ergebnis D
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	Ergebnis E
F	Spannenermittlung	Ergebnis E	± 12 Prozent		=	Ergebnis F



### 3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Freiberg im Schnitt auf maximal bzw. minimal 12 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).



Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig

nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel keinen signifikanten Mietpreiseinfluss hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Plattenbau-/Blockbauweise (Großblock)
- andere/alternative Bauweise (Holz, etc.)
- Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)
- Maisonette/Galerie (Whg. erstreckt sich über zwei Etagen)
- Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche- bzw. Kochnische)
- Anzahl der Wohnräume
- Vom Vermieter gestellte Grundheizung: zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral- oder Etagenheizung)
- Die Grundheizung wird betrieben mittels: Gas/Öl, Nah-/Fernwärme
- mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung
- Vom Vermieter gestellte Art der Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauf-Erhitze, Boiler
- Überwiegend verbaute Fenster: 3-Scheiben- oder Wärme-/Lärmschutzfenster, 2-Scheiben-Isolierfenster, Doppelfenster/Kastenfenster/Verbundfenster
- Roll-/Fensterläden, Jalousien an allen Fenstern (außer Badfenster, vom Vermieter eingebaut), teilweise Roll/Fensterläden an den Fenstern
- Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken, Küche mit Fenster, Größe der Küche
- Im Rahmen Ihres Mietvertrags besteht eine Möglichkeit zur Anmietung einer Parkgelegenheit für Ihren PKW wie einzelner Garagenplatz, Stellplatz in Tiefgarage, überdachter Stellplatz (Carport), offener PKW-Stellplatz
- Mietvertrag schließt die Nutzung eines Gartens in folgender Form mit ein: ausschließlich eigener Gartennutzung, gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Hausparteien
- gemeinschaftliche Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden: Wäschetrockenraum und/oder -boden, Waschmaschinenraum, Fahrradraum

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit einer Zusatzbegründung verwendet werden.

## 4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwert	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>	5,45 Euro/m <sup>2</sup>	
Zuschlag Abschlag				
Tabelle 2	Baujahr	1995	8	
	Art und Ausstattung der Wohnung	Wohnung befindet sich in einem Obergeschoss Traditionelle Bauweise (Ziegelstein) Balkon, Loggia oder Terrasse vorhanden	5 5	3
	Modernisierungsmaßnahmen	keine Modernisierung durchgeführt		5
	Wohnlagekriterien	Wohnung liegt in der Altstadt	6	
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:</b>			<b>24</b>	<b>8</b>

Zeile Beschreibung des Vorgangs						Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>				Ergebnis A
						<b>5,45</b>
B	aus Tabelle 2	Punktsumme	Zuschläge	- Abschläge	=	Ergebnis B
			<b>24</b>	- <b>8</b>	=	<b>16</b>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x	Ergebnis B	:100 =	Ergebnis C
		<b>5,45</b>	x	<b>16</b>	:100 =	<b>0,87</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	+/-	Ergebnis C	=	Ergebnis D
		<b>5,45</b>	+/-	<b>0,87</b>	=	<b>6,32</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche	=	Ergebnis E
		<b>6,32</b>	x	<b>84</b>	=	<b>530,88</b>
F	Spannenermittlung	Ergebnis E	±	12 Prozent	=	Ergebnis F
		<b>530,88</b>	+	<b>63,71</b>	=	<b>594,59</b>
		<b>530,88</b>	-	<b>63,71</b>	=	<b>467,17</b>

## 5 Information und Beratung

### Einsichtnahme in den Qualifizierten Mietspiegel 2020 und den Methodenbericht zu seiner Erstellung

Stadtverwaltung Freiberg  
Wohngeldbehörde  
Obermarkt 21 (Bürgerhaus)  
09599 Freiberg

Bitte melden Sie sich an der Infothek im Eingangsbereich des Bürgerhauses kurz an. Es muss kein Ticket gezogen werden.

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

### Verkauf des Qualifizierten Mietspiegels 2020

- persönliche Abholung der Broschüre an der Infothek im Eingangsbereich des Bürgerhauses, Obermarkt 21, 09599 Freiberg, während der Öffnungszeiten des Bürgerbüros (5 €),
- Versand der Broschüre als Druckexemplar (7 € zzgl. Versandkosten) oder als PDF-Dokument (7 €).

### Hinweise für den Versand

benötigte Angaben: Angabe, ob Versand als Druckexemplar oder als PDF-Dokument gewünscht  
postalische Versandanschrift bzw. E-Mail-Adress  
postalische Rechnungsanschrift (wird immer benötigt)

Mit dem Versand der Broschüre erfolgt gleichzeitig die Rechnungslegung.

**Ansprechpartner:** Sachgebiet Wohnungswesen/Wohngeldbehörde, Frau Sehm

**Kontakt:** Tel. 03731/273-720, 03731/273-701

Fax 03731/273-73-720

**E-Mail** wohngeldstelle@freiberg.de

**Öffnungszeiten:** Montag 09.00 - 12.30 Uhr

Dienstag 09.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr

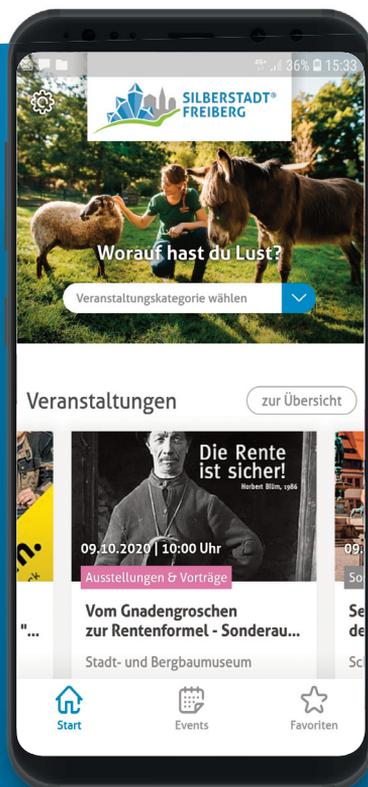
Donnerstag 09.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr

Freitag 09.00 - 12.30 Uhr



*Wer in der  
Silberstadt Freiberg wohnt,  
will hier auch leben ...*

## DIE SILBERSTADT®-APP



UND WAS  
MACHST DU  
HEUTE?



**FÜR iOS & ANDROID**

als kostenfreier Download  
in App Stores

[www.freiberg.de](http://www.freiberg.de)

# Impressum

**Herausgeberin:**  
Universitätsstadt Freiberg,  
Bürgeramt,  
Obermarkt 21, 09599 Freiberg



**Fotos:**  
SVF/Wegelt, SWG Freiberg, René Jungnickel, 599media/Paul Schmidt

**Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:**  
EMA-Institut für empirische Marktanalysen,  
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing  
Internet: [www.ema-institut.de](http://www.ema-institut.de)



Dr. Bernhard Schmidt  
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung  
Tel: +49 941 38 07 00  
Fax: +49 941 38 07 20  
E-Mail: [schmidt@ema-institut.de](mailto:schmidt@ema-institut.de)

Oliver Trinkaus (M.Sc.)  
Mathematiker, Projektleiter  
Tel: +49 176 66 60 79 11  
Fax: +49 941 38 07 20  
E-Mail: [trinkaus@ema-institut.de](mailto:trinkaus@ema-institut.de)

1. Auflage Oktober 2020, 500 Stück

Das Urheberrecht liegt bei der Universitätsstadt Freiberg. Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

