



IFAK Institut GmbH & Co. KG
Markt- und Sozialforschung

Georg-Ohm-Straße 1
65232 Taunusstein

Fon: +49 6128 747-0
Fax: +49 6128 747-995

info@ifak.com
www.ifak.com



Rheinstraße 65
64295 Darmstadt
Germany

Fon: +49 6151 2904-0
Fax: +49 6151 2904-97

info@iwu.de
www.iwu.de

Die ortsüblichen Vergleichsmieten in Frankfurt a. M. 2013

Gutachten zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2014

Eine Untersuchung im Auftrag der Stadt Frankfurt a. M.

Darmstadt, den 18.02.2015

Autoren: Roland Alles
Renate Guder
Dr. Christian von Malottki
Heiko Partschefeld
Galina Nuss
Martin Vaché

**Die ortsüblichen Vergleichsmieten in Frankfurt a. M. 2013
Gutachten zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2014**

**Institut Wohnen und Umwelt GmbH
Forschungseinrichtung des Landes Hessen
und der Stadt Darmstadt**

Rheinstraße 65
64295 Darmstadt

Tel: +49 6151 2904 – 0

Fax: +49 6151 2904 – 97

Internet: www.iwu.de

Wissenschaftliche Bearbeitung: Roland Alles
Dr. Christian von Malottki
Martin Vaché

Datenaufbereitung und Auswertung: Galina Nuss
Renate Guder

**IFAK Institut GmbH & Co. KG
Markt- und Sozialforschung**

Georg-Ohm-Straße 1
65232 Taunusstein

Tel.: +49 6128 747-0

Fax: +49 6128 747-995

Internet: www.ifak.com

Datenerhebung und -kontrolle: Heiko Partschefeld

Inhalt

1	Einleitung	5
2	Grundlegende Definitionen	6
2.1	Mietzinsbegriff	6
2.2	Wohnwertmerkmale und Modellbildung	6
2.3	Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes	6
3	Stichprobenerhebung	9
3.1	Zum Stichprobendesign in Mietspiegeln	9
3.2	Erstellung der Haushaltsstichprobe	10
3.2.1	Masterstichprobe	10
3.2.2	Überprüfung der Stichprobenziehung	10
3.2.3	Brutto- und Netto-Stichprobe	11
3.3	Erhebung der Mieterdaten	12
3.3.1	Zweistufige Datenerhebung	12
3.3.2	Fragebögen	12
3.3.3	Maßnahmen zur Qualitätssicherung	13
3.3.4	Datenerfassung	14
3.3.5	Plausibilitätsprüfungen bei der Datenerfassung	15
3.3.6	Ausschöpfung der Stichprobe	15
3.4	Erhebung der Vermieterdaten	16
3.4.1	Erhebung und Fragebogenkonzeption	16
3.4.2	Datenerfassung	17
3.4.3	Plausibilitätsprüfung	17
3.4.4	Rücklaufstatistik	17
4	Datenaufbereitung	18
4.1	Nachträgliche Plausibilitätsprüfungen und Ersatz fehlender Werte	18
4.2	Gewichtung der Mieterbefragung	19
4.2.1	Ausgleich unterschiedlicher Rücklaufquoten nach Stadtbezirken	19
4.2.2	Ausgleich von Ungenauigkeiten im Haushaltsgenerierungsalgorithmus	19
4.3	Gewichtung der Vermieterbefragung	19
4.4	Umrechnung der Brutto- und Teilinklusive Mieten in Nettomieten	20
4.4.1	Betriebskosten	20
4.4.2	Nach- / Rückzahlungen der Betriebskosten	21
4.4.3	Berechnung der Nettomieten	21
4.5	Deskriptive Ergebnisse und Ergebnisinterpretation	21
4.6	Ausschluss von besonderen Wohnverhältnissen und Ausreißern	22
5	Operationalisierung der Wohnwertmerkmale	23
5.1	Grundausrüstung	23
5.2	Wohnungsgröße / Wohnungstypen	24
5.3	Baualter	24
5.4	Restaurierter Altbau	24
5.5	Lage	26
5.5.1	Lagekarte des Gutachterausschusses	26
5.5.2	Abgrenzung der zentralen Lage	27
5.6	Lärm	28
5.6.1	Auswahl der relevanten Variablen durch Korrelationsanalysen und vereinfachte Regressionsmodelle	29
5.6.2	Straßenlärm	29
5.6.3	Durchgangsstraßen mit besonders hoher Lärmbelastung	29
5.6.4	Fluglärm	29
5.7	Energie	30
5.7.1	Einzelmerkmale und Energiepunktesystem	30

5.7.2	Abgleich von Mieter- und Vermieterbefragung, Plausibilitätsprüfungen und Umgang mit fehlenden Werten.....	31
5.7.3	Ergebnisse.....	31
6	Berechnung des Regressionsmodells.....	32
6.1	Modellansatz.....	32
6.2	Aufnahme der Zu- und Abschläge.....	32
6.3	Ergebnis.....	33
6.4	Prüfung der Voraussetzungen des Regressionsmodells	39
7	Spanne.....	40
8	Nachrichtliche Angabe von Garagen- und Stellplatzmieten	42
9	Literatur.....	43
10	Anhang: Fragebögen.....	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	„Aufwändige Stilfeassaden“ (Gruppe 1)	25
Abbildung 2:	„Einfache Stilfeassaden“ (Gruppe 2)	25
Abbildung 3:	„Nicht stilecht sanierte Stilfeassaden“ (Gruppe 3)	25
Abbildung 4:	„Keine Stilfeassaden“ (Gruppe 4)	26
Abbildung 5:	Abgrenzung der zentralen Lage	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro m ² und Monat in Frankfurt a. M. im April 2013	20
Tabelle 2:	Durchschnittliche monatliche Nettomieten in Euro pro m ² und ihre prozentualen Änderungen von 2008 auf 2013	22
Tabelle 3:	Lagekategorien in der Kombination aus Lagequalität und Zentralität	27
Tabelle 4:	Die Koeffizienten des Mietspiegelmodells Frankfurt a. M. 2014	34
Tabelle 5:	Basistabelle des Mietspiegels 2014	36
Tabelle 6:	Zuschläge und Abschläge des Mietspiegels 2014	37
Tabelle 7:	Nachrichtlich: Erfasste Mieten für Garagen und Stellplätze	42

Aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung werden im Folgenden nur männliche Bezeichnungen verwendet. Sie schließen aber immer Frauen und Männer gleichermaßen ein.

1 Einleitung

Eine der zentralen Aufgaben eines Mietspiegels ist die Herstellung von Rechtssicherheit, indem das Marktgeschehen durch die Veröffentlichung differenzierter Vergleichsmieten unter Zugrundlegung des Mietbegriffs des § 558 BGB transparent gemacht wird und die Form der Veröffentlichung eine leichte Anwendung der Preisübersicht erlaubt.

Der Magistrat der Stadt Frankfurt a. M. beauftragte im Dezember 2012 das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) mit der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 558d BGB für die Stadt Frankfurt a. M. Der zu diesem Zeitpunkt der Untersuchung gültige Mietspiegel beruhte auf einem Marktmodell aus dem Jahr 2010, damals erstellt durch die Firma InWIS Forschung und Beratung (Bochum), sowie der darauf basierenden Fortschreibung aus dem Jahr 2012. Die Gültigkeit dieser Fortschreibung als qualifizierter Mietspiegel lief zum 31.05.2014 aus. Der Gültigkeitszeitraum des neuen qualifizierten Mietspiegels läuft vom 01.06.2014 bis 31.05.2016.

Die Datenerhebung erfolgte durch das Institut IFAK Markt- und Sozialforschung (Taunusstein), die Auswertung durch das Institut Wohnen und Umwelt (IWU), außeruniversitäre Forschungseinrichtung des Landes Hessen und der Stadt Darmstadt. Die Erstellung der Mietpreisübersicht wurde intensiv von einer Kommission begleitet, an der sich neben dem Dezernenten Vertreter des Wohnungsamtes, des Gutachterausschusses sowie der Mieter- und Vermieterverbände beteiligten. Die Kommission hat dem Mietspiegel in der vorliegenden Form nicht mit Mehrheit zugestimmt. Am 12.09.2014 hat der Magistrat der Stadt Frankfurt a. M. den Mietspiegel in der vorgelegten Form beschlossen. Damit liegt die Anerkennung durch die Gemeinde als Voraussetzung für die Qualifizierung des Mietspiegels vor.

Als qualifizierter Mietspiegel erfüllt auch die vorliegende Mietpreisübersicht das Kriterium der Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Basis für die Auswertung bildet eine repräsentative Stichprobenbefragung der Frankfurter Mieterhaushalte unter Beachtung des Kriteriums der Mietspiegelrelevanz. Stichmonat für die zu ermittelnde Vergleichsmiete war der April 2013. Eine zusätzliche Vermieterbefragung diente zum einen der Qualitätssicherung und zum anderen der Erhebung der seit der jüngsten Mietrechtsänderung in § 558 BGB enthaltenen Merkmale der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Die Vergleichsmieten wurden sodann mittels Regressionsanalyse berechnet.

2 Grundlegende Definitionen

2.1 Mietzinsbegriff

Der Mietzins setzt sich aus der vertraglich vereinbarten Miete, der Vertragsmiete, und den anteilig umgelegten Betriebskosten/Nebenkosten zusammen. Das Verhältnis zwischen umgelegten und nicht umgelegten Betriebskosten ist von Mietverhältnis zu Mietverhältnis sehr verschieden. So kann die Vertragsmiete zum einen eine Nettomiete, bei der alle anfallenden Betriebskosten umgelegt werden und zum anderen eine Bruttomiete sein, bei der keine Betriebskosten umgelegt werden. Dazwischen liegt die Vielfalt der Teilinklusionsmieten mit ihren mehr oder weniger häufig umgelegten Betriebskostenarten.

Die Umrechnung der Brutto- bzw. Teilinklusionsmieten auf Nettomieten ermöglicht die Berechnung der Vergleichsmiete als Nettomiete. Im Falle von Brutto- bzw. Teilinklusionsmieten müssen bei der Anwendung die vertraglich nicht umgelegten Betriebskosten zur ortsüblichen Nettomiete aus dem Mietspiegel hinzuzugerechnet werden.

2.2 Wohnwertmerkmale und Modellbildung

Die Erstellung vergleichender Mietpreisübersichten erfolgt üblicherweise entweder nach der Tabellen- oder der Regressionsmethode. Beide Ansätze basieren auf einem Wohnungsmarktmodell, das einen Schluss von den Stichprobendaten auf die ortsüblichen Mieten in der Stadt (Grundgesamtheit) zulässt. Das den Tabellenmietspiegeln zugrunde liegende Modell geht im Wesentlichen auf eine in den Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln¹ veröffentlichte relativ einfache Marktstruktur zurück und basiert auf einer seit vielen Jahren mehr oder weniger unveränderten Operationalisierung der in § 558 Abs. 2 BGB genannten Mietpreisdeterminanten. Das dem Regressionsmietspiegel zugrunde liegende Modell kann dagegen deutlich differenziertere Marktstrukturen abbilden. Gleiches gilt auch für eine Mischform aus Tabellen- und Regressionsansatz, bei dem die Residuen der Tabellenmittelwerte auf weitere Wohnwertmerkmale regressiert werden. Der Frankfurter Mietspiegel ist traditionell ein Regressionsmietspiegel.

