

Fortschreibung 2018 des Miet- spiegels der Stadt Wuppertal

Dokumentation zur Fortschreibung des qualifizierten
Mietspiegels der Stadt Wuppertal

Im Auftrag der Stadt Wuppertal

Bochum, im Juli 2018

Impressum

Projektleitung: Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Projektbearbeitung: M. Sc. Sarah Kerßbaum, M.Sc. Simon Austrup

InWIS Forschung und Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0

Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

InWIS wird getragen von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des
InWIS e.V.

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Inhalt

1. Einleitung	5
2. Rahmendaten zur Fortschreibung des Mietspiegels	7
3. Auswertung und Ergebnisse der Untersuchung.....	12
3.1. Auswertung des Datensatzes	12
3.2. Bestimmung der Anpassungsfaktoren für die Fortschreibung des Mietspiegels	15
4. Angepasstes Tableau des Wuppertaler Mietspiegels	18
4.1. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	19
4.2. Anpassung der absoluten Zu- und Abschläge	19

Abbildungen

Abb. 1:	Rücklaufstatistik.....	9
---------	------------------------	---

Tabellen

Tab. 1:	Ausschlussgründe.....	11
Tab. 2:	Verteilung nach Baujahr, Wohnungsgröße und Eigentümergruppe – ungewichtet und gewichtet	13
Tab. 3:	Verteilung der Baujahre in der Ergebnisstichprobe	14
Tab. 4:	Verteilung der Stadtteile in der Ergebnisstichprobe	14
Tab. 5:	Änderungskonstellationen der erhobenen Wohnungsangaben hinsichtlich Vertragsstatus, Ausstattung und Modernisierung gegenüber der Haupterhebung aus dem Jahr 2016	15
Tab. 6:	Bestimmung der durchschnittlichen Mietveränderung	17
Tab. 7:	Angepasstes Tableau des Wuppertaler Mietspiegels	18
Tab. 8:	Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete.	19
Tab. 9:	Fortgeschriebene Zu- und Abschläge.....	19

1. Einleitung

Fortschreibung des Wuppertaler Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Die Fortschreibung des Wuppertaler Mietspiegels 2018 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer- bzw. Vermieterbefragung. Es wurden diejenigen Eigentümer bzw. Vermieter in die Befragung mit einbezogen, die sich schon in der Haupterhebung im Jahr 2016 zur Aufstellung des Mietspiegels 2016 beteiligt haben. Die Befragung wurde mithilfe eines reduzierten Erhebungsinstrumentes durchgeführt, da im Wesentlichen Angaben zur veränderten Miethöhe erforderlich waren.

Auftraggeber war die Stadt Wuppertal. Begleitet wurde die Untersuchung durch den Arbeitskreis Mietspiegel, dem folgende Organisationen angehören:

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

Der Wuppertaler Mietspiegel 2018 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen stichprobengestützt fortgeschrieben und von den im Arbeitskreis Mietspiegel stimmberechtigten Interessenverbänden der Mieter- bzw. Vermieterseite anerkannt (§ 558d Abs. 2 BGB). Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558d Abs. 1 BGB) gestellt werden.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

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

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

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

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

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

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

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

2. Rahmendaten zur Fortschreibung des Mietspiegels

Datengrundlage und Konzept

Ein qualifizierter Mietspiegel ist nach den gesetzlichen Grundlagen (§ 558d Abs. 2 BGB) in einem Zeitraum von spätestens zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen und nach längstens vier Jahren neu aufzustellen.

Die Frist zur Anpassung bzw. Neuaufstellung eines Mietspiegels beginnt mit dem Geltungsbeginn des Mietspiegels. Nach dem Gesetz sind zwei Arten der Anpassung grundsätzlich zulässig. Zum einen kann der qualifizierte Mietspiegel mittels des Verbraucherpreisindex, der vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird, fortgeschrieben werden. Zum anderen gibt es die Möglichkeit, eine Fortschreibung mittels einer Stichprobe durchzuführen. Welches dieser Verfahren gewählt wird, hängt in erster Linie davon ab, ob sich der Gesamtmarkt oder einzelne Wohnungsmarktsegmente gleichmäßig ungefähr in einer Größenordnung wie der Verbraucherpreisindex entwickelt haben, oder ob mehr oder weniger stark ausgeprägte Abweichungen zwischen Index- und Marktentwicklung zu verzeichnen sind.

Die Verantwortlichen bei der Stadt Wuppertal haben sich zu Beginn der Arbeiten intensiv mit den Alternativen für die Anpassung des Mietspiegels auseinandergesetzt und das Für und Wider der unterschiedlichen Methoden gegeneinander abgewogen. Die Stadt Wuppertal hat sich schließlich dafür ausgesprochen, mithilfe einer stichprobengestützten Anpassung zu prüfen, in welchem Umfang sich die Mieten tatsächlich verändert haben. Sie hat sich somit gegen die Fortschreibung unter Heranziehung des Verbraucherpreisindex entschieden. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war u.a., dass – vor 2016 – die letzte Vollerhebung im Jahr 2009 durchgeführt wurde. Dies führte im Ergebnis zu Intransparenz, was die Entwicklung des Mietniveaus auf dem Wuppertaler Mietwohnungsmarkt betrug. Die im Jahr 2016 erstmalig nach sieben Jahren erhobene Stichprobe spiegelt lediglich eine Momentaufnahme wider. Um jedoch über die weitere Mietpreisentwicklung auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt qualifiziert berichten zu können, bedarf es eines Verfahrens, das ein möglichst realistisches Bild wiedergibt.

Um den Aufwand, insbesondere für die beteiligten Eigentümer und Vermieter, möglichst gering zu halten, wurde eine einfache Methodik angewendet: Die Grundgesamtheit wurde aus der Datenbasis der Haupterhebung gebildet. Es wurden nur diejenigen Fälle in die neue Grundgesamtheit aufgenommen, die sich bereits im Jahr 2016 an der Haupterhebung beteiligt haben und deren Wohnungen damals als mietspiegelrelevant klassifiziert wurden. Dieses Vorgehen hatte den Vorteil, dass lediglich nach einer veränderten Miethöhe und nach den gegenüber der Haupterhebung veränderten Ausgangsdaten wie z.B. neu hinzu gekommene oder weggefallene Ausstattung oder zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen gefragt werden musste. Mietspiegelrelevante Merkmale, die gegenüber der Haupterhebung unverändert geblieben sind, mussten nicht zusätzlich abgefragt werden, sondern wurden aus der Haupterhebung übernommen.

In Anbetracht der Tatsache, dass die generelle Datenbereinigung schon im Rahmen der Haupterhebung im Jahr 2016 durchgeführt wurde, enthielt der Datensatz für die Fortschreibung keine der folgenden Gebäude:

- Gebäude, die ausschließlich anderen Zwecken als Wohnzwecken dienen,
- Gebäude, die ausschließlich mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden und
- Gebäude, bei denen die Miethöhe durch Gesetz bzw. im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

Diese Wohnungen sind für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant und dürfen grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Der Ausschluss nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen erfolgte bei der Haupterhebung des Wuppertaler Mietspiegels in einem zweistufigen Verfahren: Zum einen wurden die Zulässigkeitsvoraussetzungen bereits in einer frühen Phase beim Aufbau der für die Stichprobenziehung verwendeten Grundgesamtheit eliminiert. Zum anderen wurde über Filterfragestellungen des Erhebungsinstruments darauf geachtet, dass Wohnungen, die nicht mietspiegelrelevant sind, ausgesondert werden. Dadurch wird die Verlässlichkeit des Verfahrens insgesamt erhöht. Die Verwendung von Filterfragen wurde zusätzlich auch in der Erhebung zur Fortschreibung verwendet, um Veränderungen innerhalb der letzten zwei Jahre berücksichtigen zu können.

Für die Nutzung des alten Datensatzes der Haupterhebung wurde die Datengrundlage um die Fälle bereinigt, deren Angaben unplausibel oder unvollständig waren. Zudem wurden Wohnungen nicht berücksichtigt, bei denen die Lage innerhalb des Gebäudes nicht eindeutig zugeordnet werden konnte, um zu vermeiden, dass andere als in der Haupterhebung bezeichnete Wohnungen jetzt mit einbezogen wurden.

Aufgrund der historischen Bautätigkeit sind die Baualtersklassen bis zum Jahre 1977 einschließlich (bis unter 1978) gut bis sehr gut besetzt, in den jüngeren Baualtersklassen ist aufgrund des stark rückläufigen Bauvolumens eine deutlich geringere Zahl von Gebäuden in der Grundgesamtheit enthalten. Diese Form der Besetzung der Baualtersklassen zeigte sich bereits in der Haupterhebung aus dem Jahr 2016.

In der Haupterhebung wurden die unterrepräsentierten Baujahre bei der Ziehung der Stichprobe angemessen gewichtet.

Die dargestellte Gewichtungssystematik aus der Haupterhebung 2016 lag den vorhandenen Daten zur Stichprobenziehung für die Fortschreibung zu Grunde – eine weitere Gewichtung wurde bei der Auswahl nicht angewendet.

Die für die Befragung ausgewählten Eigentümer wurden schriftlich gebeten, sich an der Fortschreibung des Mietspiegels zu beteiligen und die erforderlichen mietspiegelrelevanten Informationen zu den Wohnungen zusammenzustellen. Dazu erhielten die Eigentümer einen Papierfragebogen per Post. Alternativ wurde angeboten, die mietspiegelrelevanten Angaben in ein Online-Formular einzutragen. Jeder angeschriebene Vermieter erhielt mit dem Schreiben einen individuellen Login-Code, der nach erfolgreichem Absenden der Daten automatisch deaktiviert wurde.

Die Form der Vermieterbefragung hat sich in Wuppertal bereits bei der Mietspiegelerstellung 2016 bewährt, zumal dieses Befragungsvorgehen erheblich kostengünstiger ist, als eine interviewergestützte, haushaltsbezogene Befragung in einzelnen Wohnungen. Darüber hinaus hat sich durch die Überprüfung der Vermieterangaben im Rahmen von ergänzenden Mieterbefragungen bei anderen Mietspiegel-Erstellungen, die das InWIS begleitet hat, gezeigt, dass sich die Mietpreisangaben von Vermietern und Mietern kaum unterscheiden (festgestellt wurden lediglich geringe und unsystematische Abweichungen), die Vermieter die mietpreisrelevanten Merkmale der Wohnungen aber sehr viel genauer beurteilen können als Mieter. Dies trifft im Besonderen bei Modernisierungen und Erneuerungen zu, deren Einflussbeiträge vergleichsweise hoch sind.

Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten wurde im April/Mai 2018 in der skizzierten Form einer Vermieterbefragung von der Abteilung „Statistik und Wahlen“ der Stadt Wuppertal bei den Eigentümern Wuppertaler Wohnungen durchgeführt, da die Abteilung „Statistik und Wahlen“ als abgeschottete Statistikstelle aus datenschutzrechtlichen Gründen bei der Auswertung der erfassten Daten einen Rückgriff auf personenbezogene Daten des Fragebogens verhindern kann. Die Befragten wurden auf die Freiwilligkeit der Befragung und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wurde den Befragten zugesichert,

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

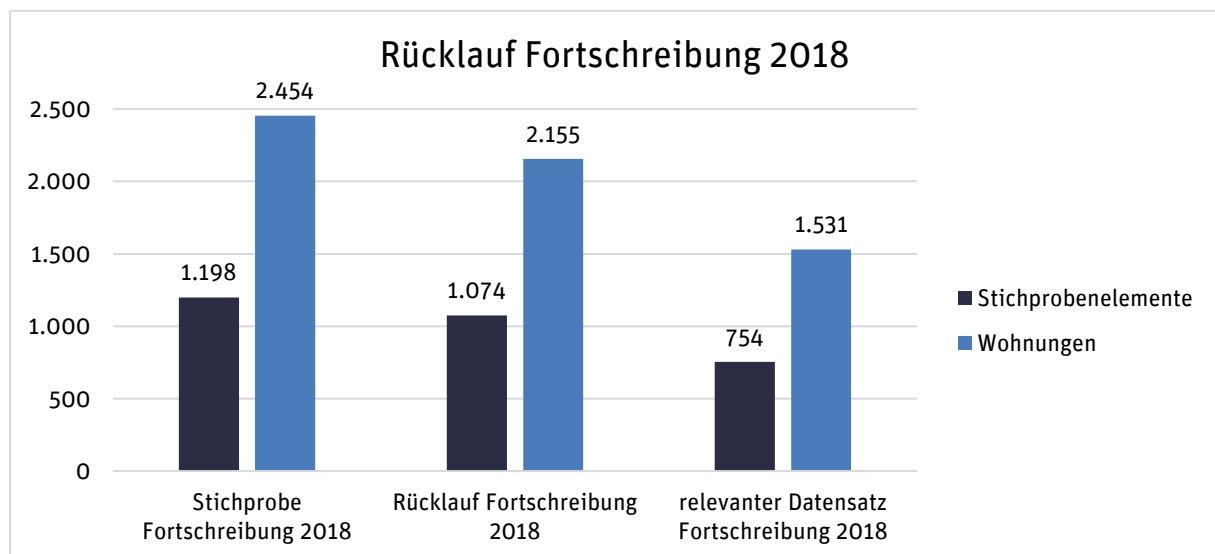
Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat April 2018 bzw. zum Stichtag 1. April 2018 gezahlt wurden bzw. mietvertraglich vereinbart waren. Der Stichtag wurde von den Teilnehmern des Arbeitskreises Mietspiegel festgestellt, nachdem die Vorarbeiten für die Befragung und die Ziehung der Stichprobe abgeschlossen waren. Für die Wahl des Termins ist es u.a. maßgeblich, dass auf effektiv vertraglich vereinbarte und gezahlte Mieten abzustellen ist und nicht auf Mieten, die zwar vertraglich vereinbart sind, deren Zahlung jedoch in der Zukunft liegen und nicht sicher ist, ob die Miete in dieser Höhe tatsächlich gezahlt werden wird.

Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Insgesamt wurden Eigentümer bzw. Vermieter von 2.454 Wohnungen (1.198 Stichprobenelemente) innerhalb des Wuppertaler Stadtgebietes befragt. Zu 2.155 Wohnungen (1.074 Stichprobenelemente) erhielt InWIS ausgefüllte Fragebögen zurück oder telefonisch bzw. schriftlich Auskunft über Hinderungsgründe (bspw. über Teilnahmeverweigerung, Zutreffen von Ausschlusskriterien für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen). Im Falle der Wohnungsunternehmen erfolgte die Datenbereitstellung mittels Excel-Fragebögen.

Mit dem Ziel, den Rücklauf zu erhöhen, wurden Erinnerungsschreiben an die Befragten versandt.

Abb. 1: Rücklaufstatistik



Zur Mietspiegelerstellung zu Grunde gelegter Wohnungsbestand

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

Für die Fortschreibung des Wuppertaler Mietspiegels wurden nur die Wohnungen zu Grunde gelegt, die bereits in der Haupterhebung nach der Anwendung unterschiedlicher Filterungen als mietspiegelrelevant klassifiziert wurden.

Es wurden in der Haupterhebung zur Erstellung des Mietspiegels 2016 nur die Eigentümer in den Datensatz aufgenommen, deren Wohnungseigentum sich innerhalb des Wuppertaler Stadtgebietes befindet. Bei der Fortschreibung eines qualifizierten Mietspiegels gilt, identisch mit der Haupterhebung, dass nur die Wohnungen berücksichtigt werden dürfen, bei denen der Mietpreis in den letzten vier Jahren entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren);
- die am 1. April 2018 nicht vermietet waren;
- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen von Mietern oder Dienstverhältnisse mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc.) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die möbliert, d.h. mit mehr Mobiliar als eine einfache Küchenausstattung (Spüle, Herd, Kühlschrank), eine ausgestattete Kochnische oder Einbauküche vermietet wurden;
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- die nur zum vorübergehenden Gebrauch bestimmt waren, z.B. Ferienwohnungen;
- die sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befunden haben;
- die in Studenten- und Jugendwohnheimen gelegen waren sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren;
- die nicht abgeschlossen waren (Wohnungen ohne eigene Wohnungstür).

Auf Basis des Datensatzes der Haupterhebung aus dem Jahr 2016 konnten diese Wohnungen zu größten Teilen schon im Vorfeld aus dem neuen Datensatz ausgeschlossen werden. Um über diese Bereinigung hinaus sicherzustellen, dass nur solche Wohnungen berücksichtigt werden, die für die Erstellung des Mietspiegels relevant sind, enthielt der Erhebungsbogen zusätzlich Filterfragen zur Bestimmung der Nutzung und sonstigen Ausschlusskriterien.

Für die Untersuchung konnten nur Angaben in Fragebögen verwendet werden, bei denen alle mietspiegelrelevanten Fragestellungen vollständig beantwortet worden waren und die Angaben einer Plausibilitätsprüfung standgehalten haben.

Im Rücklauf waren 624 Wohnungen (29,0 Prozent) enthalten, die für die Fortschreibung des Mietspiegels nicht herangezogen werden konnten, da sie entweder keine bzw. unplausible Angaben enthielten oder als nicht mietspiegelrelevant einzustufen waren.

Bezogen auf die Stichprobengröße betrug der relevante Rücklauf auf Wohnungsebene 62,4 Prozent.

Tab. 1: Ausschlussgründe

Rücklauf-Prüfung (Wohnungsebene) - Ausschlusskriterien	absolut	relativ
mietspiegelrelevante Angaben	1.531	71,0%
4-Jahres-Zeitraum	396	18,4%
Sendung nicht zustellbar	22	1,0%
Wohnung verkauft	34	1,6%
Eigentümer verstorben	7	0,3%
keine Teilnahme - Krankheit	13	0,6%
keine Teilnahme - Zeitgründe	3	0,1%
keine Teilnahme - ohne Begründung	53	2,5%
Wohnung unterliegt zum Stichtag einer öffentlichen Förderung	4	0,2%
Wohnung zum Stichtag nicht vermietet	58	2,7%
Wohnung vom Eigentümer oder Familienangehörigen zum Stichtag selbst genutzt	4	0,2%
Mietverhältnis mit Sonderkonditionen	3	0,1%
Wohnung zum Stichtag möbliert vermietet	6	0,3%
Wohnung zum Stichtag gewerblich genutzt	4	0,2%
Unplausible Angaben	17	0,8%
Gesamt	2.155	100,0%

3. Auswertung und Ergebnisse der Untersuchung

3.1. Auswertung des Datensatzes

Sozialwissenschaftliche Erhebungen verwenden in der Regel Personen als Untersuchungseinheiten. Neben einer Reihe anderer Probleme bedingt dies, dass kaum alle zur Auswahl in der Stichprobe vorgesehenen Fälle tatsächlich in die Ergebnisstichprobe gelangen, da Personen z. B. eine Befragung verweigern. Das Problem dieser Ausfälle wird meist als „Nonresponse-Problem“ bezeichnet¹. Beim sog. „redressment“ sollen Verzerrungen der Stichprobe, die bspw. aufgrund von Verweigerungen und Ausfällen erzeugt wurden, wieder behoben werden. Zu selten in der Stichprobe vorhandene Fälle werden auf- und häufig vertretene Fälle werden heruntergewichtet. Hilfreich sind Gewichtungen vor allem dann, wenn bekannt ist, dass die gesuchten Parameter in einem Zusammenhang mit den durch die Gewichtung korrigierten Variablen stehen².

Durch die Ziehung einer nach Tabellenfeldern (Baujahre und Wohnflächenklassen) geschichteten Zufallsstichprobe wurde die ursprüngliche Verteilung in der Grundgesamtheit gezielt verändert, um auch aus den jüngeren Baujahren eine ausreichende Anzahl an Wohnungen im Rücklauf zu generieren und später für die Auswertung verwenden zu können. Um die Repräsentativität des Datensatzes zu gewährleisten, wurde die Ausgangsverteilung in der Grundgesamtheit unter Anwendung von Gewichtungsfaktoren in der Ergebnisstichprobe wiederhergestellt.

Neben der Korrektur der Design-Stichprobe weist die Betrachtung der ermittelten Ergebnisstichprobe auf eine zusätzliche „Response-Gewichtung“ in Abhängigkeit des Vermietertyps hin, da das Antwortverhalten der befragten Wohnungsunternehmen (EDV-gestützte Erfassungsart) systematisch von dem Antwortverhalten der Einzeleigentümer abweicht. Die Gewichtungsbetrachtung erfolgt auf Ebene der Wohnungen, da auch die Stichprobenziehung auf dieser Ebene erfolgte.

Bei der Gewichtung werden die einzelnen Schichtungsmerkmale (Design-Gewicht) sowie das Antwortverhalten (Response-Gewicht) berücksichtigt. Ziel ist es, die Anteilsverhältnisse der Grundgesamtheit wiederherzustellen. Die individuellen Gewichtungsfaktoren wurden so gewählt, dass die Verteilung der Ergebnisstichprobe der Grundgesamtheit entspricht. Durch die Gewichtungsfaktoren gehen die Stichprobenelemente in der Häufigkeit in die Datengrundlage ein, wie es dem Anteil in der Grundgesamtheit entspricht (Replikation).

¹ vgl. Schnell et al. (2011): Methoden der empirischen Sozialforschung. 9. Aufl. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag, S. 300.

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

Tab. 2: Verteilung nach Baujahr, Wohnungsgröße und Eigentümergruppe – ungewichtet und gewichtet

Baualterklasse	Wohnflächenklasse	Eigentümergruppe	Anteil Wohnungen in Grundgesamtheit	Anteil Wohnungen in Ergebnisstichprobe (ungewichtet)	Gewichtungsfaktor	Anteil Wohnungen in Ergebnisstichprobe (gewichtet)
bis 1948	bis 50 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	2,7%	3,4%	4	2,6%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	1,2%	2,4%	2	0,9%
	über 50 m ² und bis 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	6,8%	4,9%	7	6,8%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	2,7%	2,3%	6	2,7%
	über 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	2,2%	2,9%	4	2,3%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	0,3%	0,4%	4	0,3%
1949 bis 1960	bis 50 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	4,7%	3,0%	8	4,6%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	4,6%	4,3%	5	4,2%
	über 50 m ² und bis 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	7,9%	4,6%	9	8,0%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	10,6%	10,7%	5	10,5%
	über 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	1,1%	1,7%	3	1,0%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	0,6%	1,2%	2	0,5%
1961 bis 1977	bis 50 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	3,8%	2,9%	7	4,0%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	2,4%	2,7%	4	2,1%
	über 50 m ² und bis 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	10,0%	7,4%	7	10,2%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	13,5%	12,0%	6	14,1%
	über 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	1,3%	1,2%	5	1,2%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	0,8%	1,3%	3	0,8%
1978 bis 1994	bis 50 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	1,3%	2,1%	3	1,2%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	0,2%	0,4%	2	0,2%
	über 50 m ² und bis 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	4,7%	3,6%	6	4,3%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	1,5%	2,1%	4	1,6%
	über 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	0,9%	1,3%	3	0,8%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	0,1%	0,2%	2	0,1%
1995 bis 2004	bis 50 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	1,2%	1,3%	5	1,3%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	2,1%	4,1%	3	2,4%
	über 50 m ² und bis 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	3,5%	3,7%	5	3,7%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	2,2%	2,7%	4	2,1%
	über 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	1,2%	2,1%	3	1,2%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	0,1%	0,3%	2	0,1%
2005 und später	bis 50 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	0,1%	0,1%	3	0,1%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	0,0%	0,1%	2	0,0%
	über 50 m ² und bis 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	1,0%	1,5%	3	0,9%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	1,3%	2,3%	3	1,4%
	über 90 m ²	Private (Einzel-)Eigentümer	1,4%	1,9%	4	1,5%
		Professionell-gewerbliche Wohnungsunternehmen	0,4%	0,8%	3	0,5%

Zunächst wurden verschiedene statistische Auswertungen mit dem Datensatz durchgeführt, um einen Überblick über die Aussagekraft zu gewinnen. Hierzu kamen Standardmethoden der deskriptiven Statistik zum Einsatz.

Die Häufigkeitsverteilung der Baujahre zeigt einen deutlichen Schwerpunkt in den Baualtersklassen der 1950er bis 1970er Jahre. Auch die jüngeren Baujahre ab 2005 sind vertreten.

Tab. 3: Verteilung der Baujahre in der Ergebnisstichprobe

Baualtersbereich	Anteil Stichprobe	Anteil mietspiegel-relevanter Datensatz Fortschreibung - gewichtet
bis 1948	16,9%	15,6%
1949 bis 1960	25,2%	29,6%
1961 bis 1977	27,7%	32,2%
1978 bis 1989	7,7%	5,1%
1990 bis 2004	16,3%	12,8%
2005 bis 2010	2,2%	1,7%
2011 und später	4,0%	3,0%
Gesamt	100,0%	100,0%

Hinsichtlich der Verteilung über die Stadtteile zeigt sich – nach Anwendung des Gewichtungsfaktors – eine relativ gleichmäßige Verteilung im Wuppertaler Stadtgebiet mit dem höchsten Anteil mietspiegel-relevanter Wohnungen in den Stadtteilen Elberfeld sowie Barmen.

Tab. 4: Verteilung der Stadtteile in der Ergebnisstichprobe

Stadtteil	Anteil Stichprobe	Anteil mietspiegel-relevanter Datensatz Fortschreibung - gewichtet
Barmen	14,5%	14,2%
Cronenberg	5,1%	5,2%
Elberfeld	23,7%	24,7%
Elberfeld West	9,1%	8,2%
Heckinghausen	4,0%	3,3%
Langerfeld-Beyenburg	5,6%	5,2%
Oberbarmen	10,5%	10,1%
Ronsdorf	7,0%	6,7%
Uellendahl-Katernberg	10,2%	11,8%
Vohwinkel	10,3%	10,5%
Gesamt	100,0%	100,0%

Von Interesse war auch die Frage, welche Änderungskonstellationen der erhobenen Daten gegenüber der Haupterhebung zwei Jahre zuvor aufwiesen. Neben der Differenzierung zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten sind auch Ausstattungsveränderungen und Modernisierungsmaßnahmen erhoben worden.

Tab. 5: Änderungskonstellationen der erhobenen Wohnungsangaben hinsichtlich Vertragsstatus, Ausstattung und Modernisierung gegenüber der Haupterhebung aus dem Jahr 2016

Konstellationen		absolute Häufigkeit - ungewichtet	relative Häufigkeit - ungewichtet	relative Häufigkeit - gewichtet	
Bestehendes Mietverhältnis	Mieterhöhung innerhalb des 4-Jahres-Zeitraumes	keine Veränderung der Wohnwertmerkmale	525	34,3%	36,9%
		Veränderung der Wohnwertmerkmale	57	3,7%	3,3%
	Mieterhöhung innerhalb des 18-Monats-Zeitraumes	keine Veränderung der Wohnwertmerkmale	381	24,9%	23,9%
		Veränderung der Wohnwertmerkmale	44	2,9%	3,0%
Neuvermietung (innerhalb der letzten 18 Monate)	Keine Mietanpassung	keine Veränderung der Wohnwertmerkmale	226	14,8%	12,5%
		Veränderung der Wohnwertmerkmale	29	1,9%	1,8%
	Mietanpassung	keine Veränderung der Wohnwertmerkmale	202	13,2%	13,8%
		Veränderung der Wohnwertmerkmale	67	4,4%	4,7%
Gesamt		1.531	100%	100%	

Von den in die Auswertungen zur Ermittlung des Fortschreibungsfaktors eingegangenen Wohnungsangaben entfielen (gewichtet) rund 33 Prozent auf Neuvertragsmieten. Für ca. 45 Prozent der ausgewerteten Wohnungsangaben (gewichtet) lagen erhöhte Mieten gegenüber der Haupterhebung vor (Neuvertrags- oder Bestandsmieterhöhungen).

3.2. Bestimmung der Anpassungsfaktoren für die Fortschreibung des Mietspiegels

Zur Bestimmung der Anpassungsfaktoren für die Fortschreibung des Mietspiegels 2018 wurde eine hedonische Berechnungsmethode angewendet. Hedonische Methoden sind spezielle Verfahren, bei denen eine Qualitätsbereinigung vorgenommen wird. Das zentrale Kennzeichen dieser Qualitätsbereinigung ist die Regressionsanalyse, mittels derer ein quantitativer Zusammenhang zwischen dem Mietpreis und den Qualitätsmerkmalen einer Wohnung hergestellt wird.

Es wird das Ziel verfolgt, die beobachtete Preisänderung in einen Qualitätseffekt und einen reinen, marktbedingten Preiseffekt zu zerlegen und so einen hedonischen Preisindex zu berechnen. Definiert werden kann ein hedonischer Preisindex als die qualitätsbereinigte Preisänderung gegenüber der Vorperiode (hier: 1. Oktober 2016). Dabei wird eine positive, lineare Abhängigkeit zwischen den Qualitätsmerkmalen der Wohnung und dem Mietpreis unterstellt.

Der zugrunde liegende lineare Ansatz kann formelmäßig wie folgt dargestellt werden:

$$p = \alpha + \beta_1 c_1 + \beta_2 c_2 + \dots + \varepsilon$$

Hierbei ist:

- p = Mietpreis
- α = Konstante zur Bestimmung der Basismiete
- β = Koeffizient für den wohnwertbestimmenden Faktor
- c = wohnwertbestimmender Faktor
- ε = Residuum
- Ausstattung, Beschaffenheit, Erneuerung und Lage sind Variablen für die wohnwertbestimmenden Faktoren. Es fließen die Koeffizienten ein, die im Rahmen der Haupterhebung 2016 regressionsanalytisch ermittelt worden sind.

Für die Fortschreibung kommt es darauf an, die „reine“ Mietpreisentwicklung zu messen, die nicht durch Qualitätsveränderungen der Wohnung, bspw. den Einbau eines Bodenbelages, ausgelöst wird. Um die Mietpreise miteinander vergleichen zu können, muss die Qualität der Wohnung daher im Zeitverlauf gleich bleiben. Hier wird eine Bereinigung der Miete zum Zeitpunkt der Fortschreibung um die zwischenzeitlich eingetretenen Qualitätsänderungen durchgeführt.

Für die in der Ergebnisstichprobe enthaltenen Wohnungen werden daher zwei Mietpreise gegenübergestellt:

- Die Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche zum Zeitpunkt der Haupterhebung (1. Oktober 2016);
- Die Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche zum Zeitpunkt der Fortschreibung (1. April 2018), bereinigt um den Wertbeitrag der veränderten wohnwertbestimmenden Merkmale (Ausstattung, Beschaffenheit, Erneuerung).

Die prozentuale Änderungsrate berechnet sich aus dem Vergleich der arithmetischen Mittel der Haupterhebung und der Fortschreibung.

Mit dieser Methode können ein oder mehrere Prozentsätze für die Fortschreibung für den Gesamtmarkt oder einzelne Segmente gebildet werden, die mittels eines einheitlichen Verfahrens auf die Werte des bestehenden Tabellenmietspiegels angewendet werden können.

Die Auswertungen führten zu folgenden Ergebnissen:

Tab. 6: Bestimmung der durchschnittlichen Mietveränderung

Konstellationen – Nettokaltmiete bereinigt um Preiseinflüsse durch die Veränderung von Wohnwertmerkmalen		absolute Häufigkeit - gewichtet	Nettokaltmiete in €/m ² 2016	Nettokaltmiete in €/m ² Fortschreibung	Prozentuale Veränderung	
Bestehendes Mietverhältnis	Mieterhöhung innerhalb des 4-Jahres-Zeitraumes	keine Veränderung der Wohnwertmerkmale	2.865	6,14	6,14	0,000%
		Veränderung der Wohnwertmerkmale	253	6,34	6,00	-5,395%
	Mieterhöhung innerhalb des 18-Monats-Zeitraumes	keine Veränderung der Wohnwertmerkmale	1.856	5,62	5,91	5,129%
		Veränderung der Wohnwertmerkmale	234	5,54	5,64	1,732%
Neuvermietung (innerhalb der letzten 18 Monate)	Keine Mietanpassung	keine Veränderung der Wohnwertmerkmale	973	5,72	5,72	0,000%
		Veränderung der Wohnwertmerkmale	142	6,44	6,13	-4,862%
	Mietanpassung	keine Veränderung der Wohnwertmerkmale	1.068	5,53	5,91	6,983%
		Veränderung der Wohnwertmerkmale	364	5,59	5,66	1,316%
Gesamt		7.755	5,85	5,94	1,769%	

Insgesamt sind die Mieten (Basis: 1.531 Wohnungen) um 1,769 Prozent gegenüber der Haupterhebung gestiegen (1,176 Prozent p.a.; geometrisches Mittel). Mit diesem Prozentsatz wurden die Tabellenfelder der Basistabelle und die absoluten Zu- und Abschläge fortgeschrieben.

Die Erhöhung um 1,769 Prozent bezogen auf den Gesamtmarkt ist folgendermaßen zu interpretieren: In den 1,769 Prozent drückt sich nur die Erhöhung der in den einzelnen Tabellenfeldern des Mietspiegels dargestellten Basismieten aus – ausstattungs- und modernisierungsbedingte Änderungen sind in diesem Wert nicht enthalten. Erhöhungen der Miete, die auf Ausstattungsveränderungen oder Modernisierungsaktivitäten zurückzuführen sind, werden bei der Betrachtung einer einzelnen Wohnung durch den Wechsel eines Tabellenfeldes bzw. ein geändertes Set an Zu- und Abschlägen wirksam.

4. Angepasstes Tableau des Wuppertaler Mietspiegels

Anhand der Ergebnisse der Auswertungen wurde das Tableau des Mietspiegels angepasst. Für das gesamte Tableau wurden die Werte um 1,769 Prozent angepasst. Das Tableau enthält die Mietwerte (Nettokaltmieten) für den fortgeschriebenen Mietspiegel der Stadt Wuppertal. Die Grundlage für die Fortschreibung des Wuppertaler Mietspiegels und die Darstellung der einzelnen Felder lieferte das Tableau der Erstaufstellung im Jahr 2016. Die ausgewiesene Spanne für die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Zwei-Drittel-Spanne.

Tab. 7: Angepasstes Tableau des Wuppertaler Mietspiegels

		Gruppe I		Gruppe II		Gruppe III	
		Baualtersbereich bis 1948		Baualtersbereich 1949 bis 1960		Baualtersbereich 1961 bis 1977	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
A	bis 50 m ²	5,68	4,76 - 6,57	5,59	4,65 - 6,55	5,82	4,60 - 6,87
B	über 50 m ² und bis 90 m ²	5,26	4,52 - 6,08	5,20	4,52 - 5,85	5,13	4,45 - 5,82
C	über 90 m ²	5,19	4,28 - 6,02	4,72	4,07 - 5,41	4,96	4,15 - 5,87
		Gruppe IV		Gruppe V		Gruppe VI	
		Baualtersbereich 1978 bis 1994		Baualtersbereich 1995 bis 2004		Baualtersbereich 2005 bis 2016	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m ²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m ²
A	bis 50 m ²	6,26	5,23 - 7,15	6,29	5,01 - 7,94	*	
B	über 50 m ² und bis 90 m ²	5,72	5,01 - 6,50	6,20	5,49 - 6,87	7,30	6,66 - 8,14
C	über 90 m ²	5,56	4,39 - 6,75	6,13	5,26 - 6,83	7,18	6,14 - 8,27

* Für das Tabellenfeld „Baualtersbereich 2002 bis 2015“ / „bis 50 m² Wohnfläche“ konnte keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, sodass für dieses Tabellenfeld keinerlei Aussage im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.

4.1. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung bzw. der Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung nicht enthalten.

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

Bei der Fortschreibung des Mietspiegels wurde darauf verzichtet die Eigentümer um Angaben der Betriebskosten zu bitten. Die im Mietspiegel dargestellten Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die Nettokaltmiete.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden die Durchschnittswerte des DMB-Betriebskostenspiegels für Deutschland hinzugezogen. Anhand dieser Durchschnittswerte wurde bei den betroffenen Fällen eine Korrektur der Nettokaltmiete vorgenommen.

Tab. 8: Durchschnittliche Betriebskosten für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete.

Betriebskostenart: Kosten der...	Betrag in €/m ² pro Monat
Wasserversorgung	0,34
Straßenreinigung	0,03
Müllabfuhr	0,18
Sach-/Haftpflichtversicherung	0,17
Grundsteuer	0,18

4.2. Anpassung der absoluten Zu- und Abschläge

Die absoluten Zu- und Abschläge sind mit dem Anpassungsfaktor in Höhe von 1,769 Prozent angepasst worden. Nicht für alle Zu- und Abschläge war eine Anpassung erforderlich, da – ausgehend von der Höhe des im Mietspiegel ausgewiesenen Betrages – die Erhöhung weniger als einen Eurocent ausgemacht hat.

Folgende Zu- und Abschläge sind im Mietspiegel auszuweisen:

Tab. 9: Fortgeschriebene Zu- und Abschläge.

Zu- und Abschläge	Wert 2016	Wert 2018
	€/m ²	€/m ²
Bad-Ausstattung		
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	0,31	0,32
Gäste-WC oder Dusche in zweitem Badezimmer	0,18	0,18
Bodenbeläge		
Ohne Bodenbelag vermietet	-0,17	-0,17
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	0,33	0,34
Beheizungsart		
Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Wohnung nur teilweise beheizt	-0,21	-0,21

Zu- und Abschläge	Wert 2016	Wert 2018
	€/m ²	€/m ²
Keine Heizung vom Vermieter gestellt	-0,83	-0,84
Weitere Merkmale		
Einfachverglasung	-0,30	-0,31
Standard-Balkon/Loggia mit mindestens 5 m ² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,5 Meter Tiefe	0,20	0,20
Großer-Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m ² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	0,36	0,37
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 10 m ² tatsächlicher Fläche	0,57	0,58
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei	0,17	0,17
Lage der Wohnung im Untergeschoss/Souterrain	-0,09	-0,09
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	0,15	0,15
Barrierearm erstellte bzw. modernisierte oder angepasste Wohnung	0,41	0,42
Modernisierungsmaßnahmen		
Nachträgliche Dämmung aller Außenwände seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	0,31	0,32
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) seit 1995 (in Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	0,29	0,30
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1995 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	0,10	0,10
Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile) seit 2011 (bei Gebäuden mit Baujahr vor 1980)	0,22	0,22
Wohnlage		
Einfache Wohnlage	-0,27	-0,27
Mittlere Wohnlage	0,00	0,00
Gute Wohnlage	0,55	0,56
Exklusive Wohnlage	1,32	1,34

