

Qualifizierter Mietspiegel 2003

Empirische Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten 2003

**Qualifizierter Mietspiegel 2003
- Empirische Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete –**

	Seite
1. Zielsetzung, Methodik und Aufbau	1
1.1 Zielsetzung	1
1.2 Methodik	1
1.3 Aufbau	2
2. Einzelanalyse von Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattung	3
2.1 Baualtersgruppen	3
2.2 Wohnungsgröße	4
2.3 Ausstattung	4
3. Differenzierungen nach Ausstattung, Modernisierung und Wohnlage	5
3.1 Substandard und Komfort	5
3.2 Modernisierungsgrad	6
3.3 Wohnlage	7
4. Paarweise Analyse von Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattung	9
4.1 Mietniveau in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baualter	9
4.2 Mietniveau in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Ausstattung	10
4.3 Mietniveau in Abhängigkeit von Ausstattung und Baualter	11
5. Zusammenfassende Empfehlungen	12
5.1 Mietspiegelalternativen	12
5.2 Qualifizierter Mietspiegel 2003	16
5.3 Zu- und Abschläge	17
6. Zusammenfassung	19
Anhang: Fragebögen	21

Qualifizierter Mietspiegel 2003

- Empirische Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten 2003 -

1. Zielsetzung, Methodik und Aufbau

1.1 Zielsetzung

Der letzte Mietspiegel für Wuppertal wurde empirisch 1995 ermittelt, 1998 ergänzt um die Mieten in Neubauwohnungen fortgeschrieben und Anfang 2002 auf Euro umgestellt. Dadurch wurde die Neuaufstellung des Mietspiegels erforderlich. Ein erster Versuch, die Auswertung einer Mietsammlung im letzten Jahr, musste aus methodischen Gründen verworfen werden.

Der Arbeitskreis Mietspiegel stimmte im Frühjahr 2003 dem Verwaltungsvorschlag zu, einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen.

Ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d BGB ist nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen: Datenerhebung als empirische Repräsentativbefragung, wissenschaftliche Auswertung in tabellarischer und/oder regressionsanalytischer Form sowie detaillierte Dokumentation von Methodik und Ergebnissen. Nur für einen qualifizierten Mietspiegel gilt die prozessuale Vermutungswirkung seiner Richtigkeit. Der 1995 erstellte Mietspiegel wurde bereits nach diesen wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Bei der Aufstellung eines qualifizierten Mietspiegels sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen zu berücksichtigen (§ 558 BGB sowie § 2 Abs. 2 MHG).

1.2 Methodik

Als methodischer Ansatz wurde ein **VIERSTUFIGES** Modell angewandt.

In der **ERSTEN** Stufe wurde die Gebäudedatei des Ressorts 401.14 um die Adressen von Gebäuden mit einer Wohnung, mit öffentlich geförderten Wohnungen sowie von Anstalten und Heimen bereinigt.

Im **ZWEITEN** Schritt erfolgte in der ersten Märzhälfte eine postalische Vorbefragung von 15.000 Mietern und Eigentümern mit dem Ziel, eine ausreichende Anzahl von Adressen zu ermitteln, die bei der Hauptbefragung zum qualifizierten Mietspiegel berücksichtigt werden durften und wollten. Die 15.000 Adressen von Personen im Alter ab 18 Jahren wurden nach dem Zufallsprinzip aus der Einwohnerdatei des Ressorts 301 ausgewählt. Hierbei wurde beachtet, dass aus jedem Haushalt nur eine Person in die Stichprobe kam.

Anhand von Erfahrungen anderer Kommunen konnte ein Rücklauf von etwa 1.800 bis 2.000 erwartet werden. Diese Erwartung wurde mit einem Rücklauf von 1.715 Fragebögen nicht ganz erfüllt. Ursächlich hierfür waren zwei Gründe:

1. Die sich seit einigen Jahren entspannende Situation am Gesamtwohnungsmarkt in Wuppertal führt häufig dazu, dass sich die Mieten in den letzten vier Jahren nicht änderten.
2. Die im McKinsey-Bericht " Perspektive Deutschland " 2003 dargestellte Distanz von Bürgern zu Politik und Verwaltung wirkt sich auch in Wuppertal zunehmend aus, wie die Entwicklung der Rücklaufquoten bei der jährlichen Umfrage zur Stadtentwicklung von 1986 (59%) auf 2002 (47%) zeigt.

Der Rücklauf in Höhe von 1.715 Fragebögen war um 320 Fälle zu reduzieren, bei denen die Voraussetzungen für die Berücksichtigung bei der Erstellung des Mietspiegels nicht vorlagen. Somit blieben aus der Vorbefragung 1.395 verwertbare Adressen übrig.

Die postalische Vorbefragung erwies sich jedoch als sehr vorteilhaft sowohl hinsichtlich der Hauptbefragung als auch hinsichtlich der Kosten. Die Zielpersonen waren gebeten worden, ihre Telefonverbindung und die Uhrzeit für eine Terminvereinbarung anzugeben. Hierdurch wurde die Kontaktaufnahme für die eingesetzten Interviewer erheblich erleichtert. Einerseits konnte das Honorar für die durchgeführten Interviews gesenkt werden, andererseits konnten Fehlinterviews, die ansonsten zu finanzieren wären, verhindert werden.

In der **DRITTEN** Stufe erfolgte im Zeitraum Mitte März bis Anfang April die Hauptbefragung als persönliches Interview anhand eines standardisierten Fragebogens. Als Interviewer wurde der Interviewerpool des Ressorts 101.1 eingesetzt.

In 1.085 Fällen konnte ein Interview durchgeführt werden. Der Rücklauf betrug somit 78%. Eine erste Kontrolle ergab, dass bei 182 Fragebögen einzelne Informationen von den Befragten nicht angegeben werden konnten. Mehrheitlich bezog sich dies auf in der Miete enthaltene Betriebs- bzw. Nebenkosten. Gelegentlich fehlten auch Angaben über Wohnungsgröße, Gebäudealter oder Modernisierungen in den letzten 20 Jahren. Dieses Informationsdefizit (17%) entspricht den Erfahrungen anderer Kommunen.

In der **VIERTEN** und letzten Phase wurden im April die jeweiligen Hauseigentümer und Verwalter kontaktiert, um die fehlenden Informationen einzuholen. Da die befragten Mieter gebeten worden waren, Namen, Anschrift und Telefon ihres Eigentümers oder Verwalters anzugeben, konnte dies überwiegend telefonisch erfolgen. Hierbei wurden auch die übrigen Daten noch einmal abgefragt.

Durch diese Rückkopplung mit Eigentümern bzw. Verwaltern konnten die fehlenden Angaben in 174 Fällen eingeholt werden, 8 Fragebögen mussten aussortiert werden.

Bei der späteren SPSS-Auswertung zeigte sich, dass 5 weitere Fälle wegen fehlender Angaben auszusondern waren. In die Auswertung konnten somit 1.072 Fragebögen einfließen. Diese Fallzahl reicht aus, die benötigten tabellarischen und regressionsanalytischen Differenzierungen zu vollziehen. Die Regressionsanalyse wurde dann angewandt, wenn die Fallzahl einzelner Felder nicht ausreichend groß genug war, z.B. bei Neubauwohnungen ab 1991.

Der gewählte methodische Ansatz, der im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt wurde, gewährleistet die Ansprüche, die das Gesetz an einen qualifizierten Mietspiegel stellt. Zahlreiche Plausibilitätskontrollen, die bei der Auswertung eingebaut wurden, erhöhen den Qualitätsstandard des Datenmaterials.

Der methodische Ansatz lehnt sich an die " Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln " des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Stand vom 01. Juli 2002, an.

1.3 Aufbau des Berichtes

Der Aufbau des vorliegenden Berichtes sieht zunächst vor, dass die drei Grundelemente Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattung einzeln analysiert werden (Kapitel 2). Anschließend erfolgt die Differenzierung nach Ausstattung, Modernisierungsgrad und Wohnlage (Kapitel 3). Im darauf folgenden Kapitel 4 werden die Einzelelemente kombiniert untersucht. Im abschließenden Kapitel 5 erfolgt eine alternative Darstellung des Mietspiegels.

2. Einzelanalyse von Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattung

Die isolierte Einzelbetrachtung hat für sich genommen nur einen begrenzten Aussagewert. Die Funktion dieser Vorgehensweise ist eher darin zu sehen, dass die zusammengefasste Darstellung in den Kapiteln 4 und 5 besser nachvollziehbar wird.

2.1 Baualtersgruppen

Die Einteilung nach Baualtersgruppen blieb gegenüber früheren Mietspiegeln unverändert, wenn einmal davon abgesehen wird, dass die jüngste Altersgruppe über das Jahr 1995 hinausgeht.