Mietspiegel sind eine Übersicht von durchschnittlichen Wohnungsmieten unter Berücksichtigung der normativen Marktvorstellungen des § 558 Abs. 2 BGB, denen zufolge der zur Ermittlung der üblichen Entgelte relevante Wohnungsmarkt ausschließlich durch wohnungsbezogene Merkmale definiert wird. Als Vergleichskriterien sind nach § 558 Abs. 2 BGB folgende Merkmale zu berücksichtigen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die letzte Mietrechtsänderung hat klargestellt, dass energetische Merkmale zur Ausstattung und Beschaffenheit zählen. Mieter- und/oder Vermietermerkmale sowie die Wohndauer bleiben unberücksichtigt.

2.3 Abgrenzung des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes

Die **sachliche Abgrenzung** des Wohnungsbestandes ergibt sich aus dem Anwendungsbereich des § 549 Abs. 1 BGB. Danach gehört *grundsätzlich jeder nicht preisgebundene Wohnraum* zur Grundgesamtheit des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes, soweit er nicht ausnahmsweise nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB und § 558 Abs. 2 BGB ausgeschlossen wird.

Aus dem Gesamtbestand aller Wohnungen fallen dadurch folgende Mietverhältnisse nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

¹ Vgl. BBSR (Hg.) 2014.

1 Wohnungen, die nicht in den Anwendungsbereich fallen

1.1 Keine Wohnraum-Mietverhältnisse

- **Gewerblich** genutzter Wohnraum (Mischmietverhältnisse)
- Keine Mietverhältnisse
 - Hierunter fallen städtische Schlichtwohnungen (auch angemietete) und Gemeinschaftsunterkünfte für Obdachlose, Übernachtungsheime für Durchreisende, Resozialisierungs-Wohnheime, Freigängerhäuser, Frauenhäuser, Mutter-Kind-Heim, Unterkünfte für Asylbewerber und Aussiedler, Wohnwagenstellplätze, Ordenshäuser, klinische Häuser und soziale Einrichtungen (z. B. Therapiezentren, Behindertenwohnheime, Psychologische Tageskliniken usw.)
 - Durch den Eigentümer selbst genutzter Wohnraum
- **Mietfrei** überlassener Wohnraum
- Wohnungen für Angehörige der ausländischen Streitkräfte

1.2 Ausschlüsse nach § 549 Abs. 2 und 3 BGB – Mietverhältnisse, für die die Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) nicht gelten

- Wohnraum zum **vorübergehenden Gebrauch** (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB), z. B. Ferienwohnungen
- **Möblierter** Wohnraum in der vom **Vermieter selbst bewohnten Wohnung** (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)
- Wohnraum, den eine **juristische Person** des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater **Träger der Wohlfahrtspflege angemietet** hat, um ihn Personen mit dringendem **Wohnungsbedarf zu überlassen**, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die **Zweckbestimmung** des Wohnraums und die **Ausnahme** von den Vorschriften über Mieterhöhung und Mieterschutz **hingewiesen** hat. (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)
- Studenten- und Jugendwohnheime (§ 549 Abs. 3 BGB)

1.3 Ausschlüsse nach § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB – Wohnraum, dessen Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist

- **Sozialwohnungen i. S. des II. WoBauG**, d. h. Wohnungen, die nach dem 20.6.1948 bezugsfertig und mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unterliegen der Mietpreisbindung.
- Wohnungen, die mit **Wohnungsfürsorgemitteln i. S. des II. WoBauG** gefördert wurden, sind preisgebunden.
- Wohnungen, die mit **Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen i. S. des II. WoBauG** gefördert wurden sind preisgebunden.
- Der **Vermieter** ist aufgrund einer **Vereinbarung mit einem öffentl. Fördermittelgeber i. S. des II. WoBauG** oder im Zusammenhang mit einer **Förderzusage nach WoFG** (seit 01.01.2002) verpflichtet, eine bestimmte Miethöhe oder einen bestimmten Mietzinsanstieg nicht zu überschreiten
- Durch **behördliche Auflagen** mietpreisgebundener Wohnraum

2 Wohnungen, die in den Anwendungsbereich fallen, aber nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB auszuschließen sind

Es dürfen nur diejenigen Entgelte berücksichtigt werden, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (unmittelbar mietspiegelrelevante Fälle). Alle anderen Wohnungen, auch wenn sie nicht preisgebunden sind, dürfen im Mietspiegel nicht berücksichtigt werden.

3 Wohnungen, die in den Anwendungsbereich fallen, deren Einbeziehung jedoch nicht empfehlenswert ist

Wenn die Vertragsgestaltung objektiv vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen allgemeinen Mietspiegel darstellt, sollten diese Formen der Wohnraumnutzung für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden, obwohl es sich um

Wohnraum handelt, der in den Anwendungsbereich des BGB fällt. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um:

3.1 Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum

Die quantitativen und qualitativen Unterschiede möblierten und teilmöblierten Wohnraumes sind sehr groß. Um diese Differenzierungen in ihren mietpreisrelevanten Auswirkungen erfassen zu können, wäre ein hoher Operationalisierungsaufwand notwendig, der den Rahmen einer Mietpreiserhebung sprengen würde. Die ortsübliche Vergleichsmiete für diesen Wohnraum ist in der Weise zu ermitteln, dass der Leerraummiete anhand des Mietspiegels ein angemessener Zuschlag für die Möblierung zugefügt wird.

3.2 Untermietverhältnisse

Nicht auszuschließen sind Untermietverträge mit gewerblichen Zwischenvermietern i. S. v. § 565 BGB (z. B. Bauherrenmodell). Diese Untermietverträge – dem Mieter ist oft nicht bewusst oder erkenntlich, dass er 'nur' Untermieter ist – sollten als normale (Haupt-)Mietverträge behandelt werden.

3.3 Wohnraum in Wohnheimen oder sonstigen Heimen, Anstalten, Internaten/Seminaren und Verbindungshäuser der Studentenschaften

3.4 Wohnraum, bei dem die Mietzahlung Serviceleistungen des Vermieters, z. B. Verpflegung oder Betreuung, abdeckt

3.4 Wohnraum, der aufgrund seiner niedrigen Fallzahlen in der Mietspiegelstichprobe nicht durch eine ausreichende statistische Basis unterfüttert ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Penthouse-Wohnungen, Split-Level-Wohnungen und Einfamilienhäuser, soweit sie keine Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von höchstens 100 m² und einem Baujahr bis 1977 sind (vgl. Kapitel 4.6).

3 Stichprobenerhebung

3.1 Zum Stichprobendesign in Mietspiegeln

Mit Grund- bzw. Untersuchungsgesamtheit wird die Menge aller **Untersuchungseinheiten** bezeichnet. Untersuchungseinheiten sind solche Einheiten, über die durch die Erhebung datenorientierte Aussagen getroffen werden sollen. Eine Mietspiegelerhebung soll die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete untersuchen. Untersuchungseinheiten sind hier alle mietspiegelrelevanten Wohnraummietvertragsverhältnisse. Da es aber keine Wohnungsdatei gibt, muss eine Auswahlgrundlage gefunden werden, deren Erhebungseinheiten mit der Untersuchungseinheit „Wohnung“ bzw. „Mietvertrag“ gut korrelieren. Dies sind bei der Mietspiegelerstellung typischerweise die Haushalte. Deshalb erfolgt die Stichprobenziehung von Haushalten aus der Einwohnermeldedatei, die zu diesem Zweck zu Haushalten aggregiert wird. Im Folgenden ist aus Gründen der sprachlichen Vereinfachung aber weiterhin von Wohnungen die Rede.

Die Grundgesamtheit für die Stichprobenziehung umfasst deshalb zunächst auch die oben genannten Gruppen 2 und 3 (nicht mietspiegelrelevante Wohnungen und Sonderwohnformen).

Das Anliegen, für eine ausgewogene Stichprobe Sorge zu tragen, ist gerade bei Mietspiegelerhebungen wichtig. Und die Stichprobentheorie hält hierfür auch ein probates „Designinstrument“ bereit, nämlich die sog. **Schichtung**. Hierbei wird die Gesamtheit aller Erhebungseinheiten in überlappungsfreie Teilmengen, sog. Schichten zerlegt, und aus allen Schichten werden unter Wahrung des Zufallsprinzips eigene, voneinander unabhängige Teilstichproben gezogen. Die Mengenverhältnisse in der Grundgesamtheit sind deshalb zunächst der Maßstab für die Zusammensetzung der Bruttostichprobe. Im vorliegenden Fall wird proportional nach Stadtbezirken geschichtet, d. h. in jedem Stadtbezirk ist der Anteil der ausgewählten Haushalte an der Grundgesamtheit jeweils gleich.

Wie bei nahezu jeder Stichprobenerhebung gibt es auch bei Mietspiegelerhebungen eine Diskrepanz zwischen der Brutto-, d. h. der gezogenen Stichprobe und der Ergebnis- bzw. der realisierten Stichprobe, also zwischen der Menge der in die Stichprobe aufgenommenen Wohnungen und der Teilmenge derjenigen mietspiegelrelevanten Wohnungen, über die die gewünschten Informationen am Ende auch eingeholt werden können und die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden dürfen. Gründe für die Diskrepanz zwischen beiden Stichproben und somit dafür, dass sich die Mietspiegelauswertungen nur auf einen Teil der gezogenen Wohnungen stützen können, sind:

- Wohnungen der Auswahlgrundlage gehören nicht dem mietspiegelrelevanten Wohnungsmarkt an, vor allem weil es sich um selbstgenutztes Eigentum oder um Sozialwohnungen handelt (quantitative Bedeutung: gering, wenn die Auswahlgrundlage vorab bereinigt werden kann).
- Wohnungen der Auswahlgrundlage existieren in der Realität nicht (quantitative Bedeutung: gering).
- Interviews kommen nicht zustande, vor allem wegen Teilnahmeverweigerung und Nichterreichbarkeit (quantitative Bedeutung: hoch).
- Angaben einiger Befragter sind aufgrund von Fehlern und Widersprüchen nicht verwertbar (quantitative Bedeutung: gering).
- Wohnungen der Auswahlgrundlage sind wegen Überschreitung der Vier-Jahres-Spanne nicht mietspiegelrelevant (quantitative Bedeutung: vom Wohnungsteilmarkt abhängig).
- Wohnungen, die wegen ihrer Besonderheiten aussortiert werden (die obige Gruppe 3, quantitative Bedeutung eher gering)

Aus Sicht der Stichprobentheorie ist bei gezogenen Einheiten, die nicht Teil der Ergebnisstichprobe werden, zwischen statistisch irrelevanten und statistisch relevanten Einheiten zu unterscheiden.

Statistisch irrelevante Einheiten sind Konsequenz einer irrtümlichen Aufnahme in die Auswahlgrundlage, die dadurch größer ist als sie eigentlich sein müsste. Statistisch irrelevante Einheiten bei Mietspiegelerhebungen sind die oben genannten Irrläufer und die Sonderwohnformen (Gruppe 3). Auch die nicht mietspiegelrelevanten Wohnungen (Gruppe 2) werden als statistisch nicht relevante Einheit betrachtet. Statistisch irrelevante Einheiten mögen in der Erhebungspraxis zwar lästig sein, weil sich ihre Irrelevanz teilweise erst

bei der Beobachtung, d. h. insbesondere bei der zeit- und kostenaufwändigen Befragung, herausstellt. Aus stichprobentheoretischer Sicht sind statistisch irrelevante Einheiten jedoch unproblematisch und wirken sich nicht nachteilig auf die Erwartungstreue der Schätzungen aus. Insbesondere stellt das Vorhandensein von statistisch irrelevanten Einheiten keine Verletzung der Voraussetzungen für Repräsentativität dar.

Statistisch relevante Einheiten sind hingegen Ausfälle, die durch Teilnahmeverweigerung oder Unplausibilitäten entstehen. Erwartungstreue und damit Repräsentativität können nur erreicht werden, wenn unterschiedliche Chancen von Wohnungen, in die Ergebnisstichprobe zu gelangen, in geeigneter Weise ausgeglichen werden. Dieser Ausgleich gelingt in der vorliegenden Untersuchung dadurch, dass

- eine proportionale Schichtung nach Stadtbezirken erfolgt und bereits bei der Interviewersteuerung auf eine proportionale Abdeckung aller Stadtbezirke geachtet wird, und dass
- jeder mietspiegelrelevanten Wohnung der Ergebnisstichprobe ein spezifischer Gewichtungsfaktor zugewiesen wird, der sich aus zwei Komponenten multiplikativ zusammensetzt: zum einen aus der Ziehungswahrscheinlichkeit in Bezug auf die Bruttostichprobe und zum anderen aus einem ex post ermittelten Rücklaufgewicht zur Beseitigung etwaiger nonresponsebedingter Verzerrungen. Im ersten Fall spricht man von **Designgewichten**, im zweiten Fall von **Rücklaufgewichten**.

Während die Zahl der Mietwohnungen bzw. der Mietwohnungen plus statistisch irrelevante Ausfälle nach Stadtbezirken aktuell aus der Grundgesamtheit der Haushalte bekannt ist, gilt dies nicht für andere Schichtungsmerkmale wie bspw. das Baualter des Mietwohnungsbestandes oder die Sozialstruktur. Da diese Merkmale aber mit den Stadtbezirken korrelieren, stellt die Schichtung nach Stadtbezirken das probate Mittel dar, um auch eine nach Sozial- und Baustruktur repräsentative Ergebnisstichprobe zu erhalten.

3.2 Erstellung der Haushaltsstichprobe

3.2.1 Masterstichprobe

Dem Stichprobenprozess für die Feldarbeit vorgelagert war die Ziehung einer Stichprobe aus der Einwohnermeldedatei über die Aggregation des Haushaltsältesten, das Aussondern der Grundsteuerzahler und die Reduktion der Datensätze auf eine eindeutige Identifikationsnummer. Diese Schritte erfolgten durch die Stadt Frankfurt a. M.

3.2.2 Überprüfung der Stichprobenziehung

Die datenreduzierte Masterstichprobe wurde dem IFAK-Institut übermittelt und zunächst auf Plausibilität überprüft. Hierzu wurden Vergleichsdaten des Statistischen Jahrbuches und das Straßenverzeichnis der Stadt Frankfurt a. M. herangezogen.

Überprüft wurde/n,

- die Verteilung der Stichproben-Haushalte nach der Bevölkerungsverteilung in den einzelnen Bezirken. Da sich die Haushaltsgröße in Abhängigkeit der Bezirke leicht unterscheiden kann, ist eine Abweichung zu erwarten. Dieser Test diente lediglich der Überprüfung der Grobverteilung. Die maximale Abweichung von 0,3 Prozentpunkten lässt den Schluss zu, dass das gesamte Stadtgebiet in der Masterstichprobe enthalten ist und auch die Relationen zueinander sehr genau abgebildet werden.
- die Daten anhand des Straßenverzeichnisses – dabei wurde geprüft, ob Straßen mit vielen Wohnungen entsprechend häufig und kleine Straßen mit wenigen Wohnungen entsprechend selten oder gar nicht in der Stichprobe enthalten sind.
- mehrfach vorkommende Hausnummern in der Masterstichprobe – dass aus einem Haus mehr als ein Haushalt in der Stichprobe enthalten ist, kann nur vorkommen, wenn das Haus mehr Wohnungen aufweist als die Schrittlänge bei der Stichprobenziehung lang war. Alle gefundenen Adressdubletten mussten sich demnach in großen Wohneinheiten (Hochhäuser, große Apartmenthäuser u. ä.) befinden.

Die Überprüfung ergab keinerlei Zweifel an der systematischen Ziehung entsprechend der Vorgaben. Die Masterstichprobe wurde daher als valide eingestuft und weiter aufbereitet.

3.2.3 Brutto- und Netto-Stichprobe

Nun schloss sich ein mehrstufiges Verfahren zur Eliminierung von Haushaltsadressen an, die nicht in den Anwendungsbereich des Vergleichsmietensystems fallen (Gruppe 1) oder deren Einbeziehung von vorneherein nicht empfehlenswert ist (Teil der Gruppe 3). Dabei erfolgte die Bereinigung der Masterstichprobe um den Bestand preisgebundener Wohnungen. Ferner wurde die Masterstichprobe um weitere Adressen, die nicht zur Grundgesamtheit gehören, wie z. B. Studentenwohnheime, bereinigt.

Einen weiteren Abgleich ermöglichte eine Datei mit Eigentümeradressen: für den Fall einer absoluten Übereinstimmung von Eigentümer und Bewohner kann davon ausgegangen werden, dass diese Wohnung nicht mietspiegelrelevant ist, da es sich um selbst genutztes Eigentum handeln muss. Sobald jedoch auch nur geringe Abweichungen auftraten, unterblieb eine diesbezügliche Vorbereinigung der Stichprobe. Der tatsächliche Tatbestand der Mietspiegelrelevanz wurde dann durch das Kontaktinterview sichergestellt.

Es erfolgte eine feingliedrige Schichtung der Grundgesamtheit nach 119² statistischen Bezirken (flächengeschichtete Stichprobe) als Voraussetzung für eine optimale räumliche Verteilung der Adressen.

Master-Stichprobe (Adressen)	368.543
- Ausschluss nach Validierung des Datenbestandes	12
- Preisgebundener Wohnraum (z. B. Sozialwohnungen)	48.470
- Offensichtlich nicht mietspiegelrelevante Einheiten (Wohnheime, Internate, Anstalten u. ä.)	10.898
Bereinigte Ausgangsstichprobe (Adressen)	309.163
Gezogene Stichprobe (Adressen)	31.527

Aus dieser bereinigten Bruttostichprobe von 31.527 Adressen wurden dann vom IFAK-Institut eine Arbeitsstichprobe, bestehend aus fünf Substichproben mit insgesamt 17.515 Adressen (5 Substichproben à 3.503 Adressen), gezogen und durch die Stadt Frankfurt a. M. mit Personenangaben angereichert. Dadurch konnten Untermieter und Wohnungen mit Belegungsrechten eliminiert werden. Zusätzlich wurden solche Adressen eliminiert, die der Nutzung ihrer Adresse zu Marktforschungszwecken beim ADM (Arbeitskreis Deutscher Marktforschungsinstitute) widersprochen haben.

Arbeitsstichprobe	17.515
- Untermieter / Wohnungen mit Belegungsrechten	479
- Marktforschung nicht erwünscht	50
Stichprobe für die Befragung (Adressen)	16.986

Alle Substichproben wurden für sich den vorgenannten Plausibilitätsprüfungen unterzogen, um sicherzustellen, dass die Substichprobe der Struktur der Masterstichprobe entspricht. Diese Substichproben sind die Arbeitsbasis der Erhebung gewesen.

² In Frankfurt a. M. gibt es 121 Stadtbezirke. Die beiden Stadtbezirke am Flughafen spielen hier keine Rolle.

3.3 Erhebung der Mieterdaten

3.3.1 Zweistufige Datenerhebung

Grundsätzlich bestand die Mieterbefragung aus zwei Phasen.

1. Kontaktinterview:

Der Kurzfragebogen klärt, ob die Wohnung mietspiegelrelevant ist. Er ergänzt zudem die primäre dateigestützte Datenvorbereitung der Masterstichprobe für die Ausgrenzungskriterien, die nur beim Probanden erfragt werden können, z. B. ob die Wohnung selbst genutzt wird. Die Abgrenzungskriterien entsprechen der Beschlusslage der Mietspiegelkommission.

Das Kontaktinterview, bei dem es um die grundsätzliche Relevanz der Wohnung für den Mietspiegel geht, wurde bei den Haushalten, zu denen eine Telefonnummer ermittelbar war, telefonisch durchgeführt. Wurde der Haushalt telefonisch nicht erreicht, so ist stets versucht worden, diesen persönlich zu kontaktieren.

2. Hauptinterview:

Für die relevanten Wohnungen wurden alle Wohnungs- und Vertragsparameter ermittelt. Diese Erhebung fand in Form von persönlichen Interviews statt.

Für die Face-to-face-Erhebung kamen geschulte Interviewer zum Einsatz. Aufgrund des umfangreichen Fragebogens und einer notwendigen Grundkenntnis der Materie stellen die Untersuchungen Anforderungen an die Interviewer, die mit Aushilfskräften nicht im geforderten Rahmen realisierbar sind. Weiterhin sind umfangreiche Maßnahmen zur Qualitätssicherung im Vorfeld wie auch feldbegleitend durchgeführt worden.

Die Feldphase der Erhebung der Mieterdaten lief vom 29. April bis zum 16. August 2013.

3.3.2 Fragebögen

Die Fragebögen wurden intensiv in der Mietspiegelkommission diskutiert und sind im Anhang dokumentiert.

Die Ergänzungen gegenüber dem vorangegangenen Mietspiegel betrafen vor allem Ausstattungskomponenten des Bades (Wandgestaltung und Sanitärausstattung), der Küche (Art und Ausstattung) und der Wohnräume (Grundrissgestaltung, Ausstattung, Sicherheitseinrichtungen und Erhaltungszustand).

Der Fragebogen ist daraufhin optimiert, möglichst korrekte Daten zu erhalten. Deshalb wurde auf die Abfrage komplexer Sachverhalte weitgehend verzichtet bzw. in einzelne leicht und eindeutig zu beantwortende Items aufgelöst. Ein Teil der Items beinhaltet auch redundante Informationen für die Durchführung von Plausibilitätskontrollen.

Die Interviews wurden unter Verwendung von CAPI-Technik (Computer-Assisted-Personal-Interview) mit Computerunterstützung durchgeführt. Der Fragebogen war im Hinblick auf Wortlaut und Reihenfolge der Fragen für alle Mitarbeiter verbindlich. Einheitliche Richtlinien regeln auch die Protokollierung der Antworten.

In der Befragung wurde ein Listenheft verwendet, in dem alle Antwortvorgaben aufgelistet sind, was ein präzises Antwortverhalten ermöglichte.

3.3.3 Maßnahmen zur Qualitätssicherung

Interviewerschulung

Alle beteiligten Interviewer waren verpflichtend bei einer intensiven ganztägigen Schulung durch das IWU anwesend. Die Interviewer des IFAK-Telefonstudios, die die telefonischen Kontaktinterviews durchgeführt haben, wurden in ähnlicher Weise geschult und in die Materie eingearbeitet.

Vorbereitend erhielten sie alle die Befragungsunterlagen zwei Wochen vor der Schulung mit der Bitte, drei Testinterviews im Bekanntenkreis durchzuführen, um mit dem Fragebogen vertraut zu werden. Diese Testinterviews sind in die Schulung eingeflossen.

Bei der Schulung wurden die beiden Fragebögen durchgearbeitet. Komplexe und problematische Fragen wurden ausführlich mit Beispielen besprochen. Um das Lesen der Betriebskostenabrechnungen zu erleichtern, wurden zahlreiche Originalvorlagen vorgelegt und erläutert. Ebenso wurden alle Kriterien, wonach sich die Mietspiegelrelevanz ergibt (Kontaktfragebogen), ausführlich erklärt.

Schriftliche Unterlagen

Jeder Interviewer hat eine umfangreiche Dokumentation zum Thema und zum Fragebogen sowie zum Ablauf der Interviews erhalten.

Rückfragemöglichkeit bei Feldleitung und Projektleitung

Alle Interviewer hatten jederzeit die Möglichkeit, bei Unklarheiten die Feldleitung oder auch die Projektleitung des IFAK-Instituts zu erreichen. Inhaltliche Fragen konnten auch zusammen mit dem IWU zur Sprache gebracht werden. Aspekte, die sich als eventuell missverständlich herausstellten, wurden schriftlich an alle Interviewer weitergereicht.

Speziell für die telefonischen Rückfragen wurde eine kostenfreie 0800-er Nummer eingerichtet. Über diese Nummer konnten sich auch Befragte zum Mietspiegel und der Rechtmäßigkeit des Interviews informieren.

Beschwerden, Nachfragen und Informationen, die bei den beteiligten Ansprechpartnern eingegangen sind, wurden sofort an die entsprechenden Stellen weitergeleitet und bearbeitet. Bei Beschwerden wurde der Befragte persönlich durch die Projektleitung kontaktiert, die versuchte, den Grund der Befragung zu erläutern und sich nach eventuellem Fehlverhalten der Interviewer zu erkundigen. Alle Beteiligten bekamen Rückmeldung zu den entsprechenden Fällen.

Fragebogenkontrolle

Die ersten Interviews von jedem Interviewer wurden verstärkt geprüft, um sicherzugehen, dass es bei keinem Interviewer zu unvollständig oder unplausibel ausgefüllten Fragebögen kommt.

Laufend erfolgten Interviewchecks, wobei durch die Befragungssoftware bereits sichergestellt wurde, dass der Fragebogen vollständig ausgefüllt wurde und keine Filterfehler vorhanden sind. Durch programmierte Prüfungen während des Interviews konnten mögliche unplausible Antworten mit den Befragungspersonen sofort geklärt werden.

Im Falle von Unklarheiten wurden diese zeitnah mit dem Interviewer besprochen, bei Hinweisen von allgemeinem Interesse wurde dies mit in die laufenden Informationen an alle Interviewer aufgenommen.

Eingabefehler, wie nicht eindeutige oder fehlende Angaben, wurden geprüft. Neben der Prüfung auf Logik und Vollständigkeit wurden alle Interviewer permanent durch geschulte Supervisoren kontrolliert, die auf eine korrekte Durchführung des Interviews achteten. Die Zeitpunkte, in denen ein Kontaktversuch erfolgte, sind über alle Tageszeiten und Wochentage gestreut worden.

Interviewerkontrolle

Unabhängig von Verdachtsmomenten erfolgte eine systematische Interviewerkontrolle auf verschiedenen Ebenen:

- Stichprobenartige schriftliche Überprüfung von jedem 3. Interview: Insgesamt wurden 1.206 personalisierte Überprüfungsschreiben versandt. Darin wurde der befragte Haushalt um die kostenfreie Rücksendung eines Rückantwortformulars zum Interview gebeten. Hierin sollten Angaben gemacht werden zu:
 - Befragt ja/nein?
 - Wann war das Interview?
 - Thema des Interviews?
 - Dauer des gesamten Interviews?
 - Wurde ein Listenheft vorgelegt?
 - Wurde um den Mietvertrag/die Nebenkostenabrechnung gebeten?
 - Korrektes Verhalten des Interviewers?
 - Möglichkeit zu Anmerkungen
- Durch den Einsatz von mobilen Erfassungsgeräten (Tablet-PC mit Foto-Funktion) und neuen softwarebedingten Überprüfungsmöglichkeiten wurden von jedem Interview verschiedene Parameter gecheckt:
 - Validierung mittels Zeit-Stempel: Wann und wie lange wurde das Interview durchgeführt.
 - Validierung durch GPS-Stempel und Foto: Die Koordinaten der Haushaltsadressen (GPS-Stempel) waren die Grundlage, um das Foto vom Gebäude mit dem Bild von Google-Street View zu vergleichen.
 - Vergleich der Antworten zum Gebäude und zum Wohnumfeld aus dem Fragebogen mit den Fotos im Datensatz
- Bei inhaltlichen Unplausibilitäten bzw. Auffälligkeiten des Foto-Abgleichs erfolgte ein Vor-Ort-Check bei ca. 150 Haushaltsadressen. Kriterien waren u. a.:
 - Grünfläche vorhanden
 - Fassade
 - Gebäude freistehend
 - Geschossanzahl
 - Aufzug vorhanden
 - Zahl der Wohnungen auf der Etage entspricht der Zahl der Wohnungen insgesamt
 - Sicherheitseinrichtungen korrekt angegeben
 - Lage und Gebäudezustand korrekt wiedergegeben

Im Ergebnis aller Kontrollen wurden insgesamt 53 Interviews nicht in die Auswertung gegeben

- N=12 wegen nicht geklärter Mietspiegelrelevanz
- N=28 aufgrund von inhaltlichen Unplausibilitäten
- N=5 aufgrund des nicht eindeutigen Foto-Abgleichs mit dem GPS-Stempel
- N=8 wegen des Verdachts auf eine nicht korrekte Vorgehensweise

3.3.4 Datenerfassung

Im Falle des telefonischen Kontaktinterviews sind die Daten aus diesen CATI-Interviews direkt in einer Datenbank abgelegt worden. Durch den Einsatz von mobiler Befragungstechnik erfolgte die Datenerfassung der persönlich-mündlichen Interviews während des Interviews. Nach Abschluss des Interviews wurden die Daten via 3G sofort auf den Instituts-Server in eine Datenbank übertragen.

3.3.5 Plausibilitätsprüfungen bei der Datenerfassung

Zur Qualitätssicherung sind Plausibilitätskontrollen bei Erhebungen wie einem Mietspiegel von erheblicher Bedeutung. Neben den formalen Gesichtspunkten, zu denen die Beachtung von Filteranweisungen gehört, hat das IFAK zusammen mit dem IWU eine umfassende Datenprüfung auch in inhaltlicher Weise entwickelt. Alle Prüfschritte erzeugen Indizes, die niemals automatisiert Veränderungen an den Daten auslösen. Jedes Interview erhält durch die Prüfroutinen ein Protokoll, das immer einzeln und in seiner Gesamtheit auf Plausibilität geprüft wird. Generell werden alle Auffälligkeiten weiter hinterfragt.

Durch die Verwendung von CAPI-Technik wurden ca. 100 Prüfungen in den Fragebogen integriert, um während des Interviews mögliche unplausible Antworten mit der Befragungsperson sofort zu klären, wie z. B.:

- Minimum-Maximum-Werte
- Zahlenprüfungen (Summen, Bestätigung von Extremwerten)
- Fragewiederholung bei unwahrscheinlichen Nennungen
- Fragewiederholung bei Widersprüchen zu anderen Fragen
- Erläuterung bei unplausiblen Kombinationen

3.3.6 Ausschöpfung der Stichprobe

Damit die Ergebnisse der Stichprobe auf die Grundgesamtheit übertragbar sind, wird vielfach eine möglichst hohe Ausschöpfung der Stichprobe gefordert³. Für die 16.986 Adressen der Arbeitsstichprobe ergibt sich die folgende Übersicht:

Stichprobe für die Befragung		16.986	
Nicht verwendete Adressen		7.746	
Ausgangsstichprobe		9.240	
Wohnung / Haushalt nicht auffindbar		362	
Wohnung unbewohnt		18	
Sprachprobleme		78	
Zielperson krank		111	
Summe der neutralen Ausfälle		569	
Bereinigte Bruttostichprobe	8.671	100,0%	
Systematische Ausfälle:			
Haushalt nicht erreichbar	583	6,7%	
Zielperson (mehrfach) nicht erreichbar	1.432	16,5%	
Haushalt / Zielperson verweigert die Auskunft	1.387	16,0%	
Interviews nicht in die Auswertung gegeben	53	0,6%	
Sonstige Ausfälle	41	0,5%	
Summe der systematischen Ausfälle	3.496	40,3%	
Durchgeführte Interviews			
Kontaktinterviews nicht mietspiegelrelevant	1.655	19,1%	} Ausschöpfung 59,7 %
Hauptinterviews	3.520	40,6%	

³ Kritisch zur Ausschöpfungsquote als alleinigem Qualitätsmaßstab: Cischinsky et al. 2014.

Die neutralen Ausfälle haben keinen Einfluss auf die Ausschöpfung. Deshalb wird die Arbeitsstichprobe um die neutralen Ausfälle reduziert. Daraus ergibt sich die sog. verbleibende Arbeitsstichprobe. Sie ist Basis der Berechnung der Ausschöpfung.

Die erreichte Ausschöpfung von 59,7 % ist in Anbetracht der komplexen Befragung sehr gut. Die Ausschöpfung ist in diesem Maße im gesamten Untersuchungsgebiet erreicht worden. Regionale Schwankungen bewegen sich im üblichen Rahmen und lassen keinen Zweifel an der Repräsentativität aufkommen. Es gibt keinen Anlass zur Vermutung einer Verzerrung des Rücklaufes bzw. der systematischen Ausfälle.

Abschließend die Übersicht der Ergebnisse der nicht mietspiegelrelevanten Kontaktinterviews:

Anzahl nicht mietspiegelrelevante Kontaktinterviews	1.655	19,1%
Eigentümer (kein Abgleich durch Vorbereingung)	498	5,7%
Untermietverhältnis	32	0,4%
Beginn Mietverhältnis nach dem 01.05.2013	48	0,6%
Vierjahresfrist	585	6,7%
Wohnung möbliert überlassen	46	0,5%
Gewerbliche oder geschäftliche Nutzung	32	0,4%
Mietvertrag 6 Monate befristet	27	0,3%
Wohnung mietfrei überlassen	87	1,0%
Teilnutzung Vermieter	9	0,1%
Wohnheim	183	2,1%
Gemeinsame Nutzung mit anderen Mietern	21	0,2%
Bad / Küche außerhalb der Wohnung	9	0,1%
Mietzahlung deckt Serviceleistungen ab	11	0,1%
Sozial- oder preisgebundene Wohnung	26	0,3%
Mietpreis behördlich begrenzt	13	0,1%
Mietrecht gilt nicht (z. B. dringender Wohnraumbedarf)	28	0,3%

3.4 Erhebung der Vermieterdaten

3.4.1 Erhebung und Fragebogenkonzeption

Das schriftliche Vermieter-Interview diente der testweisen Überprüfung von Häufigkeitsverteilungen und Mittelwerten von zentralen Parametern der Mieterbefragung. Außerdem wurden die energetischen Angaben den Vermieterfragebögen entnommen. Der dabei verwendete Fragebogen ist gegenüber dem Mieterfragebogen reduziert. Auch diese Erhebung wurde von IFAK durchgeführt.

Die Auswahl der zu befragenden Vermieter ergab sich aus der Bruttostichprobe und einer Angabe der Vermieteradresse im Hauptfragebogen. Für die Untersuchungen zur wärmetechnischen Beschaffenheit waren nur die Fälle von Bedeutung, in denen ein Mietinterview durchgeführt wurde.

Die Vermieterbefragung wurde schriftlich durchgeführt. Hierzu wurde den Vermietern der im Anhang dargestellte Fragebogen zugesandt. Alternativ zur Papierversion konnte der Fragebogen auch im Internet ausgefüllt werden. Von dieser Variante ist aber nur in geringem Maße Gebrauch gemacht worden.

Lag zwei bis drei Wochen nach Versand der Unterlagen an die Vermieter keine Antwort vor, wurde ein Erinnerungsschreiben verschickt. Nach weiteren zwei Wochen erfolgte abermals eine schriftliche Erinnerung.

Bei Wohnungsbaugesellschaften bzw. Großvermietern wurden auf Wunsch Übersichten mit den zu bearbeitenden Fällen erstellt. Nachfragen zum Rücklauf erfolgten telefonisch.

3.4.2 Datenerfassung

Die in Papierform eingegangenen Fragebögen wurden eingescannt und die Angaben in eine Datenbank übertragen. Alle automatisch eingelesenen Zahlen wurden nach dem Einlesen vom Bearbeiter überprüft, um Übertragungsfehler auszuschließen.

Die über Internet eingegebenen Daten lagen bereits in elektronischer Form vor.

3.4.3 Plausibilitätsprüfung

Bei der Interneteingabe wurden die Plausibilitätsprüfungen gleich bei der Eingabe der Daten durchgeführt. So konnten mögliche Missverständnisse bzw. fehlende Daten direkt identifiziert und aufgezeigt werden. Ein Abschluss der Interneteingabe war nur bei vollständigem und plausiblen Datensatz möglich.

Fragebögen in Papierform wurden an IFAK zurückgesandt und dort eingescannt. Datensätze mit einer nennenswerten Anzahl von Angaben zur wärmetechnischen Beschaffenheit wurden von IFAK an das IWU weitergeleitet.

3.4.4 Rücklaufstatistik

Kontaktierte Vermieteradressen	1.480	
Keine Rückantwort	717	
Nicht verwertbare Interviews	5	
Vorliegende Interviews	758	(51,2 % Ausschöpfung)

4 Datenaufbereitung

4.1 Nachträgliche Plausibilitätsprüfungen und Ersatz fehlender Werte

Die Daten sind durch eine komplexe Plausibilitätsprüfung verifiziert worden, die im Wesentlichen durch das IWU vorgegeben wurde. Hierin sind ca. 300 Prüfschritte wie Extremwertprüfungen, Logikprüfungen und Wahrscheinlichkeitsprüfungen von Kombinationen erfolgreich zu durchlaufen:

- hohe Werte/niedrige Werte (Größe, Höhe, Preis etc.)
- tatsächliche und scheinbare Widersprüche
- ungewöhnliche Kombinationen von Merkmalen

Im Folgenden werden einige konkrete Beispiele der Prüfungen aufgeführt:

- Aufwändige Überprüfungen von Teilbeträgen und Summen
- Kein Aufzug in Hochhäusern
- Ausstattung und Baualter passen nicht
- Angaben zur Größe des Hauses und Lage der Wohnung
- Küchen-/Badausstattung in Kombination mit Wohnungsart/-größe fragwürdig
- Größenangaben lassen Zweifel aufkommen, sehr kleiner/großer Außensitz, Zimmergrößen, Miete steht in krassem Missverhältnis zur Wohnungsgröße
- Mietverhältnisse ohne oder mit unzureichender Heizung vom Vermieter
- Deutliche Unterschiede zwischen Kontrollparametern, die sowohl der Interviewer als auch der Mieter bewertet (Lage, Straßenbild)
- Angaben aus Betriebskosten und Vertrag müssen vergleichbar sein
- Zuständigkeiten bei der Warmwasserversorgung / Heizung

Die Maßnahmen begannen bei der Betrachtung des Rohdatensatzes. Hier konnten durch Erläuterungen, die als Freitext zur Verfügung standen, z. T. die Widersprüche geklärt werden. Zum Teil wurde direkt bei den durchführenden Interviewern nachgefragt, die weitere Angaben zu außergewöhnlichen Fällen gemacht haben.

Dennoch führten die nachträglichen Plausibilitätsprüfungen auch zum Ausschluss ganzer Interviews. Der Datensatz von 3.520 Fällen mit den mietspiegelrelevanten Wohnungen wurde somit weiter reduziert.

Neben den projektspezifischen Überprüfungen veranlasste der Auftraggeber eine zusätzliche Kontrolle der durchgeführten Interviews. Anlass war ein anonymer Hinweis, wonach einige Interviewer systematisch Interviews verkürzt durchgeführt hätten. Die Kontrolle – in Form einer schriftlichen Rückfrage bei allen befragten Personen durch die Stadt Frankfurt a. M. – entkräftete den Vorwurf. Konnten in einzelnen Fällen auch nur geringste Verdachtsmomente nicht vollständig ausgeräumt werden, wurden die betreffenden Interviews nicht verwendet.

Nach Abschluss dieser beiden Kontrollen verblieben 3.363 Fälle im Datensatz. Diese bildeten die Basis für die Gewichtung (vgl. Kapitel 4.2), die Berechnung der Nettomieten (vgl. Kapitel 4.4) und die Berechnung erster deskriptiver Ergebnisse (vgl. Kapitel 4.5).

In der Erhebung gab es zudem fehlende Werte, d. h. einzelne unbeantwortete Fragen. Soweit möglich, wurden sie im Rahmen der Plausibilitätskontrollen durch die Einbeziehung weiterer Daten ergänzt. Fehlende Baualtersangaben wurden beispielsweise durch die Stadt Frankfurt a. M. anhand von Bauakten ergänzt.

In kleinerem Rahmen sind fehlende Angaben normal und werden im Rahmen der Regressionsanalyse durch Mittelwertimputation behandelt. Bei den energetischen Merkmalen wurden komplexere Verfahren angewandt, die in Kapitel 5.7 dokumentiert sind.

4.2 Gewichtung der Mieterbefragung

Ziel des Mietspiegels ist es, die Grundgesamtheit möglichst „repräsentativ“ abzubilden. Dies wurde einerseits durch die proportionale Schichtung nach Stadtbezirken und die Interviewersteuerung sichergestellt. Eine Gewichtung der Fälle gleicht andererseits die unterschiedlichen Wahrscheinlichkeiten eines Falls, in die Ergebnisstichprobe einzugehen, aus.

Dabei sind an den folgenden Stellen im Befragungsablauf unterschiedliche Rücklauf- und Ausschöpfungsquoten entstanden, die durch Gewichte ausgeglichen werden:

4.2.1 Ausgleich unterschiedlicher Rücklaufquoten nach Stadtbezirken

Die Antwortquoten nach Stadtbezirken waren nur vergleichsweise wenig unterschiedlich. Dies hatte v.a. erhebungspraktische Gründe. Das Stichprobenkonzept sorgte grundsätzlich dafür, dass in jedem Stadtbezirk der gleiche Anteil der Haushalte an der Grundgesamtheit ausgewählt wurde. Auch die Feldsteuerung konnte bei der Verweigerung recht schnell auf den nächsten Fall aus der gleichen Schicht der Stichprobe zurückgreifen. Dennoch gibt es Unterschiede. Diese wurden im Sinne einer „repräsentativen“ Abbildung des ganzen mietspiegelrelevanten Wohnungsmarktes adäquat ausgeglichen. Die Höhe der Gewichtungsfaktoren bewegt sich zwischen 0,72 und 1,20 mit drei Ausreißern in kleinen Stadtbezirken (0,55, 0,56 und 1,31).

4.2.2 Ausgleich von Ungenauigkeiten im Haushaltsgenerierungsalgorithmus

Die Stichprobenziehung erfolgte aus Personendaten, die computergestützt zu Haushalten zusammenfusionsiert wurden. Im Rücklauf der Fragebögen zeigte sich, dass deutlich mehr 2-Personen-Haushalte enthalten waren als die Haushaltsdatei vermuten ließ. Gleichzeitig befand sich in der Haushaltsdatei eine unplausibel hohe Menge an Ein-Personen-Haushalten. Dies spricht dafür, dass der Haushaltsgenerierungsalgorithmus manche als Haushalt zusammengehörende Personen nicht als solche erkennt (typischer Fall: nicht verheiratetes Paar, das nicht gemeinsam zum gleichen Zeitpunkt eingezogen ist und somit weder einen gemeinsamen Namen noch ein gemeinsames Einzugsdatum in den Meldedaten aufweist). Der hier beispielhaft genannte, in Wahrheit doch zusammen in einer Wohnung lebende Haushalt, hat deshalb eine doppelte Ziehungswahrscheinlichkeit bei der Stichprobenziehung.

Dieser Sachverhalt wurde nun als disproportionale Stichprobe interpretiert, welche durch Designgewichte ausgeglichen wird. Haushalte, die sich selbst im Fragebogen als größer einstufen als im Melderegister, werden entsprechend ihrer zu großen Ziehungswahrscheinlichkeit heruntergewichtet. Dies betrifft 1.485 Fälle der in diesem Arbeitsschritt bearbeiteten 3.363 Fälle.

Die Verknüpfung der beiden Gewichtungsfaktoren erfolgt multiplikativ. Alle Fälle werden dann mit einem Anpassungsfaktor von 1,33 gewichtet, damit in gewichtetem Zustand wieder die ungewichtete Fallzahl von 3.363 Fällen erreicht wird.

4.3 Gewichtung der Vermieterbefragung

Die Grundgesamtheit für die Vermieterbefragung stellen die 3.363 validen Mieterfragebögen dar. Die Vermieterbefragung erbrachte nun einen Rücklauf von 758 Fragebögen (22,5 %) ungewichtet bzw. – unter Anwendung der eben dargestellten Mietergewichte – 818 Fälle (24,3 %) gewichtet. Allerdings sind die Rücklaufquoten je nach Vermietertyp unterschiedlich. Ein zusätzlicher Gewichtungsfaktor stellt nun sicher, dass bei Auswertungen der Vermieterbefragung die einzelnen Vermietertypen wieder in dem der Grundgesamtheit (Stichprobe der Mieterbefragung) entsprechenden Anteil enthalten sind. Die zuverlässiger antwortenden Wohnungsunternehmen im öffentlichen Eigentum und die Genossenschaften werden deshalb mit Gewichtungsfaktoren um die 0,6 heruntergewichtet, die Privatvermieter mit 1,902 herauf.

4.4 Umrechnung der Brutto- und Teilinklusionmieten in Nettomieten

4.4.1 Betriebskosten

Bei der Berechnung der individuellen Nettomiete ist darauf zu achten, dass die anfallenden nicht umgelegten Betriebskosten vollständig aus der vertraglich vereinbarten Miete subtrahiert werden. Andernfalls werden die aus den individuellen Nettomieten zu berechnenden durchschnittlichen Nettomieten in Höhe der durchschnittlichen nicht umgelegten Betriebskosten überschätzt.

Die Erfassung der Betriebskosten war Teil der Mieterbefragung. Insgesamt wurden von 1.562 der befragten 3.363 Haushalte die Abrechnungsunterlagen mit auswertbaren Betriebskosten vorgelegt.

Da sich die Betriebskosten auf unterschiedliche Abrechnungszeiträume bezogen, mussten diese auf den Bezugsmonat der Vertragsmiete (April 2013) hochgerechnet werden. Dazu wurde für jede einzelne Kostenart deren Preissteigerung durch Rückfrage bei geeigneten Stellen ermittelt. Danach erfolgte eine Plausibilitätskontrolle mit Schwerpunkt auf der Ausreißerkontrolle der nunmehr auf ihre spezifischen Bezugsgrößen umgerechneten Monatswerte.

Die verbrauchsabhängigen Kosten wie Wasser, Müllabfuhr, Hausbeleuchtung, Aufzug und Waschmaschine, beziehen sich auf die Person. Für den Antennen- und Kabelanschluss sowie die Versorgung über eine Satellitenschüssel war die Wohnung die Bezugsgröße. Alle übrigen Kostenarten wurden pro Quadratmeter berechnet.

Die durchschnittlichen Betriebskostenwerte sind in Tabelle 1 dargestellt. In dieser auch im Mietspiegel nachrichtlich aufgeführten Darstellung sind jedoch wegen ihrer Anwendungsrelevanz die personenbezogenen Werte umgerechnet in quadratmeterbezogene Werte.

Tabelle 1: Durchschnittliche Betriebskosten in Euro pro m² und Monat in Frankfurt a. M. im April 2013

	Mittelwert	Anzahl	Spanne
Wasser / Abwasser	0,34	1.345	0,19 – 0,51
Straßenreinigung	0,08	1.179	0,03 – 0,14
Müllabfuhr	0,30	1.438	0,20 – 0,43
Grundsteuer	0,18	1.225	0,07 – 0,33
Sach- und Haftpflicht-Versicherung	0,15	1.245	0,06 – 0,22
Schornsteinfeger (soweit nicht bei den Heizkosten)	0,06	802	0,03 – 0,09
Hausbeleuchtung	0,06	1.192	0,02 – 0,11
Aufzug	0,12	187	0,03 – 0,19
Waschmaschine	0,09	73	0,06 – 0,14
Hauswart	0,16	1.002	0,06 – 0,27
Gartenpflege	0,09	460	0,03 – 0,13
Hausreinigung (soweit nicht bei Hausmeister)	0,16	574	0,08 – 0,22
Schnee- und Eisbeseitigung	0,04	698	0,02 – 0,06
Wartung von Etagenheizung / Einzelöfen / Warmwassergeräten (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,13	115	0,07 – 0,19
Heizung / Warmwasser	1,20	987	0,70 – 1,51
Gemeinschaftsantenne (Kosten je Wohnung)	8,01	83	4,16 – 11,22
Kabelanschluss (Kosten je Wohnung)	10,53	1.080	5,00 – 14,50
Satellitenschüssel (Kosten je Wohnung)	5,99	33	1,93 – 10,81

Quelle: IWU, Mietspiegel Frankfurt a. M. 2013, Haushaltsbefragung

4.4.2 Nach- / Rückzahlungen der Betriebskosten

Von den 3.363 Haushalten mit Vollinterview hatten 2.163 Befragte Ausgleichsbeträge genannt, wovon 1.317 Befragte einen Nachzahlungsbetrag und 846 Befragte einen Rückzahlungsbetrag angaben. Der durchschnittliche Wert für die jährliche Nachzahlung lag bei € 160,56 und für die jährliche Rückzahlung bei € 164,76.

In einem weiteren Rechenschritt konnte auf der Grundlage der nun vorliegenden Daten ein einheitlicher Nach- und Rückzahlungswert ermittelt werden. Hieraus war ein allgemeiner Schätzwert abzuleiten, der den Fällen zuzuweisen war, die keinen Anhaltspunkt für eine Nach- bzw. Rückzahlung boten (z. B. wenn der Mietvertrag erst 2013 abgeschlossen wurde). Auch hier wurde wieder die personen- und flächenmäßige Abhängigkeit der Werte sowohl bei der Berechnung als auch bei der Zuweisung berücksichtigt.

4.4.3 Berechnung der Nettomieten

Zur Umrechnung einer Teilinklusive auf eine vergleichbare Nettomiete müssen, falls die vertragspezifische Struktur der umgelegten/nicht umgelegten Betriebskosten unbekannt ist, alle für das Vertragsverhältnis zutreffenden Betriebskosten abgezogen werden, die Betriebskostennach- bzw. -rückzahlungen zur gesamten monatlichen Mietzahlung addiert bzw. subtrahiert werden. Es ist also notwendig, fehlende Angaben durch Schätzwerte zu ersetzen.

Die Berechnung der Nettomiete erfolgte – von der monatlichen Gesamtmietzahlung im April 2013 ausgehend – durch die Addition von Mietminderungen bzw. -ermäßigungen und Betriebskostennachzahlungen sowie durch die Subtraktion der Betriebskostentrückzahlungen und der zutreffenden Betriebskosten (-Schätzwerte). Bei unbekanntem Betriebskostenvorauszahlungen waren, unter Berücksichtigung der Betriebskostentrückzahlungen bzw. -nachzahlungen, alle zutreffenden Betriebskostenarten abzuziehen. Die Korrektur durch die jährlichen Ausgleichszahlungen entfiel bei einer pauschalen Entrichtung der Betriebskosten.

Für 3.354 Mietverhältnisse (ungewichtet) bzw. 3.352 Mietverhältnisse (gewichtet) konnte so eine Nettomiete errechnet werden. Die geringe Zahl an Ausfällen an dieser Stelle rechtfertigt keine Neugewichtung.

4.5 Deskriptive Ergebnisse und Ergebnisinterpretation

Für die genannten 3.352 Mietverhältnisse ergab sich eine gewichtete durchschnittliche Nettomiete von 8,66 €/m². Gegenüber der Mietspiegelerhebung im Jahr 2008 sind die erhobenen Nettomieten um 16,5 % gestiegen.⁴ Tabelle 2 zeigt die detaillierteren Entwicklungen nach Wohnungsmarktsegmenten.

Die Steigerung lässt sich durch die folgenden Aspekte erklären:

- Allgemeine Marktlage (der Immobilienmarktzyklus führte bis 2008 zu einer jahrelang unterdurchschnittlicher Mietpreisentwicklung)
- Deutliche Wanderungsbewegungen in die wirtschaftlich starken Ballungsräume und die Universitätsstädte (letzteres bedingt durch den Sondereffekt der doppelten Abiturjahrgänge, der Abschaffung der Wehrpflicht und der steigenden Studierendenquote pro Jahrgang); Effekt besonders bei Klein- und Großwohnungen
- Qualitätsentwicklung (Neubau, Modernisierung): qualitätsbereinigte Anstiege liegen niedriger

Die parallele Auswertung der Vermieterbefragung brachte keine Ergebnisse, die die Gültigkeit der Mieterbefragung anzweifeln ließ. Wie auch schon 2008 lagen die Ergebnisse für die Miethöhe leicht darunter – mit stärkeren Ausreißern nach unten. Da bei den Mieterbefragungen auch die Vertragsunterlagen herangezogen werden und eine Prüfung durch die Interviewer vorliegt, sollte hier eine höhere Genauigkeit vorliegen.

⁴ Gegenüber 2010 (Mittelwert der Stichprobe: 7,78 €/m²) ergab sich ein Anstieg um 11,3 %.

Tabelle 2: Durchschnittliche monatliche Nettomieten in Euro pro m² und ihre prozentualen Änderungen von 2008 auf 2013

Wohnung / Einfamilienhaus mit Küchentyp	2008		2013		Änderung von 2008 auf 2013	
	€/m ²	N	€/m ²	N	pro Jahr	insgesamt
					vH	vH
Appartement	9,64	68	11,55	117	3,5%	19,7%
1-Zimmer-Wohnung	9,21	106	10,02	103	1,6%	8,8%
2- bis 3-Zimmer-Wohnung	7,37	1.951	8,50	2.646	2,7%	15,3%
4 und mehr Zimmer-Wohnung	6,85	312	8,28	439	3,7%	20,8%
Einfamilienhaus	6,97	40	8,19	49	3,1%	17,4%
Insgesamt	7,44	2.477	8,66	3.354	2,9%	16,5%

Die Summe von 3.354 (statt 3.352) ergibt sich durch Rundung jeder einzelnen Zelle.

4.6 Ausschluss von besonderen Wohnverhältnissen und Ausreißern

Folgende ungewöhnliche Wohnungstypen waren in der Stichprobe nur unzureichend vertreten:

- Einzelzimmer (1 Fall ungewichtet)
- Penthouse-Wohnung (5 Fälle ungewichtet)
- Split-Level-Wohnung (5 Fälle ungewichtet)
- Ungewöhnliche Kombinationen aus Zimmerzahl und Küche (5 Fälle ungewichtet)
- Ungewöhnliche Angaben zur Grundausstattung (1 Fall ungewichtet)

Sie wurden aus der Stichprobe ausgeschlossen. Es verbleiben damit ungewichtet 3.337 Fälle.

In der Stichprobe waren ungewichtet 49 Einfamilienhäuser (gewichtet 44) vertreten. Diese Fallzahl ist nur auf den ersten Blick ausreichend. Denn die Einfamilienhäuser bilden in sich eine höchst heterogene Gruppe. Es wurden deshalb Detailanalysen nach Baualter, Größenklassen und Haustyp (freistehend, Doppelhaus, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus) durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass für die in Frankfurt a. M. häufiger als anderswo vorhandene Gebäudekategorie kleiner, älterer Reihenmittel- und -endhäuser eine ausreichende Fallzahl mit vergleichsweise homogenem Preisniveau nachweisbar war. Die Grenze liegt bei Baujahr 1977 und 100 m². Diese Gruppe (ungewichtet 21 Fälle) wurde deshalb im Datensatz belassen (und auf signifikante Preiseinflüsse getestet – allerdings gegenüber „Normalwohnungen“ ohne signifikantes Ergebnis). Die anderen ungewichtet 28 Fälle, die ein heterogenes Spektrum an Wohnformen und Preisen darstellten, wurden aus dem Datensatz entfernt. Für diese Einfamilienhaustypen gilt der Mietspiegel nicht.

Auf einen Vorab-Ausschluss von Fällen mit einer Wohnflächen unter 15/20 m² oder über 150 m² wurde verzichtet, da die möglicherweise flächenbedingten Ausreißer im Rahmen der Regressionsanalysen überprüft wurden.

In der Regressionsanalyse konnten nach Ausschluss dieser Fälle noch (ungewichtet) 3.309 bzw. (gewichtet) 3.311 Mietverhältnisse berücksichtigt werden (Vergleichswert 2010: 3.239 Fälle). Eine Modifizierung der Gewichtungsfaktoren ist nicht nötig, da es sich bei der letzten Reduktion der Fallzahl fast ausschließlich um irrelevante Einheiten handelt (die Grundgesamtheit verkleinert sich parallel zur Stichprobe, vgl. Kapitel 3.1 bzw. Gruppe 3 in Kapitel 2.3).

5 Operationalisierung der Wohnwertmerkmale

Eine der zentralen Aufgaben des Mietspiegels besteht darin, die fünf Wohnwertmerkmale des § 558 BGB in preislich bewertbare Einzelmerkmale zu überführen. Die wesentlichen Weichenstellungen wurden dabei schon bei der Fragebogengestaltung gesetzt. Die Daten liegen dabei in grundsätzlich drei verschiedenen Variablentypen vor bzw. werden in diese überführt:

- Metrische Variable, z. B. die Wohnfläche. Die daraus resultierenden Preiseinflüsse können theoretisch in unendlich kleinen Schritten berechnet werden und werden erst nach der Regressionsanalyse in handhabbare Klassen unterteilt.
- Mehrkategoriale Variable, z. B. die Baualters- und Lageklassen sowie – neu 2014 – die Klassen der Grundausstattung. Die daraus resultierenden Zu-/Abschläge sind alternativ.
- Dummy-Variable, d. h. Merkmale, die entweder zutreffen oder nicht, z. B. die Mehrzahl der Ausstattungsmerkmale. In der Anwendung führt dies zu einer Kombinationsmöglichkeit der Zu-/Abschläge.

Die in diesem Kapitel beschriebenen Arbeitsschritte haben folgende Ziele:

- Aus externen Quellen werden weitere Informationen zugespielt und in mehrkategoriale Variable klassifiziert (Lage, Lärm).
- Im Falle einer größeren Zahl fehlender Werte (Energie) werden Mieter- und Vermieterbefragung parallel verwendet und ein Konzept zur Einbeziehung von Fällen ohne Angaben erarbeitet.
- Es werden mehrere Dummy-Variable zu kombinierten Indexvariablen zusammengefasst (Grundausstattung, Energie, Garten in Etagenwohnungen).
- Wo angezeigt, wurde der Variablentyp gewechselt. So wurden einige Indexvariable mehrkategorial ausgestaltet (Lage, Energie, Grundausstattung), gleichzeitig wurden vormalige Kategorien zurück in kombinationsfähige Dummy-Variable überführt (zentrale Lage).

Bei einigen Wohnwertmerkmalen (Energie, Lage, Ausstattung) wurden verschiedene Variablentypen bzw. Klassifizierungen parallel erarbeitet, um sie unabhängig voneinander in der Regressionsanalyse auf Signifikanz und Beitrag zum Bestimmtheitsmaß zu testen (vgl. Kapitel 6). Dabei erfolgten die Arbeitsschritte nicht rein konsekutiv, sondern auch mit Rückkopplungsschleifen. Bspw. wurden Kategorien dann zusammengefasst, wenn die Ergebnisse des Kapitels 6 dies erforderlich machten (z. B. Zusammenfassung von Baualtersklassen).

5.1 Grundausstattung

Grundsätzlich werden die verschiedenen Merkmale des einfachen Standards (keine Zentralheizung, Frankfurter Bad, fehlendes Warmwasser etc.) immer seltener und korrelieren stark miteinander (d. h. sie treten häufig gemeinsam auf). Dadurch sind aus Dummy-Variablen abgeleitete Zu- und Abschläge für jedes einzelne Merkmal ungenau. Hinzu kommt die Problematik, dass sehr einfache Wohnungen wegen anderer Faktoren jenseits der Wohnwertmerkmale des BGB (Mieterstruktur, Vermietertyp) nicht sehr viel billiger sind als normale Wohnungen. Eine Aufteilung der Abschläge auf verschiedene Merkmale des einfachen Standards führt deshalb erstens schnell zur Nichtsignifikanz. Zweitens würde die Kombinationsfähigkeit der Dummy-Variablen zur Kumulation von Abschlägen führen, die sich so nicht in den Daten finden lassen (Quadratmetermieten sind rechtsschiefe Häufigkeitsverteilungen, dies spricht für eine Kombinationsmöglichkeit von Zuschlägen, nicht aber von Abschlägen).

Das IWU hat deshalb anhand der statistischen Ergebnisse und der sachlogischen Plausibilität eine Zusammenfassung zu vier Kategorien normaler, einfacher, sehr einfacher und doppelter sehr einfacher Standard durchgeführt. In der Anwendung sind die drei Abschläge nicht miteinander kombinierbar, der normale Standard stellt die Referenzkategorie ohne Zu-/Abschlag dar.

Die jeweiligen Einzelmerkmale (Frankfurter Bad etc.) wurden daraufhin nochmals separat auf Signifikanz getestet – mit negativem Ergebnis. Die gewählte Abgrenzung ist somit statistisch valide unterfüttert.

5.2 Wohnungsgröße / Wohnungstypen

Die Wohnungsgröße wird im Grundsatz durch die Wohnfläche pro Quadratmeter metrisch modelliert. Damit wird der Effekt abgebildet, dass kleinere Wohnungen höhere Quadratmetermieten haben. Dieser Effekt nimmt bei höheren Wohnflächen jedoch ab, was eine nichtlineare Modellierung erforderlich macht (vgl. Kapitel 6).

Die Wohnfläche allein ist jedoch keine perfekte Operationalisierung des Wohnwertmerkmals Größe, weil folgende Effekte dabei nicht berücksichtigt werden:

- Großzügige Grundrisse (d. h. weniger Zimmer bei gleicher Wohnfläche) führen zu höheren Quadratmetermieten. Dieser Zusammenhang wurde über zwei Variable abgebildet, welche die Flächen der größten und kleinsten Räume modellieren.
- Effizient genutzte Grundrisse, d. h. mehr Funktionalität pro Quadratmeter, führen zu höheren Quadratmetermieten. Prominentestes Beispiel für diesen Zusammenhang ist die integrierte Küche, welche Erschließungsflächen einspart (und gleichzeitig noch höhere Gebäudetiefen ermöglicht). Sie wurde mit zwei Variablen modelliert.

Diese Variablen bildeten die Preiseffekte besser ab als die gleichzeitig untersuchten Wohnungstypen, die dazu tendieren, „Restkategorien“ aus verschiedenen seltener vorkommenden heterogenen Wohnungstypen zu bilden.

5.3 Baualter

Die Baualtersklassen im Fragebogen entsprechen den traditionell im Frankfurter Mietspiegel verwendeten Klassen. Sie beruhen wiederum auf der Gebäudetypologie des IWU, die sich an den Terminen des Inkrafttretens der wesentlichen Baunormen orientiert. Im Rahmen der Berechnung der Regressionsanalyse wurden jeweils diejenigen Klassen zusammengefasst, die kein unterschiedliches Preisniveau aufwiesen.

Angesichts der zunehmenden Modernisierungstätigkeit schwindet der Preiseinfluss des Baualters zunehmend. Modelliert wurde deshalb der Preiseinfluss einer Badezimmermodernisierung. Rohbaugleiche Sanierungen können über eine Umstufung in der Baualtersklasse abgebildet werden.

Weitergehende Erwartungen an die Preisrelevanz der Modernisierung dürften durch die aktuelle Immobilienmarktlage überlagert werden.

5.4 Restaurierter Altbau

Die Kriterien des restaurierten Altbaus wurden zunächst vollständig aus dem Mietspiegel 2010 übernommen – allerdings mit dem Ergebnis, dass das Merkmal nicht (mehr) signifikant war. Generell tendieren hochwertige Altbauten dazu, bereits an anderer Stelle Zuschläge zu erhalten, z. B. durch die neu mögliche Kombination der sehr guten und der zentralen Lage.

Bei den hochwertigen Altbauten besteht der folgende grundlegende Zusammenhang: Wird der hochwertige Altbau mit sehr hohen Anforderungen versehen, so ergeben sich signifikante Zuschläge für wenige Fälle. Dem Wunsch der Mietspiegelkommission entsprechend wurde eine erweiterte Definition mit geringeren Anforderungen vom IWU positiv getestet.

Die Klassifizierung der „Stilfassade“ und das Material, welches den Interviewern an die Hand gegeben wurde, wurde ausführlich in Workshops der Mietspiegelkommission besprochen und einvernehmlich geklärt. Zudem wurde die Frage der Bewertung von Stilfassaden mit dem städtischen Denkmalamt besprochen. Die Einstufung erfolgte durch die Interviewer. Zur Beweissicherung wurden Fotos der Fassaden erstellt. Waren sich die Interviewer unsicher, so wurde die Einstufung anhand der Fotos durch das IWU vorgenommen. Zusätzlich wurden unklare Sachverhalte durch Google Streetview-Kontrollen verifiziert. In der endgültigen Definition der Stilfassaden enthalten sind nun „aufwändige Stilfassaden“ (Gruppe 1), „einfache Stilfassaden“ (Gruppe 2) und „nicht stilecht sanierte Stilfassaden“ (Gruppe 3).

Abbildung 1: „Aufwändige Stilfeassaden“ (Gruppe 1)



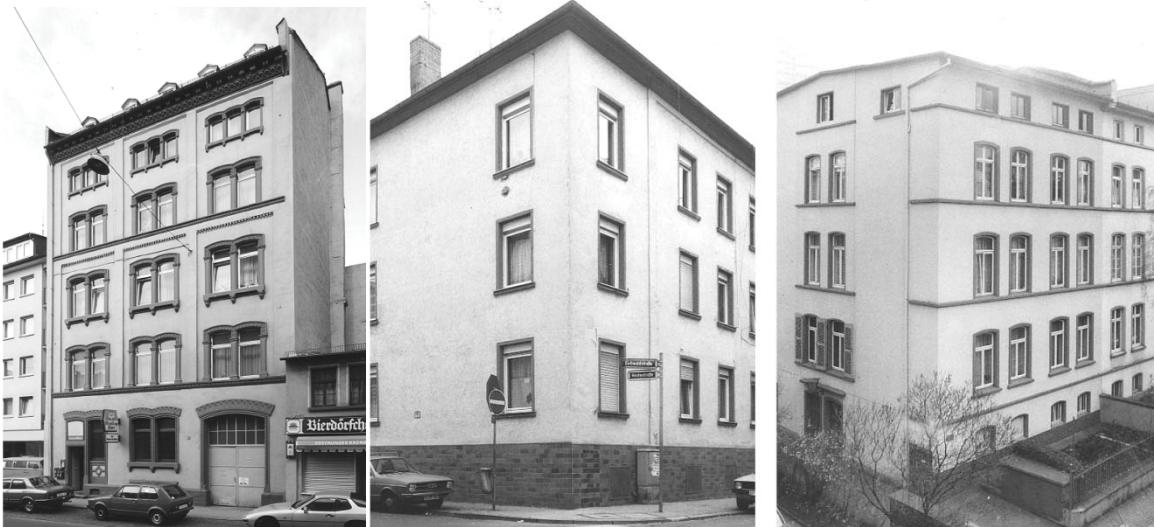
Abbildung 2: „Einfache Stilfeassaden“ (Gruppe 2)



Abbildung 3: „Nicht stilecht sanierte Stilfeassaden“ (Gruppe 3)



Abbildung 4: „Keine Stilfeassaden“ (Gruppe 4)



5.5 Lage

Im Nachgang zum letzten Mietspiegel wurde in der Öffentlichkeit insbesondere Kritik an den Lageklassen geäußert. Hierbei wurden die Lageklassen des Gutachterausschusses im – empirisch klar belegbar teureren Zentrum – ersetzt durch zwei Klassen der zentralen Lage, die in etwa die Körnigkeit von Stadtbezirken hatten. Kritiker warfen derart großen Lagezonen nun eine fehlende Differenzierung vor – das Zentrum bestehe seinerseits wieder aus besseren und einfacheren Lagen. Teilweise wurden auch die Zentralitätszuschläge als Ganzes in Frage gestellt. Ziel der Neuerstellung des Mietspiegels war deshalb, die Kritik in die Überprüfung einfließen zu lassen und deshalb zu testen,

- ob zentrale Lagen überhaupt teurer sind,
- ob die zentrale Lage richtig zugeschnitten ist und
- ob eine Überlagerung von Gutachterausschusslage und zentraler Lage (d. h. eine mit der Qualitätslage kombinierbare Dummy-Variable für Zentralität statt neuer Kategorien innerhalb der Lagevariable) zu besseren und plausibleren Ergebnissen führt.

5.5.1 Lagekarte des Gutachterausschusses

Basis für die Lageeinstufung bildete auch in diesem Mietspiegel wiederum die Lagekarte des Gutachterausschusses. Die Lageeinstufung des Gutachterausschusses bildet sich allerdings in zwei Punkten nicht in den Mieten ab:

- Zentrale Lagen wurden von Mietern in den letzten Jahren in stärkerem Maße präferiert als von Eigentümern. Daraus folgte bereits 2010 die Ausweisung eines weiteren Zuschlags für Zentralität. Auch dieses Mal zeigen die Daten deutlich, dass es einen Zentralitätszuschlag geben muss.
- Einfache und sehr einfache Lagen verfügen zwar über eine niedrige Einstufung des Gutachterausschusses, nicht aber über niedrige Mieten. Gründe hierfür mögen die höhere Fluktuation und subjektive Merkmale sein, die man je nach Sichtweise als „Diskriminierungsmieten“ bzw. die Einpreisung erhöhter Mietausfallwagnisse bezeichnen mag. Deshalb werden Abschläge für diese Variable i.d.R. nicht signifikant.

Auf diese beiden Unterschiede zwischen der Lageeinstufung des Gutachterausschusses und den empirisch festgestellten Mieten kann das Mietspiegelmodell durch die Zusammenfassung der einfachen und der mittleren Lage und durch die Neukonzeption eines Zentralitätszuschlags angemessen reagieren.

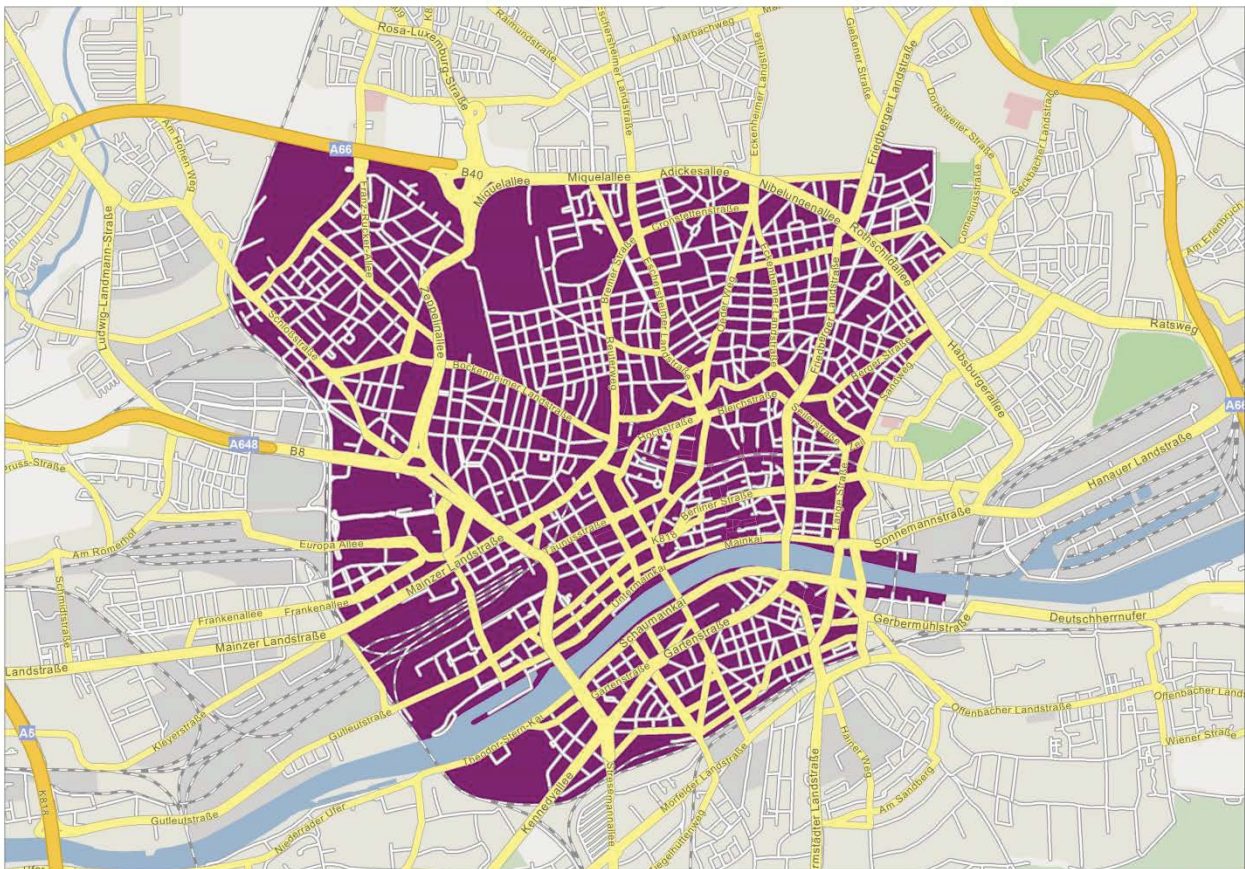
5.5.2 Abgrenzung der zentralen Lage

Die Kombinierbarkeit der Lage des Gutachterausschusses (drei Klassen) mit einem neuen Zentralitätszuschlag erwies sich sowohl aus statistischen wie auch sachlogischen Gründen als bevorzugte Lösung. Damit bestehen de facto sechs Lageklassen, die sich aus der Kombination der drei Zuschläge für gute Lage bzw. sehr gute Lage (mehrkategoriell, d. h. nicht miteinander kombinierbar) und zentrale Lage (Dummy, d. h. kombinierbar mit den beiden anderen Zuschlägen) ergeben. Mit der neuen Sechsstufigkeit wird die Lage differenzierter als bislang abgebildet.

Tabelle 3: Lagekategorien in der Kombination aus Lagequalität und Zentralität

Sehr gute zentrale Lage 2 Zuschläge, davon 1 hoch	Gute zentrale Lage 2 Zuschläge	Mittlere / einfache zentrale Lage 1 Zuschlag
Sehr gute periphere Lage 1 höherer Zuschlag	Gute periphere Lage 1 Zuschlag	Mittlere / einfache periphere Lage 0 Zuschläge

Abbildung 5: Abgrenzung der zentralen Lage



Geändert gegenüber 2010 hat sich auch die Abgrenzung der zentralen Lage (vgl. Abbildung 5). Dem stand die Hypothese gegenüber, dass die starken Preisanstiege des Jahres 2010 im Zentrum in die Umgebung ausstrahlen und sich die Preisunterschiede somit im Zeitablauf nivellieren. Alle einzelnen Stadtbezirke (121er-Gliederung) wurden deshalb auf ihren zusätzlichen Preiseinfluss gegenüber einer fortgeschrittenen Arbeitsversion des Mietspiegelmodells hