FORSCHUNG

fB

BERATUNG
FÜR WOHNEN
IMMOBILIEN
UND UMWELT
G M B H

Qualifizierter Wuppertaler Mietspiegel 2020

Methodenbericht

Im Auftrag der Stadt Wuppertal

Hamburg, September 2020

P 4-19-128

INHALT

INHALT ____ II

TABELLENVERZEICHNIS ____ IV

1 VORBEMERKUNGEN ____ 1

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL ____ 3

3 DATENSCHUTZ ____ 4

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS ____ 6

5 DATENERHEBUNG ____ 9

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe ____ 9

5.2 Erhebungsunterlagen ____ 11

5.2.1 Anschreiben ____ 11

5.2.2 Fragebogen ____ 12

5.3 Durchführung der Datenerhebung ____ 13

5.4 Datenrücklauf ____ 13

6 STRUKTURANALYSEN ____ 16

6.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen ____ 16

6.2 Datenplausibilisierung Wohnungsebene ____ 16

6.3 Struktur der Erhebungsdaten ____ 18

6.3.1 Regionale Struktur ____ 19

6.3.2 Struktur nach Baualtersbereichen ____ 19

6.3.3 Struktur nach Größenklassen ____ 20

7 REGRESSIONSANALYTISCHE DATENAUSWERTUNG ____ 21

7.1 Methodische Vorgehensweise ____ 21

7.1.1 Statistische Überprüfung der Daten ____ 21

7.1.2 Definition der Standardwohnung ____ 24

7.1.3 Bildung von Komplexmerkmalen ____ 24

7.1.4 Überprüfung des signifikanten Einflusses ____ 25

7.1.5 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung ____ 25

7.1.6 Nicht berücksichtigte Merkmale ____ 26

7.2 Regressionsmodell ____ 29

7.2.1 Ausreißerbereinigung ____ 30

7.2.2 Regressionsmodell für den Wuppertaler Mietspiegel 2020 ____ 30

7.2.3 Güte des Modells ____ 33

7.2.4 Einzelbetrachtung: Beschaffenheit – Baualtersbereich 34
7.2.5 Einzelbetrachtung: Beschaffenheit – Modernisierung 35
7.2.6 Einzelbetrachtung: Wohnungsgröße 37
7.2.7 Einzelbetrachtung: Ausstattung 37
7.2.8 Einzelbetrachtung: Wohnlage 43
8 WUPPERTALER MIETSPIEGEL 2020 45
8.1 Mietspiegeltabelle 45
8.2 Anwendung der Mietpreisspannen 47
8.3 Zu- und Abschläge 47
8.3.1 Bad-Ausstattung 48
8.3.2 Bodenbeläge 48
8.3.3 Beheizungsart 48
8.3.4 Außenflächen 49
8.3.5 Altersgerechte Wohnungsausstattung 49
8.3.6 Weitere Merkmale der Wohnung / des Gebäudes 50
8.3.7 Modernisierungsmaßnahmen 50
8.3.8 Wohnlage 50
ANLAGE ERHEBUNGSUNTERLAGEN 51

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe nach Struktur der Baualtersbereiche 10
Tab. 5.2 Grundgesamtheit und Stichprobe nach Stadtteilen 10
Tab. 5.3 Basis- und Erhebungsstichprobe nach Stadtteilen 11
Tab. 5.4 Ausschöpfung der Stichprobe - Befragungsfälle 14
Tab. 5.5 Ausfallgründe komplett nicht mietspiegelrelevanter Fragebogen 14
Tab. 6.1 Gewichtung der Ergebnisstichprobe 16
Tab. 6.2 Übersicht der Ausfallgründe auf Wohnungebene 17
Abb. 6.3 Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe 18
Tab. 6.4 Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe 19
Tab. 6.5 Erfasste Wohnungen – gewichtet und ungewichtet nach Stadtteilen 19
Tab. 6.6 Erfasste Wohnungen – gewichtet und ungewichtet nach Baualtersbereichen 20
Tab. 6.7 Erfasste Wohnungen – gewichtet und ungewichtet nach Größenklassen 20
Tab. 7.1 Regressionsmodell für den Wuppertaler Mietspiegel 2020 31
Tab. 7.2 Zusammenfassung des Regressionsmodells – Güte 33
Tab. 7.3 Signifikante Einflussmerkmale – Baualtersbereiche 34
Tab. 7.4 Signifikante Einflussmerkmale – Modernisierung 36
Tab. 7.5 Signifikante Einflussmerkmale – Wohnungsgröße 37
Tab. 7.6 Signifikante Einflussmerkmale – Bad 38
Tab. 7.7 Signifikante Einflussmerkmale – Bodenbeläge 39
Tab. 7.8 Signifikante Einflussmerkmale – Beheizungsart 40
Tab. 7.9 Signifikante Einflussmerkmale – Außenflächen 41
Tab. 7.10 Signifikante Einflussmerkmale – barrierefreie/barrierearme Ausstattung 42
Tab. 7.11 Signifikante Einflussmerkmale – weitere Merkmale der Ausstattung 43
Tab. 7.12 Signifikante Einflussmerkmale – Wohnlage 44
Tab. 8.1 Mietspiegeltabelle Wuppertal 2020 46

1 VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende qualifizierte Wuppertaler Mietspiegel 2020 wurde im Auftrag des Ressorts Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen der Stadt Wuppertal und dem Arbeitskreis Mietspiegel (siehe Kapitel 2) durch F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH erstellt. Der Wuppertaler Mietspiegel 2020 ist, wie seine Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Der Wuppertaler Mietspiegel wurde durch die Vertreter des Arbeitskreises Mietspiegel anerkannt, der aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für die Anerkennung entspricht. An der Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Wuppertal waren mehrere Akteure beteiligt, die die einzelnen Arbeitsschritte bearbeitet haben. Die Stichprobenziehung und die Datenerhebung erfolgten durch die Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal. Das Institut F+B führte die statistische Auswertung und fachliche Beratung durch, die als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Wuppertaler Mietspiegel ausgewiesenen Mietkennwerte sowie Ab- und Zuschläge durch den Arbeitskreis Mietspiegel dienten.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

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

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

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

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

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

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

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

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

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

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

- Deutscher Mieterbund Wuppertal und Umgebung e.V.
- Bergischer Mieterring e.V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein in Wuppertal und Umgebung e.V.
- HAUS + GRUND Wuppertal und Umland - vormals Elberfeld von 1880 e.V.
- IVD West, Immobilienverband Deutschland
- WBL - Die Wohnungsunternehmen Bergisches Land
- Stadt Wuppertal, Abteilung Statistik und Wahlen
- Stadt Wuppertal, Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal

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

Der Wuppertaler Mietspiegel 2020 wurde von allen stimmberechtigten Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel Ende September 2020 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

3 DATENSCHUTZ

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

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

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

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

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

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei auf Basis einer objektbezogenen Eigentümer- bzw. Vermieterdatei sowie die Stichprobenziehung wurde von der

Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal vorgenommen. Diese abgeschottete Statistikstelle definiert sich über eine eindeutige und nachvollziehbare Trennung von anderen Verwaltungsstellen, und verarbeitet die Daten unter anderem nach § 3 Abs. 2 des Datenschutzgesetzes NRW. Die abgeschottete Statistikstelle der Stadt Wuppertal erfüllt alle Voraussetzungen für die Wahrung der statistischen Geheimhaltung.

Die Datenerhebung wurde durch die Verwaltung der Stadt Wuppertal durchgeführt. Im Rahmen der Erhebung wurde der Datenschutz bzw. die informationelle Selbstbestimmung der Befragten durch den Hinweis auf die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Erhebung zum Wuppertaler Mietspiegel 2020 im Anschreiben gewahrt.

Für die Zuspielung der Wohnlage zu den objektspezifischen Daten waren die Fragebogen mit einer Kennnummer versehen. F+B hatte in keiner Phase Zugriff auf die personenbezogenen Daten der befragten Eigentümer. Für die Zuspielung der Wohnlage in die von F+B erfassten Erhebungsunterlagen wurde eine entsprechende Schlüsseldatei mit der Kennnummer und der zugehörigen Wohnlage von der Stadt Wuppertal an F+B übersendet.

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

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

Räumliche Anforderungen

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

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

Der qualifizierte Wuppertaler Mietspiegel gilt entsprechend dem Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wuppertal.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

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

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Wuppertaler Mietspiegel beziehen sich auf den Stichtag **1. April 2020**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum von Mai 2014 bis April 2020 neu vereinbart oder geändert wurde.

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß dem Bürgerlichen Gesetzbuch Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im

Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

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

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

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

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

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. vom Eigentümer selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (z. B. Ferienwohnungen)
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von

bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs.2 Nr. 3 BGB

- Wohnraum in Studenten- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

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

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

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

- Wohnungen, die sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden
- Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum (Hierunter fallen jedoch nicht Wohnungen, die für den Wohnungsmarkt typische Möblierungen aufweisen, wie z. B. Einbauküchen.)
- Wohnungen, die an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet wurden
- Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Fortbildungseinrichtungen, soweit die Mietzahlung überwiegend Serviceleistungen abdeckt
- Gefälligkeitsmietverhältnisse, z. B. Vereinbarung von besonders niedrigen Mieten zwischen Verwandten
- Wohnungen ohne ein innenliegendes WC oder Bad, d. h. das Bad und/oder WC wird von mehreren Mietern, die jeweils einen eigenen Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer abgeschlossen haben, gemeinsam genutzt
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z. B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnisse mit Mietern (z. B. Hausmeistertätigkeiten) oder bei werksgebundenen Wohnungen oder Dienstwohnungen
- Wohnungen, die nicht abgeschlossen sind, also Wohnungen ohne eine eigene Wohnungstür
- Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 17,5 m² oder mit mehr als 150 m² Wohnfläche.

5 DATENERHEBUNG

Die Datenerhebung wurde von der Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal durchgeführt und betreut. Der eingehende Datenrücklauf wurde anschließend an F+B übersendet und dort erfasst sowie zur weiteren Datenaufbereitung und - auswertung in einer einheitlichen Datenbank zusammengefasst.

5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Für den Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit wurden mehrere Datenquellen herangezogen, damit nicht mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand bereits herausgefiltert werden konnte. Das mehrstufige Verfahren zum Aufbau der Befragungsgrundgesamtheit und die nachfolgende Stichprobenziehung erfolgten durch die Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal. Die Basis für die Erstellung der Befragungsgrundgesamtheit ist die aktuelle Gebäudedatei der Stadt Wuppertal.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurden die Gebäude eliminiert, die ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Zusätzlich erfolgte eine Bereinigung um Gebäude, welche als Wohnheime genutzt werden. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um nicht mietspiegelrelevanten Bestand. Wohnungen in Wohnheimen sind nicht für die Erstellung eines Mietspiegels heranzuziehen, da es sich hierbei nicht um einen frei zugänglichen Wohnungsbestand handelt.

Außerdem basiert die Mietpreisbildung auf Sonderkonditionen und kann daher nicht als ortsüblich angesehen werden. Zusätzlich wurden Gebäude aus der Befragungsgrundgesamtheit entfernt, die weniger als drei Wohnungen aufweisen, d. h. Ein- und Zweifamilienhäuser.

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

Nach der erfolgten Datenbereinigung stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 21.480 Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zur Verfügung (vgl. Tab. 5.1 und Tab. 5.2).

Auf der Basis der Grundgesamtheit auf Ebene der Gebäude erfolgte durch die Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal die Stichprobenziehung. Aufgrund der Bauhistorie sind die Baujahre bis 1977 dominant auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt (mehr als 90 % aller Wohngebäude). Um für die jüngeren Baujahre eine ausreichende Anzahl an Wohnungen für die Auswertung und die Besetzung der Mietspiegeltabelle zu gewährleisten, wurden die Wohnungsbestände ab 1978 stärker in der Stichprobe berücksichtigt (vgl. Tab. 5.1 und Tab. 5.2).

Tab. 5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe nach Struktur der Baualtersbereiche

Baualtersbereich	Grundgesamtheit		Stichprobe	
	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude insgesamt in %	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude insgesamt in %
bis 1948	9.647	44,9	1.608	26,1
1949 bis 1960	5.722	26,6	1.430	23,2
1961 bis 1977	4.466	20,8	1.489	24,2
1978 bis 1989	679	3,2	679	11,0
1990 bis 2004	733	3,4	733	11,9
2005 und später	217	1,0	217	3,5
unbekannt	16	0,1	0	0,0
Insgesamt	**21.480**	**100,0**	**6.156**	**100,0**

Tab. 5.2 Grundgesamtheit und Stichprobe nach Stadtteilen

Stadtteil	Grundgesamtheit		Stichprobe	
	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude insgesamt in %	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude insgesamt in %
Elberfeld	4.371	20,3	1.113	18,1
Elberfeld West	2.024	9,4	539	8,8
Uellendahl-Katernberg	1.491	6,9	559	9,1
Vohwinkel	1.613	7,5	459	7,5
Cronenberg	1.218	5,7	445	7,2
Barmen	3.883	18,1	1.038	16,9
Oberbarmen	2.726	12,7	707	11,5
Heckinghausen	1.435	6,7	422	6,9
Langerfeld-Beyenburg	1.399	6,5	414	6,7
Ronsdorf	1.320	6,1	460	7,5
Insgesamt	**21.480**	**100,0**	**6.156**	**100,0**

In einem weiteren Schritt hat die Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal die Gebäudedatei mit der Grundsteuerdatei und dem Melderegister verglichen, damit selbstnutzende Eigentümer aus der Befragungsgrundgesamtheit weitestgehend eliminiert werden konnten. Zusätzlich wurde durch diesen Arbeitsschritt der Eigentümer für die Befragung ermittelt. Bei Wohneigentumsanlagen ergaben sich durch dieses Verfahren mehrere Eigentümer innerhalb eines Gebäudes. Damit ist die Zahl der tatsächlichen Befragungsfälle höher als die Zahl der in der Stichprobe ausgewählten Gebäude. Daneben reduzierte sich die Zahl der Gebäude in der Stichprobe durch vollständig selbstgenutzte Wohnimmobilien mit drei oder mehr Wohnungen (vgl. Tab. 5.3). Außerdem konnte für einige Gebäude kein Eigentümer eindeutig identifiziert werden.

Nach der Datenbereinigung und der Zuspielung der Eigentümerdaten durch die Abteilung Statistik und Wahlen stand eine Stichprobe von 5.584 Gebäuden bzw. 11.023 Befragungsfällen zur Verfügung.

Tab. 5.3 Basis- und Erhebungsstichprobe nach Stadtteilen

Stadtteil	Basis-Stichprobe		Erhebungs-Stichprobe	
	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude insgesamt in %	Anzahl Gebäude	Anteil Gebäude insgesamt in %
Elberfeld	1.113	18,1	1.071	19,2
Elberfeld West	539	8,8	493	8,8
Uellendahl-Katernberg	559	9,1	494	8,8
Vohwinkel	459	7,5	406	7,3
Cronenberg	445	7,2	375	6,7
Barmen	1.038	16,9	951	17,0
Oberbarmen	707	11,5	629	11,3
Heckinghausen	422	6,9	390	7,0
Langerfeld-Beyenburg	414	6,7	366	6,6
Ronsdorf	460	7,5	409	7,3
Insgesamt	**6.156**	**100,0**	**5.584**	**100,0**

Durch die erfolgten Datenbereinigungen konnten nicht alle nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen entfernt werden, da die dazu benötigten Informationen nicht vorhanden sind (z. B. Mietverhältnisse zwischen Angehörigen). Die weitere Bereinigung um diesen nicht mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand erfolgt im Rahmen der Datenerhebung durch entsprechende Fragen im Fragebogen (Filterfragen, siehe Anlage Erhebungsunterlagen).

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Eigentümern von Wohnraum in der Stadt Wuppertal wurden von F+B entsprechende Erhebungsunterlagen erstellt und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen. Die endgültige Erstellung der Befragungsgrundgesamtheit sowie die Versendung erfolgte durch die Abteilung Statistik und Wahlen der Stadt Wuppertal.

5.2.1 Anschreiben

Für die Befragung der Eigentümer für den Wuppertaler Mietspiegel wurde das vorliegende Anschreiben im Fragebogen der Stadt Wuppertal auf der Grundlage des Fragebogens aus der Mietspiegelerstellung 2016 modifiziert (siehe Anlage Erhebungsunterlagen). Dabei gliederte sich das Anschreiben in vier Schwerpunkte:

- Ansprache der befragten Eigentümer mit Erläuterungen zum Zweck der Datenerhebung
- Erläuterung zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung
  - Online über einen Direktzugang (QR-Code) oder über die entsprechende Kennnummer auf dem Fragebogen auf dem angegebenen Link

- Elektronisch in einer Excel-Liste, welche zum Download den Eigentümern auf der Homepage von F+B zur Verfügung stand
- Elektronisch als Datei eines Scans oder Fotos des Fragebogens an die dafür eingerichtete email-Adresse von F+B
- Postalische Übersendung des Fragebogens.

Den Befragungsunterlagen wurde ein Freiumschlag beigefügt, so dass die befragten Eigentümer den beantworteten Fragebogen kostenfrei zurücksenden konnten.

5.2.2 Fragebogen

Auf Basis der Unterlagen der Mietspiegelerstellung der letzten Datenerhebung aus dem Jahr 2016 erfolgte eine Überarbeitung der Erhebungsunterlagen für den Wuppertaler Mietspiegel 2020. Ziel der Überarbeitung war es, nur die für die Erstellung des Mietspiegels relevanten Daten zu erheben, damit die Wohnungseigentümer nicht übermäßig belastet werden. Die Reduzierung der unbeantworteten Fragen sollte zudem die Datenqualität entsprechend erhöhen.

Aufgrund der Methodenkonstanz zum bestehenden qualifizierten Mietspiegel wurde auf eine Ausweitung der abgefragten Merkmale zur Wohnung und zum Wohnumfeld verzichtet. Auf der Grundlage der Ergebnisse der letzten Datenerhebung entschied sich der Arbeitskreis Mietspiegel, einzelne Fragen aus dem Fragebogen zu entfernen (detaillierte Abfrage zu den Betriebskostenarten und Fragen zum Energieausweis). Ziel bei der Anpassung war die Sicherstellung des Datenrücklaufs durch die Vermieter.

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

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Allgemeine Angaben zum Gebäude
  - Lage im Gebäude
  - Baujahr
  - Fragen zur Kernsanierung
  - Anzahl der Wohnungen und Geschosse im Objekt
- Allgemeine Angaben zum Mietpreis und zu den Mietnebenkosten
- Allgemeine Angaben zu den Wohnungen
  - Fertigstellungsjahr nachträglich im Gebäude errichteten Wohnraums
  - Wohnfläche
  - Anzahl der Wohnräume
  - besondere Wohnungsarten (Apartment, Maisonette-/Galeriewohnung)
- Angaben zur Beheizung der Wohnung
- Angaben zur Qualität der Fenster

- Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume
- Angaben zur Qualität der Bodenbeläge
- Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen
- Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung
- Angaben zur Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnung
- Fragen zu vom Vermieter durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Wärmeschutzverordnung.

Neben dem schriftlichen Fragebogen wurde zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die gleichen Befragungsinhalte umfasste wie der schriftliche Fragebogen. Zusätzlich wurde von F+B eine entsprechende Online-Version des Fragebogens erstellt, damit die befragten Eigentümer entsprechend die Daten eingeben konnten. Insbesondere die Möglichkeit, die Daten online in eine entsprechende Erfassungsmaske einzugeben, wird immer bedeutender.

5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Wuppertaler Mietspiegel 2020 erfolgte auf der Ebene der Objekte, also auf einer Adresse. Insgesamt wurden 11.023 Befragungsfällen in 5.584 Gebäude befragt. Bei einem Befragungsfall handelt es sich um die Kombination des Gebäudes mit den entsprechenden Eigentümern. Durch die Einbeziehung von Wohneigentumsanlagen liegt die Zahl der Befragungsfälle damit deutlich über der Zahl der erfassten Gebäude.

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die angeschriebenen Eigentümer gebeten, Angaben für alle im angegebenen Gebäude vermieteten Wohnungen zu machen. D. h. für einen Befragungsfall liegen somit mehrere vermietete Wohnungen vor. Insbesondere bei den institutionellen Vermietern ergibt sich daraus ein höherer Datenrücklauf zu den abgefragten Wohnungen als die Zahl der abgefragten Gebäude indiziert.

5.4 Datenrücklauf

Von den insgesamt 11.023 versendeten Befragungsfällen wurden 4.619 Befragungsfälle oder 41,9 % zurückgesendet oder entsprechende Informationen zum Ausfall telefonisch, per Mail oder postalisch übermittelt. Durch das Online-Portal sind davon rund 1.000 Rückmeldungen erfolgt, d. h. über ein Fünftel der erfassten Befragungsfälle konnte durch die direkte elektronische Dateneingabe des Eigentümers erfasst werden.

Tab. 5.4 Ausschöpfung der Stichprobe - Befragungsfälle

	Anzahl	Anteil
Stichprobe – Befragungsfälle (Gebäude und Eigentümer)	11.023	100,0 %
Keine Rückmeldung	6.404	58,1 %
Rücklauf insgesamt	4.619	41,9 %
- davon positive (mietspiegelrelevante) Fragebogen	2.241	20,3 %
- davon negative (nicht mietspiegelrelevante)Fragebogen (Filterausfälle)	2.378	21,6 %

Tab. 5.5 Ausfallgründe komplett nicht mietspiegelrelevanter Fragebogen

	Anzahl	Anteil
Förderwohnung	11	0,5 %
Leerstand	156	6,6 %
selbstnutzender Eigentümer	587	24,7 %
Dienstwohnung	8	0,3 %
Möblierung	60	2,5 %
gewerbliche Nutzung	23	1,0 %
6-Jahresregel	664	27,9 %
nicht abgeschlossen	2	0,1 %
Wohnheim	4	0,2 %
keine Wohnnutzung, Garage usw.	91	3,8 %
keine Zeit/ nicht im Stande, den Fragebogen auszufüllen	229	9,6 %
Verweigerung	131	5,5 %
Keine Angaben im Fragebogen gemacht	219	9,2 %
Wohnung/Objekt verkauft	70	2,9 %
Mietspiegelrelevante Fragen im Fragebogen wurden unvollständig ausgefüllt	69	2,9 %
Sonstige Ausfallgründe	54	2,3 %
Nicht mietspiegelrelevante Datensätze nach Sichtprüfung	**2.378**	**100,0 %**

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

- Die Fragebogen, welche nach der Überprüfung der Fragen zur Mietspiegelrelevanz komplett als mietspiegelrelevant identifiziert wurden. Hier wurden die Angaben zu allen Wohnungen erfasst.
- Die Fragebogen, welche nach der Überprüfung der Fragen zur Mietspiegelrelevanz teilweise als mietspiegelrelevant identifiziert wurden, d. h. der Fragebogen

enthielt mietspiegelrelevante und nicht mietspiegelrelevante Wohnungen. Hier wurden die Angaben zu den mietspiegelrelevanten Wohnungen erfasst.

- Die Fragebogen, welche nach der Überprüfung der Fragen zur Mietspiegelrelevanz komplett als Ausfall identifiziert wurden, wurden nicht erfasst. Hier erfolgte nur eine Aufnahme der Ausfallgründe.

Für die 2.378 zurückgesendeten Fragebogen (Befragungsfälle), die komplett als nicht mietspiegelrelevant identifiziert wurden, ergaben sich die in der Tab. 5.5 dargestellten Ausfallgründe.

6 STRUKTURANALYSEN

6.1 Gewichtung nach Eigentümergruppen

Insgesamt konnte ein Datenrücklauf von 4.619 ausgesendeten Befragungsfällen verzeichnet werden (Gebäude und Eigentümer), womit rund 42 % der Stichprobe erfasst wurden. Die Zahl der erfassten Gebäude beträgt 2.889. Die Differenz ergibt sich aus den Gebäuden mit mehreren Eigentümern.

Aufgrund des unterschiedlichen Antwortverhaltens der angeschriebenen Vermieter ist eine Datengewichtung nach institutionellen bzw. Vermietern mit einem größeren Wohnungsbestand (sogenannte Großvermieter) und den privaten Vermietern notwendig. Das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der gegebenenfalls auftretenden Ausfälle („Non-Response-Problem“) muss entsprechend kompensiert werden.

Die Grundlage für die Datengewichtung ist dabei die Stichprobe mit den 11.023 Befragungsfällen. Die dort festgestellte Verteilung nach den Vermietertypen muss sich auch in der Ergebnisstichprobe finden. Falls es hier zu einer Abweichung kommt, so muss eine Datengewichtung erfolgen. Dabei müssen neben den positiven auch die negativen Rückmeldungen mit in die Datengewichtung eingehen, da die Bezugsgröße alle möglichen Befragungsfälle umfasst.

Tab. 6.1 Gewichtung der Ergebnisstichprobe

	Stichprobe (Befragungsfälle)		erfasste Befragungsfälle		Gewicht/ Faktor	gewichtete erfasste Befragungsfälle	
Vermietertyp	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil		Anzahl	Anteil
private Eigentümer	10.270	93,2 %	4.266	92,4 %	2,26	9.641 (4.266 * 2,26)	93,2 %
Institutionelle Vermieter bzw. Großvermieter	753	6,8 %	353	7,6 %	2,00	706 (353 * 2,00)	6,8 %
Insgesamt	**11.023**	**100,0 %**	**4.619**	**100,0 %**		**10.347**	**100,0 %**

6.2 Datenplausibilisierung Wohnungsebene

Nach der durchgeführten ersten Überprüfung und Plausibilisierung auf Ebene der Befragungsfälle erfolgte die Erfassung der Wohnungsdaten der eingegangenen Fragebogen sowie die Übernahme der Daten aus dem Online-Tool und den übersendeten Excel-Dateien der Wohnungswirtschaft.

Die nachfolgende Datenbereinigung erfolgte auf der Ebene der 7.137 erfassten Wohnungen und nicht auf der Ebene der 4.619 Befragungsfälle. Aufgrund des Verfahrens

der Datenerhebung ergaben sich noch weitere Ausfälle im Filterbereich, d. h. Ausfälle aufgrund der fehlenden Mietspiegelrelevanz. Ein weiterer Grund für die teilweise höheren Ausfälle auf Ebene der Wohnungen resultierte aus der direkten Übernahme der durch einige Eigentümer übersendeten Excel-Dateien. Für diese Daten erfolgte keine Sichtprüfung und die Mietspiegelrelevanz wurde erst bei der Datenplausibilisierung auf Wohnungsebene vorgenommen.

Tab. 6.2 Übersicht der Ausfallgründe auf Wohnungebene

	Anzahl	Anteil
Erfasste Datensätze insgesamt	**7.137**	**100%**
Ausfälle aufgrund der Filterfragen		
Angaben bei den Filterfragen fehlen	139	1,9%
öffentlich geförderte Wohnung	1	< 0,1%
Leerstand am 1. April 2020	118	1,7%
Selbstnutzender Eigentümer oder Eigentümer ist Angehöriger	43	0,6%
Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen (z. B. Dienstwohnungen)	5	0,1%
Wohnung möbliert vermietet	30	0,4%
Gewerbliche (Teil)-Nutzung der Wohnung	9	0,1%
ohne Vertragsdaten	556	7,8%
6-Jahres-Regel	577	8,1%
Wohnung nicht abgeschlossen	0	--
Heim oder Wohnheim	0	--
Ausfälle aufgrund fehlender oder unplausibler Angaben		
keine Kennnummer angegeben	23	0,3%
keine Nettokaltmiete angegeben	28	0,4%
keine Wohnfläche	309	4,3%
Wohnfläche < 17,5 m² oder > 150,0 m²	25	0,4%
keine Heizungsart vorhanden	51	0,7%
kein Innen-WC vorhanden	23	0,3%
kein Bad vorhanden	35	0,5%
Nettokaltmiete pro Quadratmeter unter 6,00 bei Barrierefreiheit	10	0,1%
Nettokaltmiete pro Quadratmeter unter 2,50 oder über 25 Euro	0	--
Ausfall gesamt	**1.982**	**27,8%**
Mietspiegelrelevant	**5.155**	**72,2%**

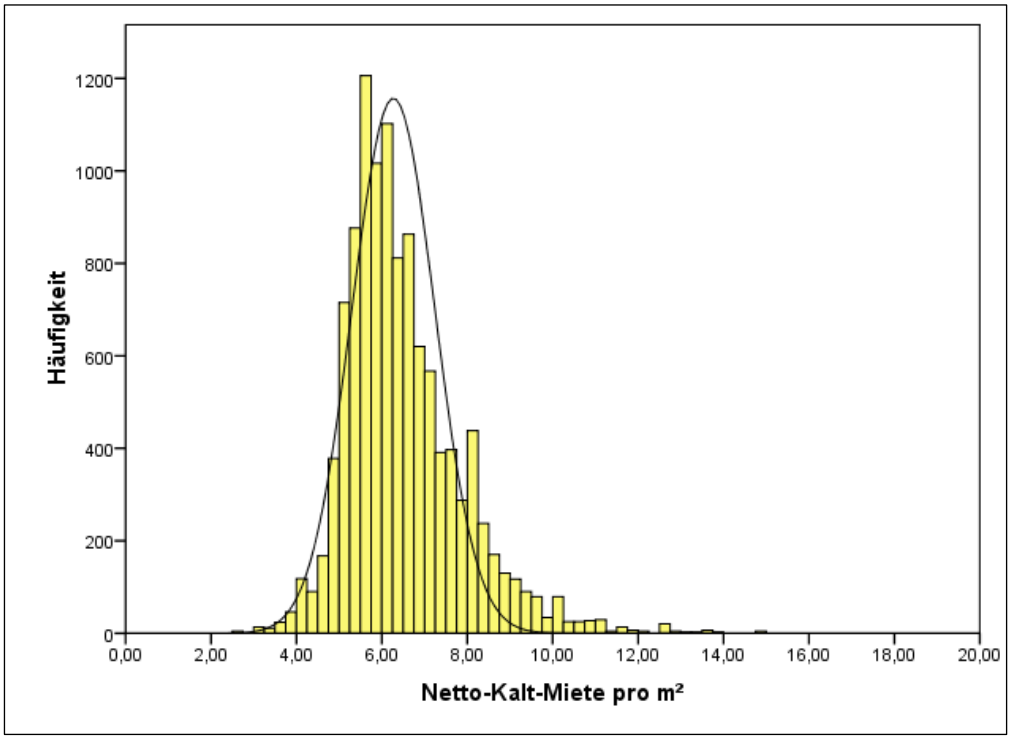
Durch die Datenbereinigung ergab sich ein Ausfall von 1.982 Wohnungen bzw. rund 28 % der erfassten Daten. Für die weiteren Arbeitsschritte zur Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels standen somit 5.155 Wohnungsdaten zur Verfügung.

6.3 Struktur der Erhebungsdaten

Nach der Durchführung der Gewichtung der Daten nach den Vermietertypen erfolgte eine differenzierte Auswertung nach der regionalen Struktur, nach den Baualtersbereichen und den Größenklassen. Dabei basiert die Auswertung auf den 5.155 erfassten und plausibilisierten Wohnungsangaben (vgl. Kapitel 6.2) und nicht auf den 4.619 Befragungsfällen.

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Wuppertal nach der durchgeführten Datenbereinigung unter Berücksichtigung der Datengewichtung ein Median von 6,19 €/m² und ein arithmetisches Mittel von 6,48 €/m². Damit liegt der Median um 0,59 €/m² und das arithmetische Mittel um 0,62 €/m² höher als bei der letzten Datenerhebung zum Wuppertaler Mietspiegel aus dem Jahr 2016.

Abb. 6.3 Histogramm der gewichteten Ergebnisstichprobe



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

Tab. 6.4 Deskriptive Statistik der gewichteten Ergebnisstichprobe

Anzahl	11.258
Median	6,19 €/m²
Arithmetisches Mittel	6,48 €/m²
Minimum	2,50 €/m²
Maximum	14,81 €/m²
Standardfehler	0,01 €/m²
Standardabweichung	1,37 €/m²

Die nachfolgenden Strukturauswertungen nach Stadtteilen, Baualtersbereichen und Größenklassen erfolgte auf Basis der tatsächlich erhobenen und als mietspiegelrelevant identifizierten 5.155 Wohnungen und den 11.258 Wohnungen, die sich aus der Datengewichtung ergeben. In den Tabellen sind die absoluten und relativen Häufigkeiten ausgewiesen.

6.3.1 Regionale Struktur

Durch die Datengewichtung kommt es nur zu einer sehr geringen Veränderung in der regionalen Verteilung in der Stadt Wuppertal. Die Auswertungen zeigen, dass die Verteilung der Ergebnisstichprobe repräsentativ für den Wuppertaler mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt ist, was auch durch den Arbeitskreis Mietspiegel bestätigt wurde.

Tab. 6.5 Erfasste Wohnungen – gewichtet und ungewichtet nach Stadtteilen

	gewichtet		ungewichtet	
Stadtteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
Elberfeld	2.556	22,7%	1.161	22,5%
Elberfeld West	1.021	9,1%	469	9,1%
Uellendahl-Katernberg	744	6,6%	331	6,4%
Vohwinkel	771	6,8%	365	7,1%
Cronenberg	627	5,6%	283	5,5%
Barmen	2.036	18,1%	933	18,1%
Oberbarmen	1.184	10,5%	550	10,7%
Heckinghausen	737	6,5%	333	6,5%
Langerfeld-Beyenburg	745	6,6%	348	6,8%
Ronsdorf	838	7,4%	382	7,4%
Insgesamt	**11.258**	**100,0%**	**5.155**	**100,0%**

6.3.2 Struktur nach Baualtersbereichen

Auch bei der Differenzierung nach den Baualtersbereichen zeigt sich, dass die mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Baualtersbereiche in einem ausreichenden Umfang vertreten sind. Damit kann auch für die Differenzierung nach den Baualtersbereichen eine repräsentative Abbildung des Wuppertaler mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkts angenommen werden, welches durch die Mitglieder des Arbeitskreises bestätigt wurde.

Tab. 6.6 Erfasste Wohnungen – gewichtet und ungewichtet nach Baualtersbereichen

Baualtersbereich	gewichtet		ungewichtet	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
bis 1948	2.025	18,0%	918	17,8%
1949 bis 1960	3.120	27,7%	1.451	28,1%
1961 bis 1977	3.178	28,2%	1.458	28,3%
1978 bis 1994	1.298	11,5%	581	11,3%
1995 bis 2001	813	7,2%	368	7,1%
2002 bis 2013	402	3,6%	190	3,7%
2014 bis 2019	424	3,8%	189	3,7%
Insgesamt	**11.258**	**100,0%**	**5.155**	**100,0%**

6.3.3 Struktur nach Größenklassen

Auch eine Strukturanalyse der Verteilung nach den im Mietspiegel ausgewiesenen und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten Größenklassen zeigt eine repräsentative Verteilung der Ergebnisstichprobe für den mietspiegelrelevanten Wuppertaler Wohnungsmarkt. Dieses wurde durch die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel bestätigt.

Tab. 6.7 Erfasste Wohnungen – gewichtet und ungewichtet nach Größenklassen

Größenklasse	gewichtet		ungewichtet	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
17,5 m² bis 50 m²	2.554	22,7%	1.163	22,6%
über 50 m² bis 90 m²	7.207	64,0%	3.315	64,3%
über 90 m² bis 150 m²	1.498	13,3%	677	13,1%
Insgesamt	**11.258**	**100,0%**	**5.155**	**100,0%**

7 REGRESSIONSANALYTISCHE DATENAUSWERTUNG

7.1 Methodische Vorgehensweise

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

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

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

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

7.1.1 Statistische Überprüfung der Daten

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

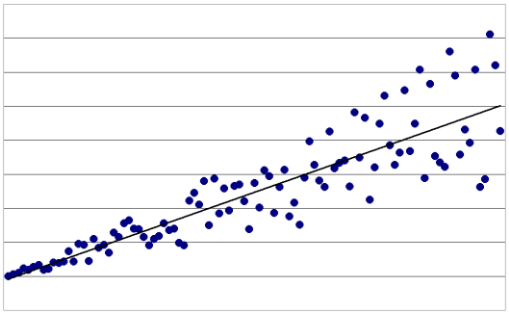
Erklärungsgehalt

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

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

Heteroskedastizität

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



Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität

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

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

Multikolliniarität

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

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

Eine ernsthafte Multikollinearität liegt in der Regel vor, wenn die Toleranz < 0,1 bzw. ab einem Wert von VIF > 10 ist. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass für ein oder mehrere der beobachteten Regressoren eine Multikollinearität vorliegt. In der Literatur finden sich auch andere Grenzwerte, jedoch wurden bei der Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels die Grenzwerte des letzten Mietspiegels angewendet (Methodenkonstanz).

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

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

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

7.1.2 Definition der Standardwohnung

Im Rahmen der Modellkonstellation ist es notwendig, einige Merkmale als Konstante zu definieren. Aufgrund der Verwendung von rein kategorialen Merkmalen, mit Ausnahme der abhängigen Variable Netto-Kalt-Miete (Grundmiete), ist es notwendig, bei einigen Merkmalen einzelne Ausprägungen nicht im Modell zu verwenden. Dabei handelt es sich meistens um den Standard im jeweiligen Sachgebiet.

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

- Baualtersbereich „1961 bis 1977“
- Größenklasse „über 50 m² bis 90 m²“
- Zentralheizung
- Mehrfachverglasung
- ein WC in der Wohnung
- Bad mit Wanne oder Dusche
- Standard-Bodenbelag
- kein Balkon/Loggia oder nur Austritt
- mittlere Wohnlage

Die Referenzgrößen charakterisieren die Standardwohnung, welche in der Mietspiegeltabelle abgebildet wird. Ausnahme sind hierbei die Baualtersbereiche und die Größenklassen, da diese separat im Tabellenraster erfasst werden. Für die Berechnung der Mietkennwerte in der Mietspiegeltabelle (vergleiche Kapitel 8.1) hat das keine Auswirkungen bzw. die im Regressionsmodell ausgewiesene Konstante (vergleiche Tab. 7.1) kann als entsprechende Basismiete herangezogen werden, welche um die entsprechenden Zu- und Abschläge noch entsprechend verändert wird (vergleiche Kapitel 7.2.2).

7.1.3 Bildung von Komplexmerkmalen

Bereits bei der Erstellung des letzten qualifizierten Mietspiegels für Wuppertal erfolgte eine Zusammenfassung von zwei Merkmalen zu einem sogenannten Komplexmerkmal. Dabei handelt es sich um die Merkmale „Gäste-WC“ und „Dusche in zweitem Badezimmer vorhanden“. Dieses Komplexmerkmal wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel beibehalten und wird entsprechend im Regressionsmodell berücksichtigt.

Zur genaueren Beschreibung des Merkmals „Zentralheizung“ erfolgte in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel eine Zusammenfassung einzelner Beheizungsarten. Nach der Entscheidung des Arbeitskreises werden die Merkmale „Fernwärme“,

„Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)“ und „Zentral-/ Etagenheizung“ als Bestandteile des Merkmals „Zentralheizung“ festgelegt.

Im Rahmen der Datenerhebung zum qualifizierten Mietspiegel 2020 wurde ein neues Merkmal erfasst. Dabei handelt es sich um die „große Terrasse oder Dachterrasse: mind. 7,5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe“. Die Datenanalysen haben gezeigt, dass ein hoher Zusammenhang mit dem Merkmal „Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei“ besteht. Die Einzelmerkmale weisen keinen signifikanten Einfluss auf die Miete auf (vgl. 7.1.4). Durch die Zusammenfassung der beiden Merkmale zum Komplexmerkmal „große Terrasse oder Dachterrasse: mind. 7,5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe und/oder Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei“ ergab sich für das neue Merkmal eine signifikante und plausible Wirkungsrichtung. Der Arbeitskreis Mietspiegel stimmte dieser Zusammenfassung zu.

Im Rahmen der Modellerstellung war es notwendig, zwei weitere Merkmale zu kombinieren, da die Einzelmerkmale keinen signifikanten Einfluss aufwiesen: „Wohnung ist mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar“ und „Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst“. In das Regressionsmodell sind in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel die beiden Komplexmerkmale:

- „Wohnung mit Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar und Wohnung barrierearm erstellt oder modernisiert“und
- „Wohnung mit Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar oder Wohnung barrierearm erstellt oder modernisiert“

verwendet worden.

7.1.4 Überprüfung des signifikanten Einflusses

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

7.1.5 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung

Bei empirischen Datenerhebungen in Verbindung mit statistischen Auswertungen können immer Ergebnisse auftreten, welche nicht der Wahrnehmung entsprechen. Dieses ergibt sich im Rahmen des Regressionsmodells, da durch die Datenerhebung nicht alle relevanten Merkmale erhoben werden können oder zum Teil aufgrund der gesetzlichen Vorgaben auch nicht berücksichtigt werden dürfen.

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

Bei der Erstellung von vielen Mietspiegeln hat F+B festgestellt, dass der Einfluss der Wohnlage nicht immer eindeutig erkennbar war. Dieses tritt insbesondere in engen Wohnungsmärkten auf. Viele Neubürger mieten erst einmal eine Wohnung an. Diese findet sich häufig in der einfachen Wohnlage. Die Neuvermietung von Wohnraum ist für den Vermieter die Möglichkeit, die Miete deutlich nach oben anzupassen. Daher ergeben sich in diesem Fall in der einfachen Wohnlage höhere Mieten als in der mittleren Wohnlage. Dieses entspricht jedoch nicht dem Verständnis, nach dem etwas Besseres auch immer teurer sein muss. Dieses ist nur ein Beispiel und trifft für den Wuppertaler Wohnungsmarkt nicht zu.

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

7.1.6 Nicht berücksichtigte Merkmale

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

Lage im Gebäude

Im Rahmen der Datenerhebung zum Wuppertaler Mietspiegel wurde die Geschosslage der Wohnung abgefragt. Dabei erfolgte eine Unterteilung in vier Kategorien:

- Untergeschoss
- Erdgeschoss
- Obergeschoss
- Dachgeschoss

Die Analyse der Daten hat gezeigt, dass die Fragestellung für die Befragten nicht eindeutig gewesen ist. Insbesondere bei der Lage „Untergeschoss“ ergeben sich Unplausibilitäten. Das Merkmal war im letzten Wuppertaler Mietspiegel ein Abschlagsmerk-

mal. Die Analyse der Daten hat gezeigt, dass das Merkmal in diesem Mietspiegel positiv wirken würde. Aufgrund der besonderen Topographie der Stadt Wuppertal ist davon auszugehen, dass die Befragten nicht das klassische „Untergeschoss“ angegeben haben. Durch das Relief bedingt ist eine Wohnung vom Eingang als „Untergeschoss“ anzusehen, es kann sich dennoch (auch aufgrund einer Hanglage) um ein sogenanntes „Gartengeschoss“ handeln. Diese weisen aufgrund der Terrassen- und Gartennutzung natürlich eine bessere Qualität auf und sind daher auch zumeist teurer.

Auch für das Merkmal „Erdgeschoss“ ergeben sich Unklarheiten, da der Anteil der erfassten Wohnungen deutlich zu hoch erscheint. Hier stellt sich die Frage, ob die Wohnungen im „Hochparterre“ als Wohnungen im „Erdgeschoss“ angegeben wurden und nicht korrekterweise im „Obergeschoss“.

Der Arbeitskreis einigte sich aufgrund der Datenunsicherheit, die Merkmale nicht im Regressionsmodell zu berücksichtigen. Für die nächste Datenerhebung wird eine bessere Definition, gegebenenfalls mit entsprechender grafischer Darstellung, angestrebt.

Sonderwohnformen

Im Wuppertaler Mietspiegel werden auch die beiden Sonderwohnformen „Apartment“ und „Maisonette-/Galeriewohnung“ erfasst. Auch bei diesen beiden Merkmalen wurden im Rahmen der Datenerhebung unplausible Angaben festgestellt, obwohl eine entsprechende Erläuterung in den Befragungsunterlagen enthalten war.

So wurden von einigen Befragten sehr große Einraumwohnungen als Apartment-Wohnungen angegeben, welche nicht als klassische Apartments angesehen werden können. Hier konnte aus dem vorliegenden restlichen Datenmaterial keine Klärung herbeigeführt werden.

Bei den Maisonette-/Galeriewohnungen wurden von einigen Befragten sehr kleine Wohnungen (unter 40 m²) als dieser Wohnungstyp angegeben, welche aufgrund der Treppenflächen und der Zahl der angegebenen Räume nicht realistisch erscheinen. Auch hier konnte aus den weiteren Angaben zu den Wohnungen keine Klärung herbeigeführt werden. Aufgrund des Erhebungsverfahrens bestand auch keine Möglichkeit der Rückfrage bei den Befragten, da F+B aus datenschutzrechtlichen Gründen die Kontaktinformationen der Befragten nicht vorlagen.

Auch bei diesen beiden Merkmalen hat sich der Arbeitskreis Mietspiegel entschieden, diese nicht im Wuppertaler Mietspiegel 2020 zu berücksichtigen.

Einfachverglasung

Im Rahmen des statistischen Tests vor der Berechnung des Regressionsmodells wurde für das Merkmal „Einfachverglasung“ festgestellt, dass eine starke Heteroskedastizität vorhanden ist (vgl. Kapitel 7.1.1). Aus diesem Grund wurde das Merkmal „Einfachverglasung“ in der weiteren Datenauswertung nicht mehr berücksichtigt.

Beheizung der Wohnung

Für die Merkmale „Wohnung nur teilweise beheizt“ und „Heizung nicht vom Vermieter gestellt“ konnte im Rahmen der Datenerhebung nur eine geringe Anzahl von Daten erhoben werden. Vor dem Hintergrund der Methodenkonstanz wurden die Merkmale nicht mehr in der weiteren Auswertung berücksichtigt, da die Grenze für eine Modellberücksichtigung bei mindestens 30 Datensätzen liegt.

Im Rahmen der schrittweisen Konstruktion des Regressionsmodells wurde für das Merkmal „Einzelöfen“ kein ausreichender signifikanter Einfluss auf die Miete festgestellt. Daher wird das Merkmal nicht im Regressionsmodell berücksichtigt.

Außenflächen

Für die beiden erfassten Merkmale „Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien“ und „allgemeine Grünflächen (z. B. Vorgarten, Abstandsgrün)“ konnte im Rahmen der Modellkonstruktion ein ausreichend signifikanter Einfluss auf die Miete festgestellt werden.

Der sich ergebende Koeffizient würde jedoch einen Abschlag bedingen. Beide Merkmale sind jedoch im Verständnis der Nutzer eher als ein positives Merkmal anzusehen. Vor diesem Hintergrund wurde auf Empfehlung von F+B durch den Arbeitskreis Mietspiegel entschieden, diese Merkmale nicht im Regressionsmodell zu berücksichtigen.

Weitere Merkmale der Wohnung

Bei den im Rahmen der Datenerhebung zum Wuppertaler Mietspiegel erhobenen weiteren Merkmalen konnte für „Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern“ und „Gegensprechanlage mit Türöffner“ kein ausreichend signifikanter Einfluss auf die Miete festgestellt werden, weshalb diese Merkmale nicht weiter im Regressionsmodell verwendet werden. Bei Merkmal „Gegensprechanlage mit Türöffner“ ergibt sich die festgestellte fehlende Signifikanz daraus, dass der Anteil der Wohnungen mit diesem Merkmal bereits bei 2/3 liegt. In anderen Mietspiegeln in Deutschland wird ein Merkmal, welches in 2/3 aller Wohnungen vorhanden ist, als Standard angesehen.

Für das Merkmal „Keller oder außerhalb der Wohnung gelegener Abstellraum“ konnte im Rahmen der Modellkonstruktion ein signifikanter Einfluss auf die Miete festgestellt werden. Es ergibt sich jedoch für dieses Merkmal ein Abschlag. Aufgrund des hohen Anteils dieses Merkmals am Gesamtbestand (knapp 90 %) kann das Merkmal als Standard angesehen werden. Nach Ansicht des Arbeitskreises Mietspiegel erscheint die Ausweisung eines Abschlags jedoch nicht der Erwartungshaltung für ein positives Merkmal zu entsprechen. Daher wird dieses Merkmal nicht mehr im Regressionsmodell berücksichtigt.

Barrierefreie Wohnung

Für das Merkmal „Wohnung insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040, Teil 2 erstellt oder modernisiert“ konnte im Rahmen der Modellkonstruktion kein ausreichend signifikanter Einfluss auf die Miete festgestellt werden. Aus diesem Grund wird das Merkmal nicht mehr im Regressionsmodell berücksichtigt.

Modernisierungsmaßnahme am Gebäude bzw. in der Wohnung

Die Datenauswertungen haben gezeigt, dass die befragten Eigentümer häufig Angaben gemacht haben, welche nicht der Fragestellung entsprechen. Es wurden Modernisierungen angegeben, die deutlich vor der im Fragebogen angegebenen Jahreszahl von 1990 erfolgt sind. Es ist zusätzlich fraglich, ob es sich im Sinne der Fragestellung auch tatsächlich um durchgeführte Maßnahmen vor dem Hintergrund der Wärmeschutzverordnung oder der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) erfolgt ist.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat daher entschieden, die erfassten Merkmale nach einem festen Zeitlauf, ab wann eine Modernisierung für die unterschiedlichen Gewerke durchgeführt wird, zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 7.2.5).

Nach der Neustrukturierung der Merkmale konnte für drei Merkmale ein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe festgestellt werden, jedoch ergab sich im Rahmen der Regressionsrechnung jeweils ein Abschlag. Bei diesen Merkmalen handelt es sich um:

- Dämmung des Daches oder der oberen Geschossdecke
- Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung aller Fenster

Vor dem Hintergrund der Verbesserung der bestehenden Gebäude- und Wohnungsqualität ist ein Abschlag jedoch nicht zu rechtfertigen. Daher wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel auf Empfehlung von F+B entscheiden, diese Merkmale nicht weiter im Regressionsmodell zu berücksichtigen.

7.2 Regressionsmodell

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

Die Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen durchschnittlichen Cent-Beträge für die einzelnen Merkmale. Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung der einzelnen Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Mittelwert dar, so

dass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger, aber auch höher ausfallen kann.

7.2.1 Ausreißerbereinigung

Vor der Ermittlung der Mietkennwerte bzw. der Koeffizienten im Regressionsmodell sollte eine Bereinigung um sogenannte Ausreißerwerte erfolgen. Bei Ausreißerwerten handelt es sich um Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind bzw. signifikant von den anderen Mietwerten eines Tabellenfeldes abweichen und deshalb nicht in die weitere Berechnung einbezogen werden sollen. Dabei handelt es sich um in der Realität tatsächlich auftretende Mietwerte, jedoch können diese die Güte des Regressionsmodells und die Koeffizienten negativ beeinflussen.

Bei der Erstellung des qualifizierten Wuppertaler Mietspiegels 2020 wurde zur Ermittlung von Ausreißerwerten auf die im Rahmen der Modellrechnung identifizierten Mietwerte abgestellt (fallweise Diagnose), bei denen sich eine deutliche Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Modellmiete auf Basis des jeweiligen Regressionsmodells ergeben hat. Dabei wird auf Basis der statistischen Kennzahlen für Ausreißerwerte von drei oder mehr Standardabweichungen der standardisierten Residuen ausgegangen. Dieses Verfahren der Bereinigung um die Ausreißerwerte wird solange durchgeführt, bis das endgültige Modell keine derartigen Mietwerte mehr aufweist.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietkennwerte basieren auf dem Regressionsmodell, weshalb es daher sinnvoll ist, bereits in diesem Arbeitsschritt eine entsprechende Bereinigung um Ausreißerwerte vorzunehmen. Durch dieses Verfahren der Ermittlung der Ausreißerwerte ist das abschließende Regressionsmodell stabiler und hat einen deutlich höheren Erklärungswert als mit der Einbeziehung der Ausreißerwerte.

Insgesamt ergaben sich durch dieses Verfahren 127 Ausreißerwerte, welche bei der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels nicht berücksichtigt wurden.

7.2.2 Regressionsmodell für den Wuppertaler Mietspiegel 2020

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

Das multiple Regressionsmodell basiert auf der abhängigen metrischen Variablen, die durch die tatsächliche Grund- bzw. Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche repräsentiert wird, und den unabhängigen Variablen (Merkmalen der Wohnung, Baualtersbereichen, Größenklassen, Wohnlagen), die als kategoriale Variable („vorhanden“

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

Tab. 7.1 Regressionsmodell für den Wuppertaler Mietspiegel 2020

Merkmale	Nicht Standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten Beta	T-Wert	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient	Standardfehler				Toleranz	VIF
Konstante	5,54	,024		231,686	0,000		
Baualtersbereich bis 1948	0,08	,025	0,024	3,054	0,002	0,634	1,578
Baualtersbereich 1949 bis 1960	0,16	,022	0,057	6,964	0,000	0,594	1,683
Baualtersbereich 1978 bis 1994	0,70	,029	0,181	24,406	0,000	0,710	1,408
Baualtersbereich 1995 bis 2001	1,09	,035	0,229	31,265	0,000	0,729	1,373
Baualtersbereich 2002 bis 2013	1,31	,054	0,195	24,202	0,000	0,604	1,655
Baualtersbereich 2014 bis 2019	2,27	,057	0,349	39,707	0,000	0,507	1,971
Größenklasse 17,5 m² bis 50 m²	0,45	,020	0,151	22,442	0,000	0,862	1,160
Größenklasse ü. 90 m² bis 150 m²	-0,18	,027	-0,049	-6,494	0,000	0,698	1,432
Bad mit Badewanne und separater Dusche	0,06	,065	-0,044	2,090	0,037	0,978	1,023
Gäste-WC oder Dusche in zweitem Bad	0,12	,027	0,016	4,313	0,000	0,680	1,470
ohne Bodenbelag vermietet	-0,36	,028	0,034	-17,372	0,000	0,636	1,572
hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	0,41	,021	-0,116	16,797	0,000	0,875	1,142
Nachtstromspeicher	-0,45	,024	0,125	-6,953	0,000	0,708	1,412
Fußbodenheizung	0,30	,019	0,090	6,820	0,000	0,693	1,443
Balkon/Loggia mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,50 Meter Tiefe	0,23	,025	0,118	11,941	0,000	0,663	1,509
Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	0,39	,040	0,017	15,349	0,000	0,944	1,059
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder 1,50 m Tiefe	0,11	,029	0,080	2,677	0,007	0,838	1,194
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei und/oder große Terrasse/Dachterrasse mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	0,33	,023	-0,023	11,676	0,000	0,880	1,137
Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar und die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert	0,37	,044	0,062	6,788	0,000	0,482	2,074

Merkmale	Nicht Standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten Beta	T-Wert	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient	Standardfehler				Toleranz	VIF
Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar oder die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert	0,12	,033	0,039	2,884	0,004	0,547	1,829
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	0,15	,035	0,047	4,641	0,000	0,895	1,117
Ein oder mehrere „gefangene“ Räume (Wohnraum nur direkt über vorgelagerte Wohnräume erreichbar)	-0,08	,054	0,058	-3,397	0,001	0,542	1,846
Einbauküche gehobener Qualität (inklusive Elektrogeräte)	0,25	,042	0,020	7,160	0,000	0,813	1,230
einfache Wohnlage	-0,20	,028	-0,046	-7,002	0,000	0,920	1,086
gute Wohnlage	0,50	,023	0,150	21,832	0,000	0,826	1,211
exklusive Wohnlage	1,09	,060	0,122	18,180	0,000	0,866	1,155
Nachträgliche Dämmung der Außenwände seit 2000	0,16	,024	0,045	6,666	0,000	0,878	1,138
Erneuerung der Heizungsanlage seit 1990	0,18	,023	0,056	7,958	0,000	0,801	1,249
Modernisierung der Sanitäreinrichtung seit 1985	0,07	,020	0,025	3,225	0,001	0,670	1,492
Modernisierung der Elektroinstallation seit 1985	0,11	,025	0,035	4,553	0,000	0,657	1,522

Erläuterung der Spaltenüberschriften

- Regressionskoeffizient:
  Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen (Merkmal) für die Erklärung der abhängigen Variablen heranziehen (Miete).
- Standardfehler:
  Der Standardfehler gibt das Streuungsmaß der Schätzfunktion für einen unbekannten Parameter der Grundgesamtheit (mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand) an.
- Sig.:
  Die Signifikanz gibt den Unterschied zwischen den Variablen wieder und liegt unter dem festgelegten Signifikanzniveau von 0,05.
- Toleranz:
  Die Multikollinearität wird durch die Toleranz abgeschätzt. Ist die Toleranz kleiner als 0,2 wird allgemein von einer starken Multikollinearität ausgegangen.
- VIF:
  Der VIF ist der Varianzinflationsfaktor. Ist der VIF größer als 5 wird eine starke Multikollinearität angenommen. In der Literatur finden sich jedoch auch Meinungen, dass ein Faktor von größer als 10 noch als akzeptabel anzusehen ist.

7.2.3 Güte des Modells

Die Güte des Regressionsmodells zeigt an, wie viel der Streuung der Mietwerte durch das Modell erklärt wird. D. h., bei einem Wert von 1 erklärt das Regressionsmodell die gesamte Streuung der Mietwerte.

Die Güte eines Regressionsmodells wird durch das Bestimmtheitsmaß R-Quadrat nachgewiesen. Das endgültige Regressionsmodell zum qualifizierten Mietspiegel Wuppertal weist ein Bestimmtheitsmaß von R-Quadrat = 0,571 auf. Das bedeutet, dass rund 57 % der Miete durch die im Modell verwendeten Regressoren (Merkmale) erklärt wird. Das ist für den Untersuchungsgegenstand eines heterogenen Wohnungsmarktes ein guter Wert, da insbesondere stark mietbeeinflussende Merkmale durch die gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Mietvertragslaufzeit, Vermietertypen).

Tab. 7.2 Zusammenfassung des Regressionsmodells – Güte

R	R-Quadrat	Korrigiertes R-Quadrat	Standardfehler des Schätzers
0,756	0,571	0,570	0,80829

7.2.4 Einzelbetrachtung: Beschaffenheit – Baualtersbereich

Das Baualter wird in der Praxis zur Charakterisierung des Wohnwertmerkmals „Beschaffenheit“ im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB herangezogen. Die unterschiedlichen Bauvorschriften im Laufe der Zeit bedingten häufig auch eine entsprechende Beschaffenheit der Gebäude, aber auch der Grundrissgestaltung. Das Baujahr ist ein wesentlicher Faktor für die Mietpreisbildung. Insbesondere die Verschärfung der Bauvorschriften im Rahmen der Energieeinsparverordnung (EnEV) in den letzten Jahren, bedingen höhere Baukosten und somit in der Folge auch höhere Mieten. Der klassische Altbau, der sich zumeist in den Innenstädten befindet, wurde in den letzten Jahren durch Modernisierungen deutlich aufgewertet und ist aufgrund seiner zentralen Lage häufig ebenfalls ein Wohnungsmarktsegment mit höheren Mieten.

Im Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel Wuppertal wurde das Baujahr der Fertigstellung des Gebäudes oder das Fertigstellungsjahr für nachträglich errichteten Wohnraum, wie zum Beispiel ein Dachgeschossausbau, abgefragt (vgl. Anlage Erhebungsunterlagen).

Im Rahmen der Auswertung wurden im Wesentlichen die bestehenden Baualtersbereiche des Wuppertaler Mietspiegels beibehalten. Aufgrund der Verschärfung der EnEV und der bereits sehr großen Neubauklasse erfolgte eine Aufteilung des neuesten Baualtersbereiches in zwei Baualtersbereiche. In diesem Zusammenhang wurde auch der ehemalige Baualtersbereich „1995 bis 2004“ entsprechend angepasst. Insgesamt ergeben sich daraus sieben Baualtersbereiche, die im Rahmen des Regressionsmodells als kategoriale Variable verwendet wurden.

Als Referenzgröße bzw. zur Charakterisierung der Standardwohnung (vgl. Kapitel 7.1.2) wurde der Baualtersbereich „1961 bis 1977“ ausgewählt, d. h. die ausgewiesenen Regressionskoeffizienten der Baualtersbereiche zeigen die Abweichung von diesem Baualtersbereich an. Alle Baualtersbereiche sind hochsignifikant, und es ergeben sich für alle sechs Baualtersbereiche im Regressionsmodell positive Abweichungen zur Referenzgröße.

Tab. 7.3 Signifikante Einflussmerkmale – Baualtersbereiche

Baualtersbereich	Regressions-koeffizient	Signifi-kanz	Anzahl gew.	Anteil gew.	Anzahl ungew.	Anteil ungew.t
bis 1948	0,08	0,002	1.971	18,0%	894	17,8%
1949 bis 1960	0,16	0,000	3.082	28,1 %	1.434	28,5 %
1961 bis 1977	Referenzgröße		3.065	27,9 %	1.408	28,0 %
1978 bis 1994	0,70	0,000	1.266	11,5 %	567	11,3 %
1995 bis 2001	1,09	0,000	795	7,3 %	360	7,2 %
2002 bis 2013	1,31	0,000	384	3,5 %	182	3,6 %
2014 bis 2019	2,27	0,000	410	3,7 %	183	3,6 %

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

Die Ergebnisse der Regressionsanalyse zeigen deutlich, dass die neueren Baualtersbereiche eine deutlich höhere Miete aufweisen als die Referenzgröße. Je neuer das Gebäude ist, desto höher ist auch die Miete. Auch für die beiden älteren Baualtersbereiche kann eine positive Abweichung in der Miethöhe gegenüber der Referenzgröße ermittelt werden. Im klassischen Altbau „bis 1948“ ergibt sich in Wuppertal die geringste Abweichung zur Referenzgröße.

Entsprechend dem im qualifizierten Wuppertaler Mietspiegel gewählten Verfahren werden die sich aus dem Regressionsmodell ergebenden Zuschläge nicht gesondert im Mietspiegel ausgewiesen (vgl. 8.1). Die Baualtersbereiche sind eine der Merkmale für das Tabellenraster der Mietspiegeltabelle.

7.2.5 Einzelbetrachtung: Beschaffenheit – Modernisierung

Der Gesetzgeber hat neben den fünf Wohnwertmerkmalen in § 558 Abs. 2 BGB auch die energetische Ausstattung und Beschaffenheit aufgeführt. Damit sollten in einem Mietspiegel auch entsprechende Merkmale integriert werden, wodurch dieses zusätzlich genannte Wohnwertmerkmal berücksichtigt wird.

Die in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen haben einen Einfluss auf die Beschaffenheit der Gebäude. Teilweise erfolgen durch diese Maßnahmen entscheidende Veränderungen an den Gebäuden und Wohnungen. Das Gerüst des Gebäudes und die damit in Verbindung stehende Beschaffenheit bleiben weitestgehend bestehen. Jedoch insbesondere auch die in den letzten Jahren verstärkt durchgeführten wärmetechnischen Maßnahmen haben einen erheblichen Einfluss auf die Qualität und Beschaffenheit der Außenhülle der Gebäude.

Im Rahmen der Datenerhebung zum Wuppertaler Mietspiegel wurden entsprechende Merkmale zur wärmetechnischen Verbesserung der Gebäude sowie auch umfassende Modernisierungen abgefragt. Dabei wurden neben der Art der Maßnahme auch das Jahr der Maßnahme abgefragt (vgl. Anlage Erhebungsunterlagen).

- Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Kellerdecke
- Dämmung aller Außenwände
- Erstmaliger Heizungseinbau
- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizkessel, Rohrleitungen und Heizkörper)
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels (ohne Rohrleitungen)
- Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau
- Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile)
- Erneuerung aller Fenster

- Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen
  (Austausch vorhandener Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)

Die Analyse der Daten hat gezeigt, dass die befragten Eigentümer die Fragen nicht korrekt beantwortet haben. Es sollten nur Maßnahmen aufgeführt werden, die nach 1990 unter der zu dem Zeitpunkt bestehenden Wärmeschutzverordnung oder EnEV ausgeführt worden sind. Es wurden jedoch auch Maßnahmen aufgeführt, welche deutlich vor 1990 erfolgt sind. Daher kann auch nicht sichergestellt werden, dass die angegebenen Maßnahmen nach den entsprechenden Wärmeschutzverordnungen erfolgt sind.

Damit entsprechende Merkmale zur wärmetechnischen Ausstattung und zur umfassenden Modernisierung im Wuppertaler Mietspiegel berücksichtigt werden konnten, hat sich der Arbeitskreis Mietspiegel auf eine entsprechende zeitliche Eingrenzung der Maßnahmen geeinigt. Dabei wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel eine aus wirtschaftlicher Sicht notwendige Durchführung der Maßnahmen vorgegeben. Dabei einigte sich der Arbeitskreis für die einzelnen Gewerke auf die folgenden Zeitabläufe, wann eine Maßnahme noch als „neu“ im Sinne einer Modernisierung angesehen werden kann.

- Dämmung: 20 Jahre
- Sanitäranlagen: 35 Jahre
- Heizungsanlagen: 30 Jahre
- Elektroinstallationen: 35 Jahre
- Fenster: 30 Jahre

Tab. 7.4 Signifikante Einflussmerkmale – Modernisierung

Modernisierung	Regressions-koeffizient	Signifikanz	Anzahl gew.	Anteil gew.	Anzahl ungew.	Anteil ungew.t
Nachträgliche Dämmung der Außenwände seit 2000	0,16	0,000	1.541	14,0 %	728	14,5 %
Erneuerung der Heizungsanlage seit 1990	0,18	0,000	1.945	17,7 %	896	17,8 %
Modernisierung der Sanitäreinrichtung seit 1985	0,07	0,001	3.410	31,1 %	1.554	30,9 %
Modernisierung der Elektroinstallation seit 1985	0,11	0,000	1.947	17,7 %	904	18,0 %

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

Der Datensatz wurde entsprechend aufbereitet und die unterschiedlichen Maßnahmen im Regressionsmodell als kategorialer Variablen verwendet. Dabei haben sich nur für vier der erfassten Merkmale signifikante und plausible Wirkungen auf die Miete ermitteln lassen. Für die anderen sechs Merkmale konnte im Rahmen des Regressi-

onsmodells kein signifikanter Einfluss festgestellt werden, jedoch können diese Maßnahmen ein Abweichen vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen rechtfertigen.

7.2.6 Einzelbetrachtung: Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße ist ebenfalls ein Wohnwertmerkmal im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB. Die Wohnungsgröße ist ein bedeutendes Merkmal für die Höhe der Miete. Insbesondere da im Regressionsmodell die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche die entscheidende metrische Größe ist.

Dabei weisen zumeist kleine Wohnungen eine höhere Miete auf als größere Wohnungen. Wobei aufgrund der Struktur der Wohnungsbestände und dem klassischen Ansatz der Marktwirtschaft Angebot und Nachfrage die Miete beeinflussen. Daher kommt es in vielen Wohnungsmärkten ab einer bestimmten Wohnungsgröße auch wieder zu einem Anstieg der Quadratmetermiete.

Im Sinne der Methoden- und Strukturkonstanz hat der Arbeitskreis Mietspiegel entschieden - wie auch beim letzten Mietspiegel -, die Wohnungsgröße nicht als Zu- oder Abschlag im Mietspiegel auszuweisen. Die drei abgestimmten Wohnungsgrößenklassen bilden das zweite Merkmal zur Strukturierung der Mietspiegeltabelle.

Neben den drei bestehenden Wohnungsgrößenklassen werden auch die Begrenzungen am unteren Rand (17,5 m²) und am oberen Rand (150 m²) beibehalten. Im Rahmen des Regressionsmodells werden die Wohnungsgrößenklassen als kategoriale Variablen verwendet, wobei die Größenklasse „über 50 m² bis 90 m²“ als Referenzgröße bzw. zur Charakterisierung der Standardwohnung verwendet wird.

Im Rahmen der Regressionsrechnung konnten für die Wohnungen der Größenklasse „17,5 m² bis 50 m²“ eine positive Abweichung und für die Größenklassen „über 90 m² bis 150 m²“ eine negative Abweichung zur Referenzgröße festgestellt werden.

Tab. 7.5 Signifikante Einflussmerkmale – Wohnungsgröße

Größenklasse	Regressions-koeffizient	Signifi-kanz	Anzahl gew.	Anteil gew.	Anzahl ungew.	Anteil ungew.t
17,5 m² bis 50 m²	0,45	0,000	2.408	22,0 %	1.098	21,9 %
über 50 m² bis 90 m²	Referenzgröße		7.115	64,8 %	3.274	65,1 %
über 90 m² bis 150 m²	-0,18	0,000	1.451	13,2 %	656	13,0 %

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

7.2.7 Einzelbetrachtung: Ausstattung

Wie auch bei dem bisherigen Wuppertaler Mietspiegel wurden im Rahmen der Datenerhebung und der Berechnung des Regressionsmodells weitere Merkmale zur Ausstattung der Wohnung erfasst (vgl. Anlage Erhebungsunterlagen).

Dabei wurden neben den im Kapitel 7.1.2 dargestellten Merkmalen der Grund- und Normalausstattung eine Vielzahl von Sonderausstattungsmerkmalen analysiert. Dabei konnte aufgrund der Plausibilität der Daten, der Zahl der erhobenen Fälle zu den Kriterien sowie im Rahmen des Regressionsmodells für einige Merkmale kein Einfluss auf die Miete ermittelt werden (vgl. Kapitel 7.1.6). Diese Merkmale können ein Abweichen vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen rechtfertigen.

Nachfolgend sind für die einzelnen Ausstattungsmerkmale, in entsprechenden thematischen Zusammenhängen, die Ergebnisse der Analysen und des Regressionsmodells erläutert.

Bad

Mit dem Merkmal Bad werden im Wuppertaler Mietspiegel die räumliche Struktur der Bäder und die Grundelemente eines Bades – Badewanne, Dusche, WC – erfasst (vgl. Anlage Erhebungsunterlagen). Zusätzliche Badausstattungsmerkmale wurden im Rahmen der Datenerhebung nicht erhoben, können aber das Abweichen vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen rechtfertigen.

Die Standardausstattung eines Bades im Wuppertaler Mietspiegel ist, dass dieses über eine Badewanne oder Dusche und ein WC verfügt. Das WC kann sich jedoch auch in einem separaten Raum befinden, d. h. Bad und WC sind in getrennten Räumen. Damit ist nicht das zusätzliche, sogenannte Gäste-WC gemeint.

Der Arbeitskreis Mietspiegel entschied sich - wie auch im bisherigen Mietspiegel -, in der Datenauswertung und im Mietspiegel die beiden Merkmale „Gäste-WC“ und „Dusche in einem zweiten Bad“ zu einem Merkmal zusammenzufassen. Im Rahmen des Regressionsmodells konnte für dieses Merkmal ein signifikanter Zuschlag auf die Miete ermittelt werden. Auch für das Merkmal „Bad mit Badewanne und Dusche“ ergab sich im Rahmen der Datenanalyse ein Zuschlag. Insgesamt werden diese beiden Merkmale als gehobene Badausstattung im Mietspiegel ausgewiesen.

Für Wohnungen mit einem Außen-WC konnte keine ausreichende Zahl an Daten ermittelt werden. Gemäß der im Arbeitskreis abgestimmten Definition gilt der Wuppertaler Mietspiegel nicht für Wohnungen mit einem WC außerhalb der Wohnung.

Tab. 7.6 Signifikante Einflussmerkmale – Bad

Bad	Regressions-koeffizient	Signifi-kanz	Anzahl gew.	Anteil gew.	Anzahl ungew.	Anteil ungew.t
Bad mit Badewanne und separater Dusche	0,06	0,037	1.579	14,4 %	701	13,9 %
Gäste-WC oder Dusche in zweitem Bad	0,12	0,000	1.535	14,0 %	694	13,8 %

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

Bodenbeläge

Im Rahmen der Datenerhebung zum Mietspiegel wurden drei Angaben zur Qualität der Bodenbeläge, die überwiegend in den Wohn- und Schlafräumen vom Vermieter gestellt wurden, abgefragt:

- ohne Bodenbelag vermietet
- Standard-Bodenbelag
- Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)

Durch die abgefragten Merkmale wurden alle Qualitäten der Bodenbeläge im Mietspiegel erfasst. Die in der Mietspiegeltabelle abgebildeten Mietkennwerte (Mittelwert und Spannen) beziehen sich auf den Standard-Bodenbelag, also auf Bodenbeläge des einfachen und mittleren Standards.

Im Rahmen der Regressionsanalyse konnte für Wohnungen, die ohne Bodenbelag vermietet wurden, ein Abschlag (= negativer Regressionskoeffizient) und für Wohnungen mit einem hochwertigen Bodenbelag ein Zuschlag ermittelt werden.

Tab. 7.7 Signifikante Einflussmerkmale – Bodenbeläge

Bodenbelag	Regressions-koeffizient	Signifi-kanz	Anzahl gew.	Anteil gew.	Anzahl ungew.	Anteil ungew.t
ohne Bodenbelag vermietet	-0,36	0,000	2.128	19,4 %	1.031	20,5 %
hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	0,41	0,000	1.881	17.1 %	846	16,8 %

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

Beheizungsart

Die Datenerhebung zum Wuppertaler Mietspiegel hat gezeigt, dass die acht abgefragten Merkmale zur Heizungsart nicht eindeutig genug gewesen sind (vgl. Anlage Erhebungsunterlagen). Trotzdem ermöglichen die erfassten Merkmale eine Aussage zu der Beheizung der Wohnungen in Wuppertal.

Als Standard für eine Wohnungsheizung in Wuppertal wird vom Arbeitskreis Mietspiegel die „Zentralheizung“ definiert (vgl. Kapitel 7.1.2). Dabei wurde beschlossen, die folgenden Erhebungsmerkmale zum Merkmal „Zentralheizung“ zusammen zu fassen:

- Fernwärme
- Blockheizkraftwerk
  (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)
- Zentral-/ Etagenheizung

Für die Beheizung der Wohnung mit einer Nachtstromspeicherheizung konnte ein Abschlag von der Standardwohnung ermittelt werden. Dagegen ergab sich für eine Fußbodenheizung ein signifikanter Zuschlag.

Tab. 7.8 Signifikante Einflussmerkmale – Beheizungsart

Beheizungsart	Regressions-koeffizient	Signifi-kanz	Anzahl gew.	Anteil gew.	Anzahl ungew.	Anteil ungew.t
Nachtstromspeicher	-0,45	0,000	159	1,4 %	72	1,4 %
Fußbodenheizung	0,30	0,000	745	6,8 %	341	6,8 %

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

Für die zusätzlich erfassten Merkmale „Wohnung nur teilweise beheizt“ und „Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt“ konnten nur weniger als 30 Wohnungen im Rahmen der Datenerhebung erfasst werden. Die vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegte Mindestgrenze eines Merkmals beträgt mindestens 30 Wohnungen.

Für das Merkmal „Einzelöfen“ konnte im Rahmen der statistischen Datenanalyse kein statistisch ausreichender Zusammenhang mit der Miete ermittelt werden, jedoch kann bei vorhandenen Einzelöfen das Abweichen vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen gerechtfertigt sein.

Außenflächen

Die Außenflächen sind häufig ein wichtiger Grund für die Anmietung einer Wohnung, wobei diese aufgrund der Baustruktur und der Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedlich ausfallen können. Insgesamt wurden im Rahmen des Wuppertaler Mietspiegels acht Merkmale zu den Außenflächen erhoben.

Als Standard gilt im Wuppertaler Mietspiegel, wenn kein Balkon oder eine Loggia oder nur ein Austritt vorhanden ist. Während bei allen anderen erfassten Merkmalen zum Balkon, der Loggia, der Terrasse eine Größenangabe vorhanden ist, fehlt diese beim Standardmerkmal. Aufgrund der vom Arbeitskreis Mietspiegel festgelegten tatsächlichen Flächen und Mindesttiefen können andere Balkone (z. B. mit 1,30 m Tiefe und einer Fläche von 4,5 m²) eine Abweichung vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen rechtfertigen.

Für die „große Terrasse/Dachterrasse mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe“ und dem „Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei“ konnte als Einzelmerkmal kein ausreichender signifikanter Zusammenhang mit der Miete festgestellt werden. Aus diesem Grund wurden diese beiden Merkmale zum Komplexmerkmal „große Terrasse/Dachterrasse mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe und/oder Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei“ zusammengefasst.

Für die vier Merkmale zum Thema Außenflächen konnte ein signifikanter positiver Zusammenhang zur Miete im Rahmen des Regressionsmodells ermittelt werden. Für alle Merkmale ergab sich damit ein Zuschlag gegenüber der Standardwohnung. Dabei scheint die Größe des Balkons oder der Loggia und auch die der Terrasse oder Dachterrasse entscheidend für die Höhe des Zuschlags zu sein. Je größer die Fläche, desto größer ist auch der Zuschlag.

Tab. 7.9 Signifikante Einflussmerkmale – Außenflächen

Außenflächen	Regressions-koeffizient	Signifi-kanz	Anzahl gew.	Anteil gew.	Anzahl ungew.	Anteil ungew.t
Balkon/Loggia mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,50 Meter Tiefe	0,23	0,000	4.291	39,1 %	1.968	39,1 %
Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	0,39	0,000	1.891	17,2 %	872	17,3 %
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder 1,50 m Tiefe	0,11	0,007	457	4,2 %	204	4,1 %
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei und/oder große Terrasse/Dachterrasse mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	0,33	0,000	1.059	9,6 %	476	9,5 %

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

Für die Merkmale „Garten zur Nutzung durch mehrere Mietparteien“ und „allgemeine Grünflächen (z. B. Vorgarten und Abstandsgrün)“ konnte kein signifikanter Zusammenhang mit der Miete ermittelt werden. Auch für diese Merkmale gilt, dass ein Abweichen vom Mittelwert der Mietspiegeltabelle innerhalb der Spannengrenzen gerechtfertigt sein kann. Jedoch sind diese Merkmale nicht ausreichend definiert und missverständlich, welches eine entsprechende Anwendung erschwert.

Barrierefreie oder barrierearme Ausstattung

In den letzten Jahren sind der barrierefreie Zugang zur Wohnung und zum Gebäude sowie die barrierefreie oder barrierearme Ausstattung immer wichtiger geworden. Der Anstieg der Bevölkerungsgruppen mit Bewegungseinschränkungen erhöht die Nachfrage nach einer entsprechenden Gebäude- und Wohnungsausstattung.

Für insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040, Teil 2 erstellte oder modernisierte Wohnungen konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

Die zwei weiteren Merkmale „Wohnungen mit Rollator oder Rollstuhl barrierefrei erreichbar“ und „Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst“ konnte kein ausreichend signifikanter Zusammenhang auf die Miete festgestellt werden. Die Datenanalyse hat aber gezeigt, dass diese beiden Merkmale häufig gepaart auftreten, aber es auch Gebäude/Wohnungen gibt, wo nur ein Merkmal vorhanden ist. Damit kommt es zu einer starken Beeinflussung dieser beiden Merkmale im Rahmen der statistischen Datenanalyse. Daher wurden für die Ermittlung von Zuschlägen zwei neue Variablen gebildet:

- Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar **und** die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert
- Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar **oder** die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert

Für diese neuen Merkmale konnte jeweils ein signifikanter Zusammenhang mit der Miete ermittelt werden, da der die Analyse beeinflussende Einfluss durch die Kombination mit „und“ sowie „oder“ entsprechend aufgelöst wurde. Wenn beide Merkmale vorliegen, ergibt sich ein höherer Zuschlag, welcher aufgrund seiner inhaltlichen Aussage auch gerechtfertigt gegenüber dem anderen Merkmal erscheint.

Tab. 7.10 Signifikante Einflussmerkmale – barrierefreie/barrierearme Ausstattung

Barrierefrei/ barrierearm	Regressions-koeffizient	Signifi-kanz	Anzahl gew.	Anteil gew.	Anzahl ungew.	Anteil ungew.t
Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar **und** die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert	0,37	0,000	433	3,9 %	198	3,9 %
Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar **oder** die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert	0,12	0,004	466	4,2 %	212	4,2 %

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

Weitere Merkmale

Neben den bereits aufgeführten Merkmalen wurden zusätzlich weitere Merkmale der Wohnungsausstattung im Rahmen der Datenerhebung zum Wuppertaler Mietspiegel erfasst (vgl. Anlage Erhebungsunterlagen).

Die Standardwohnung in Wuppertal ist mit einer Mehrfachverglasung ausgestattet. Das im Rahmen der Datenerhebung erfasste Merkmal „Einfachverglasung“ konnte aufgrund des durchgeführten statistischen Tests nicht im Regressionsmodell berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 7.1.6). Das Vorliegen des Merkmals „Einfachverglasung“ kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

Für die Merkmale **„**Gegensprechanlage mit Türöffner“, „Rollläden/Fensterläden an allen Fenstern“ und „Keller oder außerhalb der Wohnung gelegener Abstellraum“ konnte kein ausreichend signifikanter bzw. kein plausibler Zusammenhang auf die Miete ermittelt werden. Das Vorliegen dieser Merkmale kann auch ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

Zur Charakterisierung einer gehobenen Küchenausstattung wurde das Merkmal „Einbauküche gehobener Qualität (inklusive Elektrogeräte)“ im Wuppertaler Mietspiegel erhoben. Eine eindeutige Definition des wertenden Aspektes „gehoben“ wurde nicht vorgenommen. Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich dazu entschieden, das Merkmal

im Wuppertaler Mietspiegel auszuweisen. Jedoch sollte im Einzelfall entschieden werden, ob die vorhandenen Küchengeräte einen Zuschlag in der vollen Höhe rechtfertigen. Möglicherweise kann der Zuschlag bei einer „Luxusausstattung“ mit sehr vielen Küchengeräten auch einen höheren Zuschlag rechtfertigen, da der ausgewiesene Regressionskoeffizient einen Mittelwert für das Merkmal repräsentiert.

Für das Merkmal „ein oder mehrere gefangene Räume“ wurde ein geringer Abschlag und für eine Wohnung, die über einen Aufzug erreichbar ist, ein Zuschlag ermittelt.

Tab. 7.11 Signifikante Einflussmerkmale – weitere Merkmale der Ausstattung

Barrierefrei/ barrierearm	Regressions-koeffizient	Signifi-kanz	Anzahl gew.	Anteil gew.	Anzahl ungew.	Anteil ungew.t
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	0,15	0,000	1.251	11,4 %	577	11,5 %
Ein oder mehrere „gefangene“ Räume (Wohnraum nur direkt über vorgelagerte Wohnräume erreichbar)	-0,08	0,001	1.704	15,5 %	805	16,0 %
Einbauküche gehobener Qualität (inklusive Elektrogeräte)	0,25	0,000	642	5,8 %	284	5,6 %

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

7.2.8 Einzelbetrachtung: Wohnlage

Im Rahmen von § 558 Abs. 2 BGB wird als eines der Wohnwertmerkmale auch die Lage aufgeführt. Dabei handelt es sich neben der Lage in der Wohnumgebung auch um die Lage im Gebäude. Wie die Analyse der Daten gezeigt hat, konnte die Lage im Gebäude aufgrund der von den Befragten nicht korrekt angegeben Lagen nicht berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 7.1.6).

Die Lage der Wohnung im Wohnumfeld wird klassisch durch die sogenannte Wohnlage charakterisiert. Dabei wird im Wuppertaler Mietspiegel auf die unabhängig von der Erstellung des Mietspiegels vorgenommene Einstufung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zurückgegriffen. Die Wohnlagenkarte ist im Internet auf der Seite http://gutachterausschuss.wuppertal.de abrufbar.

Im Rahmen des Regressionsmodells werden die vier Wohnlagen als kategoriale Variablen verwendet, wobei die mittlere Wohnlage als Referenzgröße bzw. als Merkmal der Standardwohnung herangezogen wird.

Im Rahmen des Regressionsmodells konnte für die drei verbleibenden Wohnlagen ein signifikanter und plausibler Einfluss auf die Miete ermittelt werden. Dabei ergab sich für die einfache Wohnlage ein Abschlag und für die gute sowie exklusive Wohnlage ein Zuschlag.

Tab. 7.12 Signifikante Einflussmerkmale – Wohnlage

Wohnlage	Regressions-koeffizient	Signifi-kanz	Anzahl gew.	Anteil gew.	Anzahl ungew.	Anteil ungew.t
einfache	-0,20	0,000	1.002	9,1 %	457	9,1 %
mittlere	Referenzgröße		7.952	72,5 %	3.667	72,9 %
gute	0,50	0,000	1.804	16,4 %	809	16,1 %
exklusive	1,09	0,000	215	2,0 %	95	1,9 %

gew. = gewichtet; ungew. = ungewichtet

8 WUPPERTALER MIETSPIEGEL 2020

8.1 Mietspiegeltabelle

Die Mietspiegeltabelle des Wuppertaler Mietspiegels weist neben dem arithmetischen Mittel differenziert nach den mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmten sieben Baualtersbereichen und drei Größenklassen auch noch den oberen und unteren Wert der 2/3-Spanne aus.

Baualtersbereiche

Die Baualtersbereiche orientieren sich an den bisher im Wuppertaler Mietspiegel ausgewiesenen Baualtersbereichen. Nur für die neuesten Baualtersbereiche erfolgte eine Aufteilung in zwei Baualtersbereiche, da durch die neuen Bauvorschriften der Wärmeschutzverordnung eine Teilung notwendig war. In diesem Zusammenhang wurde der bisherige Baualtersbereich „1995 bis 2004“ auch entsprechend angepasst.

Die folgenden sieben Baualtersbereiche werden in der Mietspiegeltabelle im Wuppertaler Mietspiegel ausgewiesenen:

- bis 1948
- 1949 bis 1960
- 1961 bis 1977
- 1978 bis 1994
- 1995 bis 2001
- 2002 bis 2013
- 2014 bis 2019

Größenklassen

Neben der Unterteilung nach den Baualtersbereichen erfolgt auch eine Unterteilung nach drei Größenklassen. Die bisher bestehenden Größenklassen in der Mietspiegeltabelle des Wuppertaler Mietspiegels werden beibehalten. Gegenüber der bisherigen Darstellung erfolgt nur eine Konkretisierung in der Darstellung. Die bisherigen „offenen“ Klassen werden entsprechend den abgestimmten Grenzwerten entsprechend dargestellt:

- 17,5 m² bis 50 m²
- über 50 m² bis 90 m²
- über 90 m² bis 150 m²

Mietkennwerte

Bei den in der Tabelle ausgewiesenen Mietkennwerten handelt es sich um die Mietwerte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Es werden die tatsächlichen Mieten für die Berechnung der Mietkennwerte der Mietspiegeltabelle verwendet, nachdem eine entsprechende Normierung der Miete um die Beträge des Regressionsmodells der in der jeweiligen Wohnung vorhandenen Ausstattungsmerkmale berücksichtigt wurde (vgl. Kapitel 8.3). Dabei müssen die Zuschläge von der tatsächlichen Miete abgezogen und die Abschläge addiert werden.

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht die Normierung der tatsächlichen Miete auf Basis der Koeffizienten des Regressionsmodells:

- tatsächliche Miete der Wohnung 6,50 €/m²
- hochwertiger Bodenbelag -0,41 €/m²
- Großer Balkon/Loggia oder Austritt -0,39 €/m²
- gefangene Räume +0,08 €/m²
- gute Wohnlage -0,50 €/m²
- normierte Miete 5,28 €/m²

Tab. 8.1 Mietspiegeltabelle Wuppertal 2020

Wohnfläche			Baualtersbereiche						
			bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2001	2002 bis 2013	2014 bis 2019
A	17,5 m² bis 50 m²	AM	6,18	6,06	6,14	6,74	6,65	*	*
		SP	5,39 bis 7,27	5,37 bis 6,80	5,28 bis 7,22	5,58 bis 7,88	5,64 bis 7,60	*	*
B	über 50 m² und bis 90 m²	AM	5,59	5,75	5,50	6,19	6,75	6,85	7,68
		SP	4,83 bis 6,40	5,08 bis 6,45	4,89 bis 6,14	5,36 bis 7,15	6,12 bis 7,39	6,48 bis 7,36	6,92 bis 8,35
C	über 90 m² und bis 150 m²	AM	5,37	5,31	5,41	6,20	6,33	6,73	7,70
		SP	4,64 bis 6,22	4,54 bis 6,16	4,69 bis 6,21	5,22 bis 7,27	5,59 bis 7,14	5,88 bis 7,53	6,84 bis 8,36

* Für die Tabellenfelder „Baualtersbereich 2002 bis 2013“/“17,5 m² bis 50 m² Wohnfläche“ und „Baualtersbereich 2014 bis 2019“/“17,5 m² bis 50 m² Wohnfläche“ konnte keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, so dass für diese Tabellenfelder keinerlei Aussagen im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.

AM = Arithmetisches Mittel; SP = Spanne – unterer und oberer Wert der 2/3-Spanne

Nach der Normierung erfolgt die Berechnung der durchschnittlichen normierten Miete (arithmetisches Mittel) differenziert nach dem Tabellenraster der Mietspiegeltabelle (vgl. Tab. 8.1). Bei den zur Normierung der Miete berücksichtigten Ab- und Zuschläge handelt es sich um die modellhaft ermittelten Mittelwerte. Daher sind Abweichungen nach oben und unten möglich, welche in der ausgewiesenen Mietpreisspanne berücksichtigt werden können.

8.2 Anwendung der Mietpreisspannen

In der Mietspiegeltabelle des Wuppertaler Mietspiegels werden neben dem Arithmetischen Mittel auch noch Mietpreisspannen berücksichtigt. Dabei wird die in der Broschüre des Bundesministeriums zur Erstellung von Mietspiegeln aufgeführte 2/3-Spanne angewendet.

Die maßgebliche Spanne im Wuppertaler Mietspiegel bildet sich aus der Mietspiegeltabelle unter Berücksichtigung der ermittelten Zu- und Abschläge (vgl. Kapitel 8.3). Dabei kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der so ermittelten Mietpreisspanne nach oben oder unten gerechtfertigt sein. Entscheidende Kriterien sind hierbei:

- wenn in Bezug auf die Ausstattung von der jeweiligen durchschnittlichen Qualität und dem durchschnittlichen Umfang erheblich abgewichen wird,
- wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die aufgeführten Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind,
- bei besonders gutem bzw. schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/ oder der Wohnung,
- Unterschiede, die sich aus konkreten Standortmerkmalen (Mikrolagen) ergeben und die von den Wohnlageneinstufungen (Makrolagen) nicht ausreichend erfasst wurden.

8.3 Zu- und Abschläge

Bei den aufgeführten Merkmalen für die Zu- und Abschläge handelt es sich um die durch das Regressionsmodell ermittelten Abweichungen (vgl. 7.2.2) von der definierten Standardwohnung (vgl. 7.1.2). Die Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht bzw. zur Verfügung gestellt wurden. Die Zu- und Abschläge sind mit jedem der übrigen Zu- und Abschläge bei Vorliegen der jeweiligen Merkmale kombinierbar.

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – für die entsprechenden Merkmale sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den entsprechenden Spannenwerten des je-

weils zutreffenden Baualtersbereichs und der Wohnungsgrößenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspannen berücksichtigt werden.

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

8.3.1 Bad-Ausstattung

Für eine gehobenere Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Bad mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,06 €
Gäste-WC oder Dusche in zweitem Badezimmer	+ 0,12 €

Wohnungen ohne WC innerhalb der Wohnung waren aufgrund der geringen Fallzahl nicht Bestandteil des zur Auswertung genutzten Datensatzes. Für dieses Segment kann der Mietspiegel daher keine Aussage treffen.

8.3.2 Bodenbeläge

Für hochwertige, in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen konnte ein Zuschlag ermittelt werden. Für Wohnungen, die ohne Bodenbelag vermietet werden, ergab sich dagegen ein Abschlag.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
ohne Bodenbelag vermietet	- 0,36 €
hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	+ 0,41 €

8.3.3 Beheizungsart

Für die Beheizungsart über eine Nachtstromspeicherheizung (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) ergibt sich ein Abschlag sowie für eine Fußbodenheizung ein Zuschlag.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Nachtstromspeicherheizung	- 0,45 €
Fußbodenheizung	+ 0,30 €

Für Wohnungen mit Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Wohnungen, die nur teilweise beheizt werden, oder Wohnungen, bei denen keine Heizung vom Vermieter gestellt wird, konnte aufgrund der geringen Fallzahl keine Aussage getroffen werden.

8.3.4 Außenflächen

Für die unterschiedlichen Außenflächen, wie Balkon, Loggia, Dachterrasse oder einen Garten nur für die betreffende Mietpartei, konnten entsprechende Zuschläge ermittelt werden.

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Balkon/Loggia mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,50 Meter Tiefe	+ 0,23 €
Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,39 €
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder 1,50 m Tiefe	+ 0,11 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei und/oder große Terrasse/Dachterrasse mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,33 €

8.3.5 Altersgerechte Wohnungsausstattung

Für Wohnungen, die barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar sind und/oder barrierearm erstellt oder modernisiert bzw. angepasst wurden, ergeben sich entsprechende Zuschläge. Eine Wohnung ist barrierearm, wenn Barrieren reduziert oder vermieden werden: z.B. durch den Einbau einer möglichst bodengleichen (max. 6 cm Höhe) Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, die Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, den schwellenfreien Zugang zu Balkonen/Terrassen, die Installation technischer Hilfsmittel etc..

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar und die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert	+ 0,37 €
Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar oder die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert	+ 0,12 €

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, runterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

Für insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040, Teil 2 erstellte oder modernisierte Wohnungen konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

8.3.6 Weitere Merkmale der Wohnung / des Gebäudes

Für weitere Merkmale der Wohnung und des Gebäudes konnten entsprechende Zu- oder Abschläge ermittelt werden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,15 €
Ein oder mehrere „gefangene“ Räume (Wohnraum nur direkt über vorgelagerte Wohnräume erreichbar)	- 0,08 €
Einbauküche mit gehobener Qualität (inklusive Elektrogeräte)	+ 0,25 €

Für eine Einfachverglasung konnte kein statistisch gesicherter Abschlag ermittelt werden. Für dieses Segment kann daher der qualifizierte Wuppertaler Mietspiegel 2020 keine Aussage treffen.

8.3.7 Modernisierungsmaßnahmen

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben. Diese sind jedoch nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung aller Außenwände seit 2000	+ 0,16 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1990	+ 0,18 €
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) seit 1985	+ 0,11 €
Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile) seit 1985	+ 0,07 €

8.3.8 Wohnlage

Den Auswertungen zum Mietspiegel liegt die unabhängig von der Mietspiegel-Erstellung vorgenommene Wohnlagen-Einteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wuppertal zugrunde. Für alle vom definierten Standard abweichenden Wohnlagen ergeben sich gemäß des Regressionsmodells folgende Zu- oder Abschläge:

Merkmal	Zu-/Abschlag pro m² Wohnfläche
Einfache Wohnlage	- 0,20 €
Gute Wohnlage	+ 0,50 €
Exklusive Wohnlage	+ 1,09 €

Konkrete Standortmerkmale (Mikro-Lage), die von den Beschreibungen der einzelnen Wohnlage-Typen nicht erfasst werden, können Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

ANLAGE ERHEBUNGSUNTERLAGEN

Stadt Wuppertal - 105.3 - 42269 Wuppertal

20.04.2020

Vermieterbefragung zur Mietspiegelerstellung Wuppertal 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Vermieterinnen und Vermieter,

dank Ihrer Hilfe gibt es in Wuppertal einen qualifizierten Mietspiegel, der sich als wesentliches Informationsinstrument im Mieter- und Vermieterkreis in unserer Stadt etabliert hat.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben muss der Mietspiegel nach vier Jahren auf Basis einer Datenerhebung neu erstellt werden, um sein Qualifizierungsmerkmal nicht zu verlieren. Deshalb werden zum Stichtag 01.04.2020 bei einem zufällig ermittelten Teil der Wohnungen in der Stadt Wuppertal die aktuellen Mietpreise ermittelt.

Für die Durchführung der Befragung und die wissenschaftliche Auswertung haben wir das erfahrene Hamburger Forschungsinstitut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH beauftragt.

Im Rahmen des Zufallsverfahrens wurden eine oder mehrere Ihrer Wohnungen für die neue Erhebung ausgewählt. Im Namen des Arbeitskreises Mietspiegel möchte ich Sie daher bitten, sich an der diesjährigen Erstellung des Mietspiegels **bis spätestens zum 22.05.2020** zu beteiligen.

Die Fragen können sich auf eine oder mehrere Ihrer Wohnungen im Gebäude mit der postalischen Anschrift

Musterstraße 1, 42279 Wuppertal

beziehen.

Alle Informationen zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung an die Firma F+B GmbH finden Sie in den Erläuterungen zum Fragebogen. Diese Unterlagen sind meinem Schreiben beigefügt.

Bitte geben Sie stets die folgende **Fragebogennummer** an:

Es kann nur ein Fragebogen pro Immobilie ausgefüllt werden. Sollten Sie mehrere Immobilien besitzen, kann es sein, dass Sie mehrere Fragenbögen erhalten.

Selbstverständlich ist die Teilnahme an der Befragung freiwillig. Ihre Adresse ist ausschließlich der Stadt Wuppertal bekannt. Diese übernimmt deshalb in einem sogenannten „Adressermittlungsverfahren" den Versand der Briefe. Der Datenschutz ist gewahrt und eine anonymisierte Auswertung zugesichert. Bitte senden Sie den Fragebogen daher unbedingt **ohne** Deckblatt und **ohne** Adressangaben an die Stadt Wuppertal zurück oder machen Sie Gebrauch von dem Angebot, den Fragebogen direkt online auszufüllen.

Wenn Sie keine Zeit für die Beantwortung der Fragen aufwenden können oder wollen, bitte ich Sie ebenfalls um eine kurze Rückmeldung unter Angabe der Fragebogennummer.

Ich bitte Sie sehr herzlich: Nehmen Sie sich bitte die Zeit für die Beantwortung und Rücksendung des Fragebogens. Es ist mir ein großes Anliegen, dass das wichtige Instrument des Mietspiegels auch weiterhin den Wuppertaler Vermietern und Mietern zur Verfügung steht.

Ich bedanke mich sehr herzlich für Ihre Mithilfe und Ihre Mühe!
Und: Bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Mucke

STADT WUPPERTAL

Vermieterfragebogen zur Erstellung des Mietspiegels Wuppertal 2020

Fragebogennummer:

_____

Anschrift des Gebäudes, auf das sich die Befragung bezieht:

_____

Alle Angaben beziehen sich auf den Stichtag **1. April 2020**!

Liebe Eigentümerin, lieber Eigentümer!

Der neue Mietspiegel 2020 für die Stadt Wuppertal soll dem aktuellen Mietpreisgefüge und den Ansprüchen an einen „qualifizierten" Mietspiegel entsprechen. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels liegt insbesondere auch im Interesse der Immobilieneigentümer, denn dieses Instrument ermöglicht eine objektive Beurteilung von Mietpreisen und dient als Orientierungshilfe bei der Festsetzung der Miete.

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

Die eingedruckte Fragebogennummer dient dazu, zu erkennen, wer von den angeschriebenen Personen bereits geantwortet hat. Weiterhin ist die Fragebogennummer das erforderliche Kennwort zum Einloggen in den Online-Fragebogen.

<u>Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:</u>

1. Nutzen Sie vorzugsweise den **Service**, Ihre **Daten online zu übermitteln**. Der Fragebogen steht Ihnen unter dem Link https://www.soscisurvey.de/Mietspiegel-Wuppertal-2020/ digital zur Verfügung. Mithilfe des **QR-Codes** gelangen Sie direkt zum Fragenbogen; die **Fragebogennummer** – **ohne den Bindestrich** – ermöglicht Ihnen das **Login**.

   Damit vermeiden Sie auch die schwierige Handhabung der Rückumschläge, die aus technischen Gründen nur in der bekannten Größe bereitgestellt werden können.

2. Haben Sie **mehrere Fragebögen** zu **verschiedenen Gebäuden** erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebögen auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen **(Excel-)Fragebogen** zugesandt (Kontakt siehe Rückseite) oder Sie laden diesen selbstständig herunter. Bitte nutzen Sie pro Wohnung eine Zeile.
   Download: https://www.f-und-b.de/beitrag/Mietspiegel-Wuppertal-2020.html

3. Den **Papierfragebogen** füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn im beigefügten Freiumschlag zurück.
4. Sie können die Seiten des Fragebogens auch **vollständig einscannen** oder **abfotografieren** und an die im Kasten auf der Rückseite genannte E-Mail-Adresse senden.
5. Im Fragebogen ist die Eingabe für **bis zu 8 Wohnungen** vorgesehen. Verfügt das Gebäude über **mehr als 8 Wohneinheiten** in Ihrem Besitz, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen selbstständig zu kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (9. Whg. usw.) einzutragen. Sie können sich auch einen Excel-Fragebogen von der Internetseite https://www.f-und-b.de/beitrag/Mietspiegel-Wuppertal-2020.html herunterladen.

Hinweise zur Befragung:

- Nicht alle Fragen sind für Sie relevant. Sie erhalten im Fragebogen Hinweise zu den Fragestellungen.
- Füllen Sie den Fragebogen bitte nur für die in Ihrem Besitz befindliche(n) eigene(n) Wohnung(en) aus. Angaben zu Wohnungen in dem benannten Gebäude, die nicht Ihnen gehören, brauchen Sie nicht zu machen. Gehört Ihnen bspw. innerhalb eines Gebäudes nur eine Eigentumswohnung, tragen Sie bitte Angaben für nur diese eine Wohnung in der Spalte „1. Whg." ein; bei zwei Wohnungen „1. Whg." und „2. Whg." usw.
- Sollte(n) Ihre Immobilie(n) von einer Hausverwaltung betreut werden, können die Befragungsunterlagen gerne auch von Ihrer Hausverwaltung ausgefüllt werden.
- Sind Sie nicht oder nicht mehr Eigentümer des oben genannten Gebäudes oder einer vermieteten Eigentumswohnung unter der genannten Adresse, bitten wir Sie dennoch um eine kurze Mitteilung unter Angabe der Fragebogennummer.
- Senden Sie bitte bis **zum 22. Mai 2020** den vollständig ausgefüllten Fragebogen digital oder mit dem beigefügten Rückumschlag an die Stadt Wuppertal zurück. Das Porto zahlt der Empfänger.
- **Bitte senden Sie nur die Seiten 1 bis 6 – also den Fragebogen – vollständig zurück.**

Falls Sie Fragen haben, weitere Informationen zu dem Fragebogen oder der Befragung an sich wünschen, können Sie sich telefonisch oder per E-Mail an F+B wenden:

Telefon-Hotline zur Befragung: 0800/3863244

(für Anrufer kostenlos, Montag bis Freitag, 9 bis 17 Uhr)

oder

E-Mail: mietspiegel.wuppertal@f-und-b.de

(Jederzeit. Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer mit an.)

Datenschutzrechtlicher Hinweis:

Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und – vollständig anonymisiert – nur zum Zweck der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten von der F+B GmbH im Auftrag des Arbeitskreises Mietspiegel Wuppertal 2020 ausgewertet. Es wird keine personenbezogene Zuordnung der Daten aus dem Fragebogen vorgenommen. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht.

Ihre Teilnahme an der Befragung ist freiwillig!

Fragebogennummer: _____

1. Ermittlung der mietspiegelrelevanten Wohnungen

1.1 Ausschlusskriterien:

Zutreffendes bitte ankreuzen!	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
I. Gibt es **Wohnungen**, bei denen die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang **mit einer Förderzusage** festgelegt worden ist (z.B. öffentlich geförderte sog. „Sozialwohnungen" oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen)?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
II. Gibt es in dem Gebäude Wohnungen, die am Stichtag 01.04.2020 **nicht vermietet** waren?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
III. Werden Wohnungen ganz oder teilweise vom **Eigentümer selbst** oder dessen **Familienangehörigen** genutzt?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
IV. Gibt es **Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen**, wie z.B. mietmindernde Vorleistungen von Mietern oder Dienstverhältnisse mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei **werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen**?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
V. Werden Wohnungen **möbliert** vermietet? Möbliert heißt: Mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Kühlschrank, Spüle, Herd), eine ausgestattete Kochnische oder Einbauküche.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
VI. Werden Wohnungen ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag **gewerblich genutzt**?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
VII. Gibt es Wohnungen, bei denen die Miete **seit dem 01.04.2014 nicht neu festgelegt** (neu vereinbart oder - abgesehen von Veränderungen der Betriebs-/ Nebenkosten - geändert) worden ist?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
VIII. Sind Wohnungen **nicht abgeschlossen**, d.h. haben sie keine eigene Wohnungstür?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
IX. Gehören die Wohnungen zu einem **Heim** oder **Wohnheim**? (Studenten-, Jugendwohnheim, Betreutes Wohnen etc.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

1.2 Mietspiegelrelevante Wohnungen:

Welche Wohnungen kommen in dem Gebäude für den Mietspiegel in Betracht?	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
Tragen Sie hier nur die Wohnungen ein, für die Sie **keine der unter 1.1 genannten Fragen angekreuzt** haben.	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Keine mietspiegelrelevante Wohnung	☐							

Hinweis: Für die Erstellung des Mietspiegels werden nur diejenigen Wohnungen verwendet, die Sie als **"mietspiegelrelevant"** bezeichnet haben. Sollte **keine** Wohnung für den Mietspiegel relevant sein, so ist diese Befragung für Sie beendet. Wir bitten Sie in diesem Fall, den Fragebogen dennoch an uns zurückzusenden.

Sofern sich eine oder mehrere Wohnungen als „mietspiegelrelevant" herausgestellt haben, setzen Sie die Befragung mit Frage 2 fort, die sich mit allgemeinen Angaben zum Gebäude beschäftigt.

Fragebogennummer: _____

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude

2.1 Bitte geben Sie in der folgenden Aufstellung an, wo genau die jeweiligen **mietspiegelrelevanten** Wohnungen im Gebäude liegen, indem Sie jeweils das Geschoss (z.B. Untergeschoss, 1. OG für Obergeschoss usw.) ankreuzen und

Lage im Gebäude	**1. Whg.**	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
Untergeschoss	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Erdgeschoss	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Stockwerkzahl bei Obergeschoss (z. B. 1., 2., 3.)	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋
Dachgeschoss	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

2.2 In welchem Jahr wurde das **Gebäude fertiggestellt**? (Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus)	**Baujahr**	⌊_⌊_⌊_⌊
2.3 Falls eine **Kernsanierung** des Gebäudes stattgefunden hat (vollständige Sanierung und Modernisierung des Gebäudes **in unbewohntem Zustand**, **vergleichbar einem Neubau** - mind. Austausch der Fenster sowie Erneuerung von Elektroinstallation, Wasser- und Heizungsleitungen, Innenputz sowie Anpassung der Grundrisse bzw. der Raumaufteilung), tragen Sie bitte das Jahr der Vollendung der Sanierung ein.	**Jahr der Sanierung**	⌊_⌊_⌊_⌊
2.4 Wie viele **bewohnbare Geschosse** hat das Gebäude (einschl. Leerstand, Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss)?	**Anzahl**	⌊_⌊_⌋
2.5 Wie viele **Wohnungen** befinden sich insgesamt in dem Gebäude?	**Anzahl**	⌊_⌊_⌋

Hinweis: Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei **allen folgenden Fragen die oben gewählte Reihenfolge** der Wohnungen **beibehalten**. Die Wohnung, die Sie mit 1. Wohnung benennen, muss auch für **alle weiteren Fragen** die 1. Wohnung sein.

3. Allgemeine Angaben zum Mietpreis und zu den Mietnebenkosten

Der Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, die Miethöhe im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Für eine verlässliche Ermittlung dieser ist es wichtig, die nachfolgenden Angaben zur **monatlichen Miete** Ihrer Wohnung(en) und zum **Zeitpunkt des Mietbeginns** sowie der letzten **Mietänderung** zu beantworten.
Ohne diese Angaben ist die Ermittlung der ortsüblichen Mieten nicht möglich.

3.1 Wie hoch war die **monatliche Grundmiete/Nettokaltmiete** ohne Nebenkosten (Betriebskosten), Garagen- und Stellplatzmiete **am 01.04.2020**? (Angaben in Euro pro Monat)

1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊	⌊_⌊_⌊_⌊

3.2 Wann wurde der **Mietvertrag** mit dem jetzigen Mieter geschlossen? Monat und Jahr des Vertragsabschlusses (z. B. 10/17 für Oktober 2017)

1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊

3.3 Wann wurde die Höhe der **Miete zuletzt neu festgelegt** (neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten)? (Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung.) Monat und Jahr der Neufestlegung

1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊	⌊_⌊_/⌊_⌊

Fragebogennummer: _____

4. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen

4.1 Falls nach Fertigstellung des Gebäudes **im Nachhinein zusätzliche Wohnungen** geschaffen wurden, tragen Sie bitte deren **Fertigstellungsjahr** ein.

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋

4.2 Wie viele Quadratmeter **Wohnfläche** hat die Wohnung? Angabe in Quadratmetern

⌊_⌊_⌊_⌋ m²	⌊_⌊_⌊_⌋ m²	⌊_⌊_⌊_⌋ m²	⌊_⌊_⌊_⌋ m²	⌊_⌊_⌊_⌋ m²	⌊_⌊_⌊_⌋ m²	⌊_⌊_⌊_⌋ m²	⌊_⌊_⌊_⌋ m²

4.3 Wie viele **Wohnräume** hat die Wohnung (ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer)?
Hinweis: „Halbe Zimmer" werden abgerundet. Bspw. wird aus einer Wohnung mit 1,5 Zimmern eine 1-Zimmer Wohnung

⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌋

4.4 Handelt es sich bei einer oder mehreren Wohnungen um eine der folgenden **besonderen Wohnungsarten**?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
4.4.1 **Apartment (**abgeschl. Einzimmerwohnung mit Bad oder Dusche sowie WC und einer ausgestatteten Kochnische)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4.4.2 **Maisonette- oder Galerie-Wohnung** (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Hinweis: Bei den folgenden Fragen zur Ausstattung bzw. zu Merkmalen der Wohnungen bitte nur **vermieterseitige** Einbauten bzw. die gesamte Finanzierung oder Leasing einer Maßnahme **nur vom Vermieter** berücksichtigen. **Eigenleistungen** durch den **Mieter** gehören nicht dazu.

5. Angaben zur Beheizung der Wohnungen

Wie wird die Wohnung überwiegend **geheizt** (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)?

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
5.1 Fernwärme	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.2 Blockheizkraftwerk (Nahwärme; außerhalb des Gebäudes bzw. für mehrere Gebäude)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.3 Zentral-/ Etagenheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.4 Nachtstromspeicher	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.5 Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.6 Wohnung nur teilweise beheizt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5.7 Heizung nicht vom Vermieter, sondern vom Mieter gestellt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogennummer: _____

Zutreffendes bitte ankreuzen!	Alle Wohnungen	Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…							
		1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	6. Whg.	7. Whg.	8. Whg.
6. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen									
Mit welcher **Verglasung** sind sämtliche Fenster und Außentüren (z.B. Türen zu Balkonen und Laubengängen) der Wohnung versehen?									
6.1 Einfachverglasung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6.2 Mehrfachverglasung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7. Angaben zur Ausstattung und Beschaffenheit der Sanitärräume									
7.1 Gibt es mindestens ein **WC in der Wohnung** (auch im Badezimmer gelegen)?									
7.1.1 Ja	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.1.2 Nein	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.2 Wie ist das Badezimmer der Wohnung ausgestattet?									
7.2.1 Nur Badewanne **oder** Dusche vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.2.2 Badewanne **und** separate Dusche vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7.2.3 Dusche in **zweitem** Badezimmer vorhanden	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8. Angaben zur Qualität der Bodenbeläge									
Welcher Bodenbelag wurde **von Seiten des Vermieters** in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung verwendet? (Bitte geben Sie den Bodenbelag an, der überwiegend verwendet wurde.)									
8.1 **Ohne** Bodenbelag vermietet	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8.2 **Standard** Bodenbelag	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8.3 **Hochwertiger** Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9. Angaben zur Qualität von nutzbaren Außenflächen (Balkon/Loggia, Terrasse, Garten)									
Welche Beschaffenheit weisen zu der Wohnung gehörende, nutzbare **Außenflächen** auf?									
9.1 **Kein** Balkon/Loggia oder nur Austritt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.2 **Standard-**Balkon/Loggia**:** mind. 5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 m Tiefe	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.3 **Großer** Balkon/Loggia**:** mind. 7,5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.4 **Terrasse** oder **Dachterrasse:** mind. 5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 1,5 m Tiefe	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.5 **Große Terrasse** oder **Dachterrasse:** mind. 7,5 m² tatsächliche Fläche oder mind. 2 m Tiefe	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.6 Garten zur **alleinigen Nutzung** durch die Mietpartei	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.7 Garten zur Nutzung **durch mehrere Mietparteien**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9.8 Allgemeine **Grünfläche** (z. B. Vorgarten, Abstandsgrün)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogennummer: _____

10. Weitere Merkmale der Wohnung (durch den Vermieter gestellt oder eingebaut)									
Zutreffendes bitte ankreuzen!	**Alle Wohnungen**	**Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…**							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
10.1 Ein oder mehrere **"gefangene" Räume** (Wohnraum nur direkt über vorgelagerte Wohnräume erreichbar)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10.2 **Gegensprechanlage** mit Türöffner	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10.3 **Rollläden/Fensterläden** an allen Fenstern	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10.4 Fußbodenheizung	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10.5 Gäste-WC	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10.6 Wohnung über einen **Aufzug** erreichbar	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10.7 Einbauküche gehobener Qualität (inkl. Elektrogeräte)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
10.8 **Keller** oder außerhalb der Wohnung gelegener **Abstellraum**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

11. Merkmale der Barrierefreiheit des Gebäudes und der Wohnungen									
11.1 Ist die Wohnung mit einem Rollstuhl/Rollator **barrierefrei erreichbar**?	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hinweis zu Frage 11.2: Barrierearme Erstellung bzw. Modernisierung oder Anpassung Eine Wohnung ist barrierearm, wenn Barrieren reduziert oder vermieden werden: z.B. durch den Einbau einer möglichst bodengleichen Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreier Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.									
11.2 Wurde die Wohnung **barrierearm erstellt bzw. modernisiert** oder **angepasst?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Hinweis zu Frage 11.3: **Barrierefreiheit** gemäß DIN 18040-2 im Gebäude und den Wohnungen Die DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen" gilt für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen, Gebäuden mit Wohnungen und deren Außenanlagen, die der Erschließung und wohnbezogenen Nutzung dienen. Die Anforderungen an die Infrastruktur der Gebäude mit Wohnungen berücksichtigen grundsätzlich auch die uneingeschränkte Nutzung mit dem Rollstuhl. Innerhalb von Wohnungen wird unterschieden zwischen - barrierefrei nutzbaren Wohnungen und - barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen. **Weitere Informationen zum Thema Barrierefreiheit** finden Sie auch im Internet auf der Seite *www.nullbarriere.de*.									
11.3 Wurde die Wohnung **insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 erstellt** oder **modernisiert?**	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Fragebogennummer: _____

12. Vom Vermieter durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude bzw. in der Wohnung

Welche der unten aufgeführten Maßnahmen wurden **nach 1990** vorgenommen? Geben Sie bitte das **Jahr** an, in dem die einzelnen **Maßnahmen fertiggestellt** wurden. Sind mehrere gleichartige Maßnahmen durchgeführt worden (z.B. mehrmalige Baderneuerung), geben Sie bitte das Jahr an, in dem die letzte dieser Maßnahmen fertiggestellt wurde. Durchgeführte **Wärmedämmmaßnahmen** gelten nur, wenn Sie entsprechend der jeweils gültigen **Wärmeschutzverordnung** oder **EnEV-Stufe** vorgenommen wurden.

Am Gebäude

12.1 **Dämmung** des **Daches** oder der obersten Geschossdecke	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋
12.2 **Dämmung** der **Kellerdecke**	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋
12.3 Dämmung **aller Außenwände**	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋

Am Gebäude oder in der Wohnung	**Alle Wohnungen**	**Betrifft nur einzelne Wohnungen, und zwar…**							
		1. Whg.	**2. Whg.**	**3. Whg.**	**4. Whg.**	**5. Whg.**	**6. Whg.**	**7. Whg.**	**8. Whg.**
12.4 **Erstmaliger** Heizungseinbau	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋
12.5 Erneuerung/Austausch der **gesamten Heizungsanlage** (Heizkessel, Rohrleitungen und Heizkörper)	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋
12.6 Erneuerung**/**Austausch des **Heizungskessels** (ohne Rohrleitungen)	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋
12.7 **Erstmaliger** Dusch- oder Badeinbau	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋
12.8 Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile)	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋
12.9 Erneuerung aller **Fenster**	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋
12.10 Vollständige Erneuerung der **Elektroinstallationen** (Austausch vorhandener Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte)	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋	⌊_⌊_⌊_⌊_⌋

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie den Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag an die Stadt Wuppertal bis **zum 22. Mai 2020** zurück.

Bitte entfernen Sie zuvor das Anschreiben vom Fragebogen!