Der Vergleich der Baualtersgruppen aus der Stichprobe mit dem Baualter des Gesamtwohnungsbestandes in Wuppertal darf nicht als Versuch missverstanden werden, die Repräsentanz der Stichprobe an dieser Stelle zu überprüfen, da beide Verteilungen nur wenig miteinander zu tun haben. Die Gegenüberstellung soll lediglich die These erhärten, dass die Entspannung am Wohnungsmarkt insbesondere vor 1948 errichtete Altbauten betrifft. In diesen Gebäuden sind die Mieten häufiger als in später errichteten Gebäuden in den letzten vier Jahren unverändert geblieben. Für diese These spricht auch, dass nur die Hälfte der Mietänderungen in den letzten vier Jahren im Bestand erfolgte, die andere Hälfte sind Neuverträge.

Die Berechnung erfolgt an dieser Stelle parallel nach der Tabellenanalyse und nach der Regressionsanalyse. Im weiteren Verlauf werden die Werte der Tabellenanalyse dann für den Mietspiegel vorgeschlagen, wenn die einzelnen Zellenbesetzungen ≥ 30 sind. Ist dies nicht der Fall erfolgt die Berechnung regressionsanalytisch.

Die Tabellenanalyse hat gegenüber der Regressionsanalyse den Vorteil, dass der Verlauf der einzelnen berechneten Werte genauer abgebildet wird. Der Vorteil der Regressionsanalyse besteht darin, dass weit weniger Fälle zur Berechnung ausreichen.

Nach der Tabellenanalyse korreliert die Durchschnittsmiete pro m^2 deutlich mit dem Baualter: Bei seit 1983 errichteten Gebäuden steigt die Durchschnittsmiete überproportional. Bei Vertragsneuabschlüssen liegt die Miete pro m^2 durchweg höher als bei Mietanpassungen im Bestand. Im Durchschnitt sind bei Abschluss eines neuen Mietvertrages € 0,46 pro m^2 mehr zu zahlen als bei Anpassungen im Bestand.

Da die tabellarische Auswertung zeigt, dass die Durchschnittsmieten mit jüngerem Baualter überproportional steigen, würde eine lineare Regressionsanalyse in Form einer Regressionsgeraden den realen Verlauf verzerrend abbilden. Daher wurde an dieser Stelle ein kurvenlinearer Regressionsverlauf berechnet. Die Werte zeigen tendenziell einen analogen Verlauf wie bei der tabellarischen Auswertung.

Stichprobe, Gesamtheit und Miete/ m^2 nach Baualtersgruppen (Tabellenauswertung)

Baualter	Stichprobe	Gesamtheit	Miete/ m^2 alle WE	Neuabschlüsse	Anpassung
Vor 1948	40	62	4,72	5,00	4,47
1948 – 1960	31	17	5,05	5,20	4,92
1961 – 1969	12	5	5,22	5,39	5,10
1970 – 1982	11	7	5,57	5,70	5,43
1983 – 1990	3	4	6,00	6,08	*)
Ab 1991	4	5	7,11	6,92	*)
Zusammen	100	100	5,09	5,33	4,87

*) Fallzahl zu klein.

Miete/m² nach Baualtergruppen (Kurvenlineare Regression)

Baualter	Miete/m ² alle WE
Vor 1948	4,69
1948 – 1960	5,10
1961 – 1969	5,51
1970 – 1982	5,92
1983 – 1990	6,33
Ab 1991	6,74
Zusammen	5,16

2.2 Wohnungsgröße

Anders als beim Baualter ist die Korrelation zwischen Wohnungsgröße und Miete pro m² hier bei der isolierten Betrachtung nur sehr schwach. Ursächlich hierfür ist die Abhängigkeit zwischen Wohnungsgröße, Baualter und Ausstattung (siehe Kapitel 4).

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Stichprobe liegt bei 72 m² und damit recht nahe beim Durchschnittswert aller Wohnungen in Wuppertal (70 m²).

Allein aus dem Merkmal Wohnungsgröße ist kein eindeutiger Zusammenhang zur Durchschnittsmiete ableitbar. Lediglich ab einer Wohnungsgröße von 120m² sinkt der Mietzins deutlich. Auch bei Aggregation der Wohnungsgröße zu Klassen, wie sie die bisherigen Mietspiegel enthielten (unter 40m², 40 bis 90m² und über 90m²), bleiben die Durchschnittsmieten mit 5,20, 5,11 und 5,01 nahe beieinander.

Die Ursache dieses Ergebnisses liegt darin, dass der Mietzins mit anderen Faktoren wie Baualter, Ausstattung und Wohnlage korreliert, diese aber an dieser Stelle nicht differenziert werden. Auch die regressionsanalytische Betrachtung führt nicht zu anderen Erkenntnissen.

Verteilung und Miete/m² nach Größenklassen

Wohnungsgröße	%	Miete/m ²
bis 40 m ²	5	5,20
41 bis 50 m ²	12	5,04
51 bis 60 m ²	16	4,98
61 bis 70 m ²	19	5,13
71 bis 80 m ²	16	5,11
81 bis 90 m ²	13	5,27
91 bis 100 m ²	8	4,99
101 bis 120 m ²	9	5,18
über 120 m ²	3	4,48
Zusammen	100	5,09

2.3 Ausstattung

Analog dem Baualter besteht auch zwischen dem Ausstattungsgrad und der Miete pro m² ein hoher Zusammenhang. Wohnungen mit Substandardausstattung verfügen mehrheitlich über Bad und WC in der Wohnung, sie werden aber von Einzelöfen beheizt. Als Komfortwohnungen wurden solche definiert, die über zwei oder mehr Ausstattungsmerkmale verfügen, die über den normalen Standard hinausgehen (siehe Kapitel 3.1 zur Definition und Gewichtung).

Wohnungen mit Standardausstattung haben gegenüber solchen mit Substandard ein Mietniveau, das durchschnittlich um € 0,56 höher liegt. Komfortwohnungen wiederum erlauben eine Miete, die im

Schnitt pro m² um €0,60 höher ist als Wohnungen, die über keinen Komfort genügen. Erstaunen muss an dieser Stelle, dass bereits das Vorhandensein einiger Komfortmerkmale den gleichen Mietzins bewirkt wie eine Wohnung mit umfassenden Komfort. Die kurvenlineare Analyse führt hier zu leicht besseren Schätzwerten: etwas Komfort = € 5,61/m² und hoher Komfort = € 5,79/m².

Verteilung und Miete/m² nach Ausstattungsgrad

Ausstattungsgrad	%	Miete/m ²
Substandard	17	4,51
Standard	62	5,07
Etwas Komfort	16	5,67
Hoher Komfort	5	5,67
Zusammen	100	5,09

Die Einzelbetrachtung lässt eine Abhängigkeit zwischen Mietniveau und den Merkmalen Baualter und Ausstattung erkennen, keine jedoch zwischen Mietzins und Wohnungsgröße. Diese Zusammenhänge können auch den Korrelationskoeffizienten entnommen werden:

Der Mietzins/m² korreliert mit

der Wohnungsgröße:	$r = -.02$
dem Baualter:	$r = .41$
der Ausstattung:	$r = .22$

Da die untersuchten Einzelmerkmale auch jeweils voneinander abhängen, sind aus diesen singulären Aussagen an dieser Stelle keine weiteren Interpretationen angemessen. In Kapitel 4 werden die Zusammenhänge näher analysiert.

3. Differenzierungen nach Ausstattung, Modernisierung und Wohnlage

3.1 Substandard und Komfort

3.11 Substandard

Als Substandardausstattung sind Wohnungen definiert, bei denen mindestens ein Ausstattungsmerkmal der Standardausstattung (Zentral- oder Etagenheizung, Bad, WC in der Wohnung) fehlt. Insgesamt sind hiervon 19% der Wohnungen, deren Werte in den Mietspiegel einfließen, betroffen. Hierunter fallen nur wenige Wohnungen, die über kein WC in der Wohnung bzw. kein Bad verfügen. Mehrheitlich sind dies Wohnungen, die zwar keine Zentral- oder Etagenheizung haben, aber mit Bad und WC ausgestattet sind.

Diese Verteilung bedingt, dass Wohnungen ohne WC und/oder Bad (die bisherigen Ausstattungsfälle a) und c)) nicht mehr als eigenständige Gruppen im Mietspiegel aufgenommen werden können. Wohnungen mit mehr als 90 m² verfügen nahezu alle über eine Zentral- bzw. Etagenheizung. Um dennoch einen Vergleich mit dem bisherigen Mietspiegel zu haben, wurden die Durchschnittsmieten dieser Wohnungen für die Altersgruppen bis 1969 und Wohnungsgrößen bis 90 m² berechnet. Es zeigte sich jedoch, dass der Abstand zur jeweiligen Bezugsgröße (Wohnungen mit Standardausstattung sowie entsprechendem Baualter und entsprechender Wohnungsgröße) nahezu in allen Fällen identisch ist. Es ist daher zweckmäßig eine fehlende Zentralheizung ebenfalls über einen konstanten Abschlag zu berücksichtigen.

Als Abschläge bei unzureichender Ausstattung wurden folgende Abschläge jeweils in Relation zu Wohnungen mit Standardausstattung errechnet:

ohne WC in der Wohnung	- € 0,75
ohne Bad	- € 0,85
ohne Zentralheizung	- € 0,40

Anteil modernisierter Wohnungen nach Baualter und Modernisierungsart

Modernisierung	Vor 1948	1948 - 1960	1961 - 1969	Zusammen
Erstmals Heizung	16	11	7	12
Heizung ersetzt	36	29	25	33
Erstmals Bad	18	5	7	13
Bad ersetzt	34	34	28	33
Elektroinstallation	40	21	21	34
Wärmedämmung	18	22	28	21
Sonstiges *)	12	13	9	12

*) Ohne Isolierverglasung.

Um die Auswirkung von Modernisierung auf den Mietzins zu ermitteln, wurde der Modernisierungsgrad einer Regressionsanalyse unterzogen und anschließend wie folgt gewichtet:

Heizung (neu oder Ersatz)	20
Bad (neu oder Ersatz)	30
Wärmedämmung	15
Elektroinstallation	20
Sonstiges	5

Nach einer Mittelwertanalyse folgten daraus Zuschläge von € 0,30 bei Teilmodernisierung (15 bis 40 Punktwerte) und von € 0,50 bei umfassender Modernisierung (45 bis 90 Punktwerte).

3.3 Wohnlage

Zur Ermittlung unterschiedlicher Wohnlagen wurden die Merkmale

- o Verkehr (Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm),
- o Wohnlagebewertung (Selbst- und Fremdeinschätzung),
- o Erreichbarkeit (ÖPNV, Grünanlagen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen),
- o und Bebauung (Geschosshöhe in der Wohnstraße, Zahl der Wohnungen im Gebäude)

im Datensatz aufgenommen.

Verkehr

Der Einfluss des Faktors Verkehr wurde über die Einschätzung des Verkehrsaufkommens durch die Befragten sowie den Grad des Verkehrslärms durch die Interviewer ermittelt.

Drei von zehn Befragten empfinden das Verkehrsaufkommen in ihrer Wohnstraße tagsüber als stark. Dieser Wert deckt sich mit dem Ergebnis aus der Umfrage zur Stadtentwicklung 2000. Das Empfinden des Verkehrslärmes durch die Interviewer dagegen wird als weniger stark empfunden. Ursächlich hierfür ist, dass die Interviews mehrheitlich zu verkehrsschwächeren Zeiten (abends und am Wochenende) durchgeführt wurden. Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm korrelieren tautologisch eng miteinander.

Grad von Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm

Stärke	Verkehrsaufkommen	Verkehrslärm
gering	35	37
mittel	35	41
stark	30	22
Zusammen	100	100

Auf das Mietniveau haben beide Einschätzungen einen – annähernd gleich großen – Einfluss. Verkehrsaufkommen bzw. Verkehrslärm entscheidet mit über die Qualität von Wohnlagen.

Wohnlagebewertung

Die Wohnlage wurde parallel von den Befragten sowie von den Interviewern eingeschätzt. Auch wenn die Bewohner ihre Wohngegend leicht positiver einschätzen als dies durch die Interviewer erfolgt, so korrelieren beide Einschätzungen hoch miteinander.

Subjektive Einschätzung von Wohngegend und Wohnlage

Vergleich zum Durchschnitt	Wohngegend	Einschätzung	Wohnlage
Schlechter	9	ungepflegt	5
Durchschnittlich	62	durchschnittlich	73
Besser	29	gepflegt	22
Zusammen	100	Zusammen	100

Beide Imagebewertungen differenzieren das Mietniveau deutlich. Die Fremdeinschätzung der Wohngegend führt zu einer deutlicheren Differenzierung des Mietniveaus als die Selbsteinschätzung.

Erreichbarkeit

Zur Abschätzung der Nähe zu ausgewählter Infrastruktur wurden die fußläufige Erreichbarkeit der jeweils nächsten ÖPNV-Haltestelle, Grünanlage, Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf und Sport- und Freizeiteinrichtung abgefragt.

Die ÖPNV-Anbindung ist nahezu für die Gesamtbevölkerung in Wuppertal optimal garantiert. Lediglich eine Minderheit von 2% muss einen Weg von über 10 Minuten zur nächsten Haltestelle gehen. Umgekehrt erreicht nur die Hälfte der Bevölkerung das – gewünschte – Sport- und Freizeitangebot innerhalb von 10 Minuten. Die Erreichbarkeit von Grünanlagen und Einkaufsmöglichkeiten bewegt sich zwischen diesen beiden Extremen.

Fußläufige Erreichbarkeit ausgewählter Infrastrukturangebote

Einrichtung	Unter 5 Minuten	5 bis 10 Minuten	über 10 Minuten	Zusammen
ÖPNV-Haltestelle	86	12	2	100
Parkanlage	50	25	25	100
Einkaufsmöglichkeit	42	30	28	100
Freizeiteinrichtung	22	28	50	100

Zur Differenzierung von Wohnlagen eignet sich allerdings nur die Entfernung zur nächsten Park- und Grünanlage wie die nähere Analyse gezeigt hat. Zu große Nähe zu ÖPNV-Haltestellen und Einkaufsmöglichkeiten korrelieren sogar leicht negativ mit dem Mietniveau. Dieses Ergebnis relativiert häufig geäußerte Vermutungen: große Nähe zu ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten implizieren hohes Verkehrsaufkommen und Lärm. Die Erreichbarkeit von Sport- und Freizeitmöglichkeiten ist unabhängig von Mietniveau und Wohnlage, da dieses Angebot häufig wohnungsfern nachgefragt wird.

Bebauungsart

Überwiegende Geschosshöhe in der Wohnstraße bzw. die Zahl der Wohnungen im Wohngebäude beeinflussen das Mietniveau nur unwesentlich. Zur Ermittlung von Wohnlagen bringen diese Informationen keine Erklärung und können somit vernachlässigt werden.

Gewichtung der Lagekriterien

Zur Differenzierung von Wohnlagen können aus der Befragung die Kriterien Verkehrsaufkommen, Verkehrslärm, Eigenimage, Fremdimage und Entfernung zu Grünanlagen herangezogen werden.

Ungewichtet reicht die Skala für diese fünf Kriterien von 5 bis 15 Punkten. Wird eine mindere Wohnlage mit 5 bis 7 Punkten und eine bessere mit 13 bis 15 Punkten angenommen, so ergibt sich folgende Verteilung:

Ungewichtete Wohnlagekriterien

Wohnlage	Anteil	Miete pro m ²
minder	10	4,85
durchschnittlich	63	4,99
besser	27	5,40
Zusammen	100	5,09

Für eine mindere Wohnlage wäre demnach ein Abschlag um € 0,15/m² und für eine bessere ein Zuschlag von €0,40 angebracht.

Die fünf Kriterien haben aber einen unterschiedlichen Einfluss auf die Lage, daher sind sie zu gewichten. Aus einer Varianzanalyse wurde folgende Gewichtung ermittelt:

Verkehrsaufkommen	15%
Verkehrslärm	17%
Eigenimage	23%
Fremdimage	34%
Entfernung zu Grünanlagen	11%

Nach dieser Gewichtung ergibt sich eine Skala von 100 bis 300 Punktwerten. Eine analoge Aufteilung der Skalenwerte nach Wohnlagenklassen führt zu einer leicht größeren Spannweite. Hiernach sind für eine mindere Wohnlage (100 bis 156 Punkte) ein Abschlag um € 0,25 und für eine bessere (243 bis 300 Punkte) ein Zuschlag um € 0,45 anzusetzen.

Diese durchschnittlichen Zu- und Abschläge bewegen sich auf dem Niveau der zuletzt 1995 empirisch ermittelten Werte für die Wohnlagebewertung.

Gewichtete Wohnlagekriterien

Wohnlage	Anteil	Miete pro m ²
minder	10	4,75
durchschnittlich	63	4,98
besser	27	5,42
Zusammen	100	5,09

4. Paarweise Analyse von Baualter, Wohnungsgröße und Ausstattung

In diesem Kapitel werden die Merkmale Wohnungsgröße, Baualter und Ausstattung paarweise auf ihren Einfluss auf den Mietzins untersucht. Die Darstellung erfolgt alternativ im Form der bisherigen Mietspiegel und als aktualisierte Empfehlung. Bei der zweiten Alternative werden nur nicht modernisierte Altbauten bis 1970 sowie nur Wohnungen mit Standardausstattung in die Analyse einbezogen, d.h. Wohnungen mit Substandardausstattung oder Komfort bzw. umfangreich modernisierte Altbauwohnungen werden hierbei ausgesondert und sind über Zu- und Abschläge einzuordnen.

4.1 Mietniveau in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Baualter

A. Darstellung im Vergleich zum bisherigen Mietspiegel

Die Gegenüberstellung der Mieten pro m² in Abhängigkeit von Baualter und Größenklassen in der bisherigen Darstellung lässt nicht auf eine einheitliche Wirkung des Faktors Wohnungsgröße

schließen. Die Verteilung der mietspiegelrelevanten Daten bewirkt, dass die Besetzung einzelner Felder nicht ausreichend groß genug ist, um eine tabellarische Berechnung der Mittelwerte zu ermöglichen. Es bedarf der regressionsanalytischen Ergänzung.

Miete/m² nach Altersgruppen und Größenklassen

Größe	bis 1948	1948-1960	1961-1969	1970-82	1983-1990	ab 1991	Zusammen
bis 40 m ²	4,77	5,34	(5,78)	(5,40)	(6,25)	(---)	5,20
41 bis 90 m ²	4,73	5,05	5,21	5,60	6,08	6,99	5,11
über 90 m ²	4,70	4,78	(4,96)	5,57	(5,80)	(7,48)	5,01
Zusammen	4,72	5,05	5,22	5,57	6,00	7,11	5,09

() = Fallzahl zu klein für Tabellenanalyse.

Werden die modernisierten Altbauten ausgeschlossen, zeigt sich ein leichter Einfluss der Wohnungsgröße. Daneben zeigt sich aber auch, dass sich Modernisierungstätigkeit weitgehend gleichmäßig auf alle Größenklassen und Altersgruppen auswirkt.

Miete/m² nach Altersgruppen und Größenklassen in nicht modernisierten Altbauten

Größe	bis 1948	1948-1960	1961-1969	Zusammen
bis 40 m ²	(4,32)	5,14	(5,09)	4,93
41 bis 90 m ²	4,52	4,88	5,02	4,77
über 90 m ²	4,38	4,94	(4,72)	4,52
Zusammen	4,47	4,91	5,00	4,74

() = Fallzahl zu klein für Tabellenanalyse.

B. Aktualisierte Darstellungsform

Gegenüber dem bisherigen Mietspiegel in Wuppertal werden folgende Änderungen vorgeschlagen: Da Modernisierungsmaßnahmen zweckmäßigerweise über Zuschläge zu erfassen sind, ist das Datenmaterial zunächst um modernisierte Altbauten zu bereinigen. Zweitens wird eine andere Einteilung der Größenklassen vorgeschlagen: Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Wuppertal liegt annähernd bei 70 m². Dieser Wert könnte daher der entscheidende Faktor werden. Um von den Klassengrößen, aber auch von den Fallzahlen her eine annähernde Gleichverteilung zu erhalten, wird die Gruppe "über 90 m²" auf "über 100 m²" verändert. Beide Modifizierungen bewirken nur eine unwesentliche Einschränkung der tabellenanalytischen Auswertung.

Miete/m² nach Altersgruppen und Größenklassen

Größe	bis 1948	1948-1960	1961-1969	1970-82	1983-1990	ab 1991	Zusammen
bis 40 m ²	(4,32)	5,14	(5,09)	(5,40)	(6,25)	(---)	5,01
41 bis 70 m ²	4,56	4,88	5,18	5,66	6,20	(5,72)	5,08
71 bis 100 m ²	4,45	4,87	4,84	5,43	5,78	7,46	5,31
über 100 m ²	4,30	5,00	(4,94)	(5,87)	5,81	(6,64)	5,05
Zusammen	4,47	4,91	5,00	5,57	6,00	7,11	5,16

() = Fallzahl zu klein für Tabellenanalyse.

4.2 Mietniveau in Abhängigkeit von Wohnungsgröße und Ausstattung

A. Darstellung im Vergleich zum bisherigen Mietspiegel

Die Ausstattungsebenen entsprechen den bisherigen Fallgruppen b), d) und e). Die Tabelle verdeutlicht den engen Zusammenhang zwischen Ausstattungsniveau und durchschnittlichem Mietzins. Der Abstand zwischen Wohnungen mit Substandardausstattung und solchen mit

Standardausstattung ist hierbei am deutlichsten. Der Zusammenhang zwischen Mietniveau und Wohnungsgröße bleibt allerdings uneinheitlich und größenmäßig kaum auffällig.

Miete/m² nach Größenklassen und Ausstattungsstandards

Ausstattung	Bis 40 m ²	41 bis 90 m ²	Über 90 m ²	Zusammen
Substandard	4,58	4,53	4,39	4,51
Standard	5,26	5,10	4,74	5,07
Komfort	(6,43)	5,84	5,42	5,67
Zusammen	5,20	5,11	5,01	5,09

() = Fallzahl zu klein für Tabellenanalyse.

B. Aktualisierte Darstellungsform

Gegenüber der bisherigen Darstellung wird empfohlen, Substandard und Komfort über Ab- und Zuschläge zu erfassen. Die Differenzierung der Wohnungsgröße wird wie in 4.1 beibehalten. Gegenüber der bisherigen Darstellungsform ergibt sich allerdings auch hier nur eine leicht verbesserte Differenzierung der Abhängigkeit des Mietniveaus von der Wohnungsgröße.

Miete/m² nach Größenklassen für Wohnungen mit Standardausstattung

Größe	Miete/m ²
bis 40 m ²	5,26
41 bis 70 m ²	5,13
71 bis 100 m ²	5,00
über 100 m ²	4,73
Zusammen	5,07

4.3 Mietniveau in Abhängigkeit von Ausstattung und Baualter

A. Darstellung im Vergleich zum bisherigen Mietspiegel

Die Auswirkung von Baualter und Ausstattung verstärkt sich in der Kombination beider Merkmale noch einmal deutlich.

Miete/m² nach Baualterklassen und Ausstattungsstandards

Ausstattung	vor 1948	1948-60	1961-69	1970-82	1983-90	ab 1991	Zusammen
Substandard	4,30	4,66	4,96	(5,43)	x	x	4,51
Standard	4,84	5,08	5,17	5,27	5,85	6,29	5,07
Komfort	4,95	5,47	5,54	6,15	6,14	7,34	5,67
Zusammen	4,72	5,05	5,22	5,57	6,00	7,11	5,09

() = Fallzahl zu klein für Tabellenanalyse.

B. Aktualisierte Darstellungsform

Hier entspricht die aktualisierte Darstellungsform der Zeile Standard aus der vorherigen Tabelle.

Aus der paarweisen Gegenüberstellung der drei analysierten Einflussfaktoren auf das Mietniveau lassen sich für die weitere Betrachtung folgende Konsequenzen zusammenfassen:

- o Baualter und Ausstattung korrelieren weit stärker mit dem Mietniveau als die Wohnungsgröße.
- o Baualter und Ausstattung korrelieren miteinander und verstärken ihre Auswirkung noch.
- o Der Faktor Wohnungsgröße bleibt quasi ohne Einfluss auf die Miete pro m².

- o Wohnungen mit den Merkmalen modernisierter Altbau, Substandardausstattung bzw. Komfort wirken sich relativ gleichmäßig auf den Mietzins aus.
- o Das Übergewicht an Altbauwohnungen mittlerer Größe mit Standardausstattung wirkt sich auch ohne Berücksichtigung der im letzten Satz genannten Differenzierungen so aus, dass bei der Tabellenanalyse nicht alle Felder des bisherigen Mietspiegels ausreichend besetzt werden können und es daher der Ergänzung durch einen regressionsanalytischen Ansatz bedarf.
- o Da die Regressionsanalyse letztlich ein Schätzverfahren ist, sollte die tabellarische Analyse dort Priorität haben, wo ausreichende Zellenbesetzungen vorliegen. Eine Differenzierung der Zellen nach weiteren Ausstattungsmerkmalen und Modernisierungstätigkeit würde die Tabellenanalyse überproportional einschränken. Auch aus diesem Grund bietet sich die Berücksichtigung dieser Merkmale über Zu- und Abschläge an.

5. Zusammenfassende Empfehlungen

Nachfolgend werden alle drei Bestimmungsfaktoren des Mietniveaus im Zusammenhang untersucht. Hierbei werden zwei Alternativen gegenübergestellt: Die Darstellung des Mietspiegels in der bisherigen Form mit den Ausstattungsfallgruppen b) Substandard und e) Komfort sowie die favorisierte Fassung, bei der Substandard und Komfort über Zu- und Abschläge zu verrechnen sind. Bei beiden Varianten sind für Wohnlage und Modernisierungstätigkeit ggfs. Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

5.1 Mietspiegelalternativen

5.11 Mietspiegel in der bisherigen Form

Bei der nachfolgenden Übersicht sind die Merkmalsausprägungen nach Baualter und Wohnungsgröße voll vergleichbar mit denjenigen des letzten Mietspiegels. Bei der Ausstattung wurde auf die Fallgruppen a) und c) verzichtet, da der Anteil dieser Wohnungen in Wuppertal noch deutlich kleiner geworden ist.

Die Daten bestätigen, dass die Werte mit zunehmender Neubautätigkeit und zunehmendem Ausstattungsniveau steigen. Bezüglich der Wohnungsgröße konnte bei Neubauwohnungen ab 1983 kein stetiges Gefälle festgestellt werden. Diese Ergebnisse decken sich mit den vorangegangenen Analysen.

Im Vergleich zum letzten Mietspiegel bewegen sich die Mietpreise insgesamt auf einem nahezu unverändertem Niveau. Höhere Mieten werden 2003 im Vergleich zu 1998 bei Altbauwohnungen mit Substandardausstattung gezahlt. Umgekehrt liegen die Mieten in Komfortwohnungen jetzt leicht niedriger als noch 1998.

Der Vergleich der beiden Analyseverfahren (Regression/Tabelle) zeigt in den vergleichbaren Zellen eine sehr hohe Übereinstimmung. Dies kann als Indikator dafür interpretiert werden, dass der regressionsanalytische Ansatz ein sehr geeignetes Instrument ist, die aktuellen Vergleichsmieten in Wuppertal abzubilden.

Auf die Darstellung der Mietspannen wurde an dieser Stelle verzichtet. Die Ermittlung des 95%-Konfidenzintervalles als prozentuale Abweichung von jeweiligen Regressionsmittelwert, führt bei kleinen Wohnungen und bei großen Wohnungen zu leicht größeren Spannen als bei Wohnungen mittlerer Größe. Dies kann als Zeichen dafür interpretiert werden, dass bei diesen Wohnungsgrößen noch keine totale Marktanpassung vorliegt.

Miete/m² nach Baualtersgruppen, Größenklassen und Ausstattungsgraden

Größe/Ausstattung	Vor 1948	1948-60	1961-69	1970-82	1983-90	seit 1991
bis 40m ²						
Substandard	4,25/4,25*)	4,60				
Standard	5,01/5,01	5,35	6,12	6,45	6,75	7,05
Komfort	5,77	6,10	6,93	7,23	7,53	7,83
41 bis 90m ²						
Substandard	4,41/4,32	4,61/4,66	4,98			
Standard	4,78/4,88	5,10/5,08	5,20/5,22	5,37/5,32	6,21	6,84
Komfort	5,15/4,95	5,59	5,42	6,36	6,80	7,35
über 90m ²						
Substandard	4,31/4,28	4,80	4,28			
Standard	4,64/4,68	4,90	4,83	5,25	6,22	7,23
Komfort	4,97/4,96	5,01	5,38	5,73	6,76	7,60

*) Methodischer Hinweis: Sofern zwei Werte aufgeführt sind, ist der 1. Wert regressionsanalytisch, der 2. Wert tabellenanalytisch ausgewertet worden. Fehlt der 2. Wert ist die Zellenbesetzung (< 30) für die tabellarische Auswertung zu klein.

Die Differenzierung nach alternativen Wohnungsgrößenklassen bringt an dieser Stelle keinen Informationsgewinn. Die Ergebnisse der vorherigen Tabelle werden voll bestätigt. Die Miethöhe korreliert hoch mit Baualter und Ausstattung und nur ganz gering mit der Wohnungsgröße. Für große Altbauwohnungen mit Substandard werden höhere Mieten verlangt als für solche mit Standardausstattung. Eine Erklärung hierfür ist aus dem Datenmaterial allein aber nicht ableitbar.

Miete/m² nach Baualtersgruppen, geänderten Größenklassen sowie Ausstattungsgraden

Größe/Ausstattung	Vor 1948	1948-60	1961-69	1970-82	1983-90	seit 1991
bis 40m ²						
Substandard	4,25/4,25*)	4,60				
Standard	5,01/5,01	5,35	6,12	6,45	6,75	7,05
Komfort	5,77	6,10	6,93	7,23	7,53	7,83
41 bis 70m ²						
Substandard	4,21/4,21	4,60/4,59				
Standard	4,93/4,90	5,11/5,11	5,28/5,41	5,46/5,43	5,63	5,98
Komfort	5,09	5,49	5,89	6,29	6,69	7,09
71 bis 100m ²						
Substandard	4,24/4,22	4,72				
Standard	4,71/4,80	4,95/5,00	5,19/4,94	5,43/5,66	5,67	5,91
Komfort	4,88/4,95	5,34	5,80	6,26	6,72	7,18
über 100m ²						
Substandard	4,75	5,09	5,43			
Standard	4,60	4,65	4,76	5,23	5,96	6,95
Komfort	4,87/4,90	5,12	5,43	5,80	6,23	6,72

*) Regressionsanalytische/Tabellarische Auswertung.

5.12 Aktualisierte Darstellungsform

Bei dieser Darstellung werden wie in Kapitel 4 nur Wohnungen mit Standardausstattung in die Analyse einbezogen. Wohnungen mit Substandardausstattung und Komfort werden ebenso wie modernisierte Altbauwohnungen ausgeklammert. Die Darstellung erfolgt alternativ für drei bzw. vier Wohnungsgrößenklassen. Bei seit 1970 erstellten Wohnungen wurden die ermittelten Werte aus 5.11 übernommen.

Die Analyse zeigt, dass die Ausklammerung modernisierter Altbauten zu differenzierteren Ergebnissen führt, als wenn diese Teilgruppe in der Stichprobe enthalten ist. Insofern empfiehlt sich, die Modernisierung von Altbauten über Zuschläge zu berücksichtigen.

Die alternative Aufteilung in vier Wohnungsgrößenklassen führt nicht zu genaueren Ergebnissen als bei den bisherigen drei Gruppen. Auch eine weitere Aufteilung der Wohnungsgröße nach zehner Klassen (41 bis 50m², 51 bis 60m² etc. bis 91 bis 100m²) bringt keine Erkenntnisverbesserung in dem Sinne, dass der Werteverlauf stetig ist. Ursächlich für das bei Altbauwohnungen nicht über alle Größenklassen stringente Mietpreisniveau ist vermutlich fehlende Markttransparenz.

Miete/m² in Wohnungen mit Standardausstattung nach Baualtersgruppen

Größe	Vor 1948	1948-60	1961-69	1970-82	1983-90	seit 1991
bis 40m ²	4,87	5,13	5,39	6,45	6,75	7,05
41 bis 90m ²	4,78/4,77	4,94/4,96	5,10/5,07	5,37/5,32	6,21	6,84
über 90m ²	4,38	4,54	4,70	5,25	6,22	7,23
bis 40m ²	4,87	5,13	5,39	6,45	6,75	7,05
41 bis 70m ²	4,90/4,92	5,07/5,03	5,24	5,46/5,43	5,63	5,98
71 bis 100m ²	4,48/4,43	4,69/4,81	4,90	5,43/5,66	5,67	5,91
über 100m ²	4,54	4,64	4,74	5,23	5,96	6,95

5.13 Empfehlungen

Aus der vorstehenden Analyse lassen sich folgende Schlüsse für den Mietspiegel 2003 ziehen:

Wohnungsgröße

Da die Vierereinteilung keine bessere Ergebnisse als die Einteilung nach drei Gruppen ergibt und sich die Wohnungsgröße bei Altbauten uneinheitlich auf das Mietniveau auswirkt, wird die Beibehaltung der bisherigen Größenklassen empfohlen.

Baualtersgruppen

Die Einteilung der sechs Baualtersgruppen bleibt ebenfalls erhalten. Die jüngste Baualtersgruppe (Gruppe VI) bezieht sich auf das Baualter 1991 bis 2000 analog dem Mietspiegel 1998, der Mieten bis 1995 berücksichtigte. Bei Ausklammerung modernisierter Altbauten ergeben sich eindeutiger Ergebnisse. Die Substanzverbesserung durch Modernisierung hebt zwar das Mietniveau, die Werte bleiben aber deutlich unter dem Niveau der Altersgruppe, in der die Modernisierung stattfand. Die Modernisierung ist daher über Zuschläge und Verbleiben in der ursprünglichen Altersgruppe zu berücksichtigen.

Ausstattung

Die Berücksichtigung des Ausstattungsniveaus erfolgt alternativ: Zum einen nach Fallgruppen, zum anderen als Zu- und Abschläge gegenüber der Standardausstattung. Insgesamt ist zu konstatieren, dass der Anteil von Wohnungen mit Komfort eine steigende Tendenz aufweist, während die Anzahl der Wohnungen mit Substandardausstattung weiter sinkt. Die Fallgruppen a) und c) kommen im Wohnungsbestand kaum mehr vor und können daher vernachlässigt werden.

Wohnlage

Abweichungen von der durchschnittlichen Wohnlage in Wuppertal sind wie bisher über Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

5.14 Untergrenze und Obergrenze

Um Unter- und Obergrenze festzulegen, wurden die Standardabweichungen von den nach Baualter, Wohnungsgrößenklassen und Ausstattungsstandards kombinierten Mittelwerten herangezogen. Hierbei zeigt sich, dass die relative Streuung um die Mittelwerte nahezu gleichmäßig für alle Merkmalkombinationen verläuft.

Absolute und relative Standardabweichungen nach Merkmalsausprägungen

Merkmal	Ausprägung	Mittelwert	Standardabweichung	Prozentual
Wohnungsgröße	bis 40m ²	5,20	1,10	21
	41 bis 90m ²	5,11	1,12	22
	über 90m ²	5,01	1,22	24
Ausstattung	Substandard	4,49	1,11	25
	Standard	5,07	0,99	20
	Komfort	5,67	1,31	23
Baualter	vor 1948	4,72	1,05	22
	1948 – 1960	5,05	0,96	19
	1961 – 1969	5,22	1,02	20
	1970 – 1982	5,57	1,09	20
	1983 – 1990	6,00	1,03	17
	1991 – 2000	7,11	1,29	18
Alle	Insgesamt	5,09	1,14	22

Für die Kombination der drei Merkmalsausprägungen ergeben sich Standardabweichungen, die sich prozentual zwischen 19 und 24% um den jeweiligen Mittelwert ergeben. Mit anderen Worten: 68% der Mieten pro m² schwanken minimal um 19 und maximal um 24% um die jeweils ermittelte Durchschnittsmiete.

5.2 Mietspiegel 2003

Nachfolgend ist der Mietspiegel 2003 im vergleichbaren Format zum letzten Mietspiegel dargestellt.

Mietspiegel 2003

Merkmals- ausprägung	Vor 1948			1948 - 1960			1961 - 1969		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
bis 40 m ²									
Substandard	3,25	4,25	5,25	3,60	4,60	5,60	X	X	X
Standard	3,85	4,85	5,85	4,10	5,15	6,20	4,30	5,40	6,50
Komfort	4,50	5,75	7,00	4,80	6,10	7,40	5,10	6,45	7,80
41 - 90m ²									
Substandard	3,40	4,40	5,40	3,60	4,60	5,60	3,90	5,00	6,10
Standard	3,80	4,80	5,80	3,95	4,95	5,95	4,05	5,10	6,15
Komfort	4,00	5,15	6,30	4,45	5,60	6,75	4,20	5,40	6,60
über 90m ²									
Substandard	3,25	4,30	5,35	3,70	4,80	5,90	3,30	4,30	5,30
Standard	3,45	4,40	5,35	3,60	4,55	5,50	3,70	4,70	5,70
Komfort	3,80	4,95	6,10	3,90	5,00	6,10	4,20	5,40	6,60

Merkmals- ausprägung	1970 - 1982			1983 - 1990			1991 - 2000		
	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze	Untergrenze	Mittelwert	Obergrenze
bis 40 m ²									
Substandard	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Standard	5,15	6,45	7,75	5,45	6,75	8,05	5,65	7,05	8,45
Komfort	5,75	7,25	8,75	6,00	7,50	9,00	6,20	7,85	9,50
41 - 90m ²									
Substandard	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Standard	4,25	5,35	6,45	4,95	6,20	7,45	5,50	6,85	8,20
Komfort	4,95	6,35	7,75	5,35	6,80	8,25	5,80	7,35	8,90
über 90m ²									
Substandard	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Standard	4,15	5,25	6,35	4,95	6,20	7,45	5,75	7,25	8,75
Komfort	4,50	5,75	7,00	5,35	6,75	8,15	5,95	7,60	9,25

Der Vergleich der Mittelwerte des Mietspiegels 2003 mit denjenigen des bisherigen Mietspiegels zeigt, dass die Nettokaltmiete pro m² insgesamt nicht gestiegen ist. Auffällig sind zwei Besonderheiten: 1. Bei großen Altbauwohnungen mit Substandardausstattung liegt eine Steigerung der Durchschnittsmiete gegenüber 1998 vor. 2. Bei Neubau-Appartments ist die Miete im Vergleich zum letzten Mietspiegel gesunken. Beide Trends sind als Veränderung des Nachfrageverhaltens zu interpretieren.

Gegenüberstellung der Mittelwerte 1998 und 2003

Merkmals- ausprägung	Vor 1948			1948 - 1960			1961 - 1969		
	1998	2003	03/98	1998	2003	03/98	1998	2003	03/98
bis 40 m²									
Substandard	4,00	4,25	0,25	4,10	4,60	0,50	X	X	X
Standard	5,00	4,85	-0,15	5,35	5,15	-0,20	5,60	5,40	-0,20
Komfort	6,05	5,75	-0,30	6,40	6,10	-0,30	6,65	6,45	-0,20
41 - 90m²									
Substandard	3,60	4,40	0,80	4,00	4,60	0,60	4,75	5,00	0,25
Standard	4,85	4,80	-0,05	5,00	4,95	-0,05	5,25	5,10	-0,15
Komfort	5,85	5,15	-0,70	6,05	5,60	-0,45	6,25	5,40	-0,85
über 90m²									
Substandard	3,50	4,30	0,80	4,05	4,80	0,75	4,55	4,30	-0,25
Standard	4,70	4,40	-0,30	4,80	4,55	-0,25	4,85	4,70	-0,15
Komfort	5,50	4,95	-0,55	5,75	5,00	-0,75	5,85	5,40	-0,45

Merkmals- ausprägung	1970 - 1982			1983 - 1990			1991 - 2000		
	1998	2003	03/98	1998	2003	03/98	1998	2003	03/98
bis 40 m²									
Substandard	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Standard	6,35	6,45	0,10	7,40	6,75	-0,65	7,60	7,05	-0,55
Komfort	7,35	7,25	-0,10	8,10	7,50	-0,60	8,35	7,85	-0,50
41 - 90m²									
Substandard	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Standard	5,40	5,35	-0,05	6,45	6,20	-0,25	7,05	6,85	-0,20
Komfort	6,40	6,35	-0,05	7,30	6,80	0,50	8,05	7,35	-0,70
über 90m²									
Substandard	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Standard	5,10	5,25	0,15	5,95	6,20	0,25	6,55	7,25	0,70
Komfort	5,95	5,75	-0,20	6,65	6,75	0,10	7,30	7,60	0,30

5.3 Zu- und Abschläge

Ergänzend zum Mietwert sind Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen bei Modernisierungsaufwand in Altbauten, bei Abweichungen gegenüber einer Standardausstattung sowie bei besseren oder minderen Wohnlagen.

5.31 Umfangreiche Modernisierung von Altbauten

Die Mehrheit der Städte, die in den letzten Jahren einen empirischen Mietspiegel erstellen, belassen modernisierte Altbauwohnungen im ursprünglichen Baujahr. Zur Berücksichtigung von Modernisierungen werden Zuschläge angesetzt. Nur in einigen wenigen Fällen erfolgt eine Zuordnung zur Altersgruppe, in der die Modernisierung stattfand.

Gegen den zweiten Ansatz spricht, dass auch in den letzten zwanzig Jahren umfangreich modernisierte Altbauten bei weitem nicht das Mietniveau von Neubauten erreichen und auch noch deutlich unter der Miete pro m² der Altersgruppe 1970 bis 1982 liegen. Daher ist der Ansatz von folgenden Zuschlägen zu bevorzugen:

Teilmodernisierung	+ € 0,30/m²
Komplettmodernisierung	+ € 0,50/m².

Als Komplettmodernisierung ist hierbei die Erneuerung/der Einbau von Bad und Heizung und/oder Elektroinstallation und/oder Wärmedämmung bzw. von Heizung, Elektroinsallation und Wärmedämmung definiert.

5.32 Wohnlage

Zur Ermittlung unterschiedlicher Wohnlagen wurden folgende Merkmale einbezogen und gewichtet:

- o Verkehrsaufkommen (Gewichtung: 15%)
- o Verkehrslärm (17%)
- o Selbsteinschätzung der Wohnlage (23%)
- o Fremdeinschätzung der Wohnlage (34%)
- o Erreichbarkeit von Grün- und Parkanlagen (11%)

Wiederum nach der Mittelwertanalyse wurden mindere (Skalenwert 100 bis 156) und bessere Wohnlage (Skalenwert 243 bis 300) ermittelt. Hierfür ist folgender Zu- bzw. Abschlag anzusetzen:

mindere Wohnlage	- € 0,25/m²
bessere Wohnlage	+ € 0,45/m²

5.33 Substandard und Komfort

Substandard

Als Wohnungen mit Substandardausstattung wurden solche Wohnungen definiert, bei denen mindestens ein Merkmal einer Standardausstattung mit Zentralheizung, Bad und WC in der Wohnung fehlt. Knapp ein Fünftel der freifinanzierten Wohnungen in Wuppertal verfügt nur über eine Substandardausstattung. Mehrheitlich fehlt diesen Wohnungen eine Zentral- oder Etagenheizung, sie sind aber mit Bad und WC ausgestattet.

Im Vergleich zu Wohnungen mit Standardausstattung ergaben sich folgende durchschnittliche Abweichungen pro m²,

ohne WC	- € 0,75
ohne Bad	- € 0,85
ohne Zentralheizung	- € 0,40

die als Abschläge im Mietspiegel 2003 aufzunehmen sind.

Die vergleichsweise hohen Abschläge bei fehlender Toilette und/oder Bad sind dadurch zu erklären, dass sie gleichzeitig auch Anzeichen für einen schlechten Gesamtzustand des Gebäudes sind. Hieraus ist auch zu folgern, dass diese Werte bei Vorliegen mehrerer Ausstattungsdefizite als Höchstwerte anzusetzen sind und sich nicht additiv erhöhen.

Komfort

Als Merkmale für eine Komfortausstattung wurden analysiert:

- o Gäste-WC (4 Punkte)
- o zusätzliche Duschkabine (5 Punkte)
- o Loggia/Wintergarten (6 Punkte)
- o Marmorfußboden (3 Punkte)
- o Parkettboden (3 Punkte)
- o sonstige Komfortmerkmale (3 Punkte)

Unter sonstigen Komfortmerkmalen waren Fußbodenheizung, offener Kamin, Schwimmbad, Sauna und Einbauküche zusammengefasst worden, da jedes dieser Merkmal für sich genommen nur einige Male in der Stichprobe vorkam. Die Einzelmerkmale wurden gewichtet, hiernach ergab sich eine Skala von 3 bis 24 Punkten. Nach einer Mittelwertanalyse sind für leichte (3 bis 11 Punkte) und umfangreiche Komfortausstattung (12 und mehr Punkte) folgende Zuschläge anzusetzen:

leichte Komfortausstattung	+ € 0,40/m²
umfangreiche Komfortausstattung	+ € 0,70/m²

6. Zusammenfassung

Zur Methodik

Trotz einer Stichprobe von $n = 1.072$ Fällen reichte die Fallzahl nicht aus, alle Felder des Mietspiegels in der bisherigen Form ausreichend (≥ 30) groß genug für eine Tabellenanalyse zu besetzen. Ursächlich hierfür ist die schiefgipflige Verteilung des freifinanzierten Wohnungsbestandes nach Baualter- und Wohnungsgrößenklassen. Hinzu kommt, dass es kaum noch Wohnungen in Wuppertal gibt, die nicht über Bad und WC verfügen.

Alternativ zur Tabellenanalyse war daher ein regressionsanalytischer Ansatz erforderlich. In den Fällen, in denen beide Verfahren parallel angewandt wurden, ergaben sich nahezu identische Mittelwerte. Die Regressionsanalyse hat hierbei nicht nur den Vorteil, dass eine weit kleinere Fallzahl ausreicht, sondern auch, dass Extremwerte automatisiert ausgesondert werden.

Die Regressionsanalyse ist ein Schätzverfahren. Um die beste Schätzung zu erreichen, wurden lineare und kurvenlineare Modelle getestet. Bei der Berechnung der Altersgruppen und der Ausstattungsstandards eignete sich ein kurvenlineares Modell besser, bei der Schätzung der Wohnungsgrößenklassen reichte die lineare Regressionsgrade aus.

Ergebnisse

Das Mietniveau in Wuppertal korreliert hoch mit dem Baualter und der Ausstattung der Wohnungen. Ein nur sehr schwacher Zusammenhang besteht dagegen zwischen Mietzins und Wohnungsgröße. Auch durch Bildung zusätzlicher Größenklassen konnte dieser Zusammenhang nicht verbessert werden.

Für Altbauwohnungen, die umfangreich in den letzten 20 Jahren modernisiert wurden, konnten Mieten ermittelt werden, die höher lagen als in nicht modernisierten Altbauten. Das berechnete Mietniveau entsprach aber bei weitem nicht den Werten von ab 1970 erstellten Wohnungen. Demnach ist Modernisierungstätigkeit am realitätsnächsten über Zuschläge zu berücksichtigen.

Da der Anteil von Wohnungen ohne Bad und/oder ohne WC weiter gesunken ist, konnten diese Fallgruppen im Mietspiegel nicht mehr ausgewiesen werden.

Insgesamt ist das Mietniveau gegenüber 1998 weitgehend konstant geblieben. Zwei abweichende Trends fielen jedoch auf: Große Altbauwohnungen haben im Mietniveau angezogen, während Apartments und Kleinwohnungen jüngeren Datums heute preiswerter angemietet werden können als noch vor fünf Jahren. Beide Trends spiegeln das sich ändernde Nachfrageverhalten wider.

Umsetzung

Die ortsüblichen Vergleichsmieten 2003 wurden in alternativer Form dargestellt. Die Alternative bezieht sich ausschließlich auf Wohnungen mit Substandardausstattung bzw. mit Komfort. Diese

Wohnungstypen sind einmal als Fallgruppen, und damit vergleichbar mit den bisherigen Fallgruppen b) und e), aufgeführt, zum anderen werden sie über Abschläge bzw. Zuschläge erfasst. Diese zweite Alternative hat den Vorteil, dass einzelne Merkmale, die zu der jeweiligen Einstufung führen, individuell und damit genauer einschätzbar sind.

In beiden Alternativen sind unterschiedliche Wohnlagen und Umfang der Modernisierungstätigkeit über Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Die vorgeschlagene Darstellungsform des qualifizierten Mietspiegels für Wuppertal entspricht in ihrer Struktur weitgehend der Handhabung in anderen Kommunen. Als aktuelles Beispiel sei auf den Mietspiegel 2003 in Bielefeld hingewiesen.

Vorbefragung zum Mietspiegel 2003

Hinweise zum Ausfüllen:

1. Wenn Sie Hauseigentümer/in sind, dann beantworten Sie die Fragen bitte für die Ihnen am nächsten gelegene Wohnung im Haus.
2. Kreuzen Sie bitte bei allen Fragen a) bis h) JA oder NEIN an
3. Falls Unklarheit bei den Fragen besteht, rufen Sie uns an: 563-6017 (Herr Wirtz) oder 563-5948 (Herr Rosenkranz)
4. Falls Sie alle Fragen mit **NEIN** beantwortet haben, geben Sie bitte unten Ihre Telefonnummer zwecks Terminabsprache an

	JA	NEIN
a) Hat dieses Gebäude nur eine einzige Wohnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Ist dies eine Sozialwohnung oder mit sonstigen Mitteln geförderte Wohnung ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Ist diese Wohnung eine Dienst- oder Werkswohnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Ist die Grundmiete (NICHT GEMEINT: die Nebenkosten) seit dem 01. März 1999 unverändert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Wird die Wohnung möbliert (NICHT GEMEINT: Einbauküche, Einbauschränke) vermietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) Gehört diese Wohnung (NICHT GEMEINT: dieses Haus) Ihnen oder einem Verwandten von Ihnen (= ETW)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g) Wird die Miete aus sonstigen Gründen (z.B. durch Hausmeistertätigkeit) niedriger als üblich festgelegt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h) Ist das Gebäude ein Heim oder eine Anstalt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Ich bitte um Anruf unter Telefon:, in der Zeit von bisUhr.

Eigentümergefragung zum Mietspiegel 2003

Lfd. Nr.

Betrifft Wohnung:

Straße: Hausnummer:
.....Etage/Parterre links/mitte/rechts

1. Wie viel Quadratmeter hat diese Wohnung laut Mietvertrag?

m²:

2. Wann wurde dieses Haus gebaut? Baujahr:

Zusatzfrage falls das Haus vor 1970 gebaut wurde:

Wurde die Wohnung in den letzten 20 Jahren, also seit 1983 umfangreich modernisiert?

ja
nein

➔ ZUSATZFRAGE

ZUSATZFRAGE FALLS DAS HAUS IM ZEITRAUM 1983 – 2003 MODERNISIERT WURDE:
Was wurde modernisiert (erneuert oder erstmals eingebaut)?

.....
.....

3. Wie hoch ist in diesem Monat die reine Grundmiete/Nettokaltmiete ohne jegliche Nebenkosten und ohne Energiekosten in Euro ?

Monatsmiete: €

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

Befragung zum Mietspiegel 2003

Lfd. Nr.

1-4: _ _ _ _

1. Sind Sie Mieter/in dieser Wohnung oder Eigentümer/in dieses Hauses?

Mieter/in	<input type="checkbox"/> (1)	5: _
Eigentümer/in	<input type="checkbox"/> (2)	

HINWEIS AN HAUSEIGENTÜMER: Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen bitte für die Mietwohnung, die am nächsten zu Ihrer Wohnung liegt.

2. Seit wann wohnen Sie (EIGENTÜMER: wohnt der jetzige Mieter) in dieser Wohnung?

Monat:	Jahr:	6: _
--------------	-------------	------

ZUSATZFRAGE FALLS Februar 1999 und früher:

Wann wurde die Grundmiete (NICHT: die Nebenkosten/Betriebskosten) zuletzt erhöht?

Vor Februar 1999	<input type="checkbox"/> (1)	→ ENDE DES INTERVIEWS	7: _
Nach Februar 1999	<input type="checkbox"/> (2)		

3. ALLE: Wie viel Quadratmeter hat die Wohnung laut Mietvertrag?

m ² :	8-10: _ _ _
------------------------	-------------

4. Wann wurde dieses Haus gebaut? Baujahr:(EINTRAGEN+ZUORDNEN) 11: _

vor 1948	<input type="checkbox"/> (1)	→ ZUSATZFRAGE	12: _
1948 – 1960	<input type="checkbox"/> (2)	→ ZUSATZFRAGE	
1961 – 1969	<input type="checkbox"/> (3)	→ ZUSATZFRAGE	
1970 – 1982	<input type="checkbox"/> (4)	→ FRAGE 5	
1983 – 1990	<input type="checkbox"/> (5)	→ FRAGE 5	
1991 und später	<input type="checkbox"/> (6)	→ FRAGE 5	

ZUSATZFRAGE falls Haus vor 1970 gebaut wurde:

Wurde die Wohnung in den letzten 20 Jahren, also 1983 und später, seitens des Vermieters umfangreich modernisiert?

ja	<input type="checkbox"/> (1)	→ ZUSATZFRAGEN	13: _
nein	<input type="checkbox"/> (2)	→ FRAGE 6	

ZUSATZFRAGEN

a) Wurde erstmals eine Heizung eingebaut?	ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>	14: _
b) Wurde eine – vorhandene - Heizung ersetzt?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15: _

- c) Wurde erstmals ein Bad eingebaut? 16: _
- d) Wurde ein – vorhandenes – Bad erneuert? 17: _
- e) Wurde die Elektroinstallation komplett erneuert? 18: _
- f) Wurde Wärmedämmung angebracht an Außenfassade/Dach? 19: _
- e) Was wurde (sonst) modernisiert? 20-21: _ _

5. Wie hoch ist in diesem Monat die Grundmiete/Nettokaltmiete ohne jegliche Nebenkosten und ohne Energiekosten?

HINWEIS: Falls unklar ist, ob und in welcher Höhe in der Miete doch Nebenkosten enthalten sind, zunächst den angegebenen Wert eintragen.

Monatsmiete: € 22-25: _ _ _ _

6. Sind hierin irgendwelche Nebenkosten, Betriebskosten oder Pauschalen enthalten?

- ja (1) → FRAGE 7 26: _
- nein (2) → FRAGE 8
- Mieter weiß es nicht (3) → FRAGE 8

7. Welche Nebenkosten, Umlagen oder Pauschalen sind darin enthalten (LISTE VORLEGEN)?

	ja	nein	weiß nicht	
a) Müllabfuhr	1	2	9	27: _
b) Straßenreinigung	1	2	9	28: _
c) Hausmeister	1	2	9	29: _
d) Treppenhaus- und Kellerlicht	1	2	9	30: _
e) Treppenhausreinigung	1	2	9	31: _
f) Garage-/Stellplatzmiete	1	2	9	32: _
g) Wasser- und Kanalgebühren	1	2	9	33: _
h) Gartenpflege	1	2	9	34: _
i) Grundsteuer	1	2	9	35: _
j) Sach- und Haftpflichtversicherung	1	2	9	36: _
k) Schornsteinfeger	1	2	9	37: _
l) Gas/Strom/Fernwärme	1	2	9	38: _
m) Hausantenne/Kabelfernsehen	1	2	9	39: _
n) sonstige Nebenkosten:	1	2	9	40: _

ZUSATZFRAGE FALLS EIN- ODER MEHRMALS ja = 1 GEANTWORTET WURDE:

Wie hoch sind diese Kosten insgesamt (GGFS. AUFADDIEREN)?

In der Miete (FRAGE 5) enthaltene Nebenkosten: € 41-43: _ _ _

Höhe der enthaltenen Nebenkosten kann nicht geklärt werden: (1) 44: _

8. Wie ist die Wohnung durch den Vermieter ausgestattet? Gehört zu dieser Wohnung?

	ja	nein	
a) ein WC in der Wohnung?	1	2	45: _
b) ein Gäste-WC?	1	2	46: _
c) ein Badezimmer?	1	2	47: _
d) eine (zur Badewanne) zusätzliche Duschkabine?	1	2	48: _

- | | | | |
|--|---|---|-------|
| e) ein Balkon? | 1 | 2 | 49: _ |
| f) eine Loggia/Terrasse über 10 m²? | 1 | 2 | 50: _ |
| g) Marmorfußboden? | 1 | 2 | 51: _ |
| h) Parkettfußboden (NICHT: Laminat)? | 1 | 2 | 52: _ |
| i) Kann der Garten von Ihnen genutzt werden? | 1 | 2 | 53: _ |

9. Verfügt die Wohnung über weitere Ausstattungsmerkmale, die als Komfort bezeichnet werden können wie z.B. offener Kamin, Sauna oder Schwimmbad ?

- ja (1) ➔ ZUSATZFRAGE 54: _
- nein (2) ➔ FRAGE 10

ZUSATZFRAGE: Welche? 55-57: _ _ _

.....

10. Wie wird die Wohnung beheizt? Zentral über (VOM VERMIETER GESTELLT) Zentralheizung/Etagenheizung/Fernheizung oder über Einzelöfen mit Gas, Kohle, Öl oder elektrisch (Radiatoren)?

- Zentralheizung 1 58: _
- Einzelöfen 2
- überhaupt nicht 3

11. Wie stark ist der Autoverkehr tagsüber während der Woche in dieser Straße? Sehr stark, mittelmäßig oder eher gering?

- sehr stark (1) 59: _
- mittelmäßig (2)
- eher gering (3)

12. Wenn Sie diese Wohngegend hier mit anderen in Wuppertal vergleichen, würden Sie sagen, diese Wohngegend ist deutlich besser als der Durchschnitt, sie entspricht in etwa dem Durchschnitt oder sie ist schlechter als der Durchschnitt?

- besser (1) 60: _
- Durchschnitt (2)
- schlechter (3)

13. Wie lange braucht man zu Fuß von Ihrer Wohnung bis zur nächsten - A) BIS D) EINZELN VORLESEN - unter 5, 5 bis 10 oder über 10 Minuten

- | | bis 5 | 5 bis 10 | über 10 | |
|---|-------|----------|---------|-------|
| a) Haltestelle für den öff. Nahverkehr | 1 | 2 | 3 | 61: _ |
| b) Park/Grünanlage | 1 | 2 | 3 | 62: _ |
| c) Einkaufsmöglichkeit für tägl. Bedarf | 1 | 2 | 3 | 63: _ |
| d) Sport- und Freizeiteinrichtung | 1 | 2 | 3 | 64: _ |

14. NUR MIETER: Darf ich Sie zum Schluss noch um Angabe Ihres Vermieters/Ihrer Vermieterin bzw. des Hausverwalters bitten, um ihm bzw. ihr noch einige ergänzende Fragen stellen zu können?

Name:
Anschrift:
Telefon:

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

NACH DEM INTERVIEW RÜCKSEITE AUSFÜLLEN

ERST NACH DEM INTERVIEW EINTRAGEN

Straße: Hausnummer:

Lage der Wohnung Etage: links/mitte/rechts: 65-66: __

Überwiegende Bebauung in der Wohnstraße: 1-2 Geschosse 1 67: _
3-5 Geschosse 2
6 und mehr Geschosse 3

Lärmbelastung gering 1 Wohnlage gepflegt/gehoben 1 68-69: __
mittel 2 normal/Durchschnitt 2
stark 3 ungepflegt 3

Zahl der Wohnungen (Schellen) im Gebäude? Anzahl: 70: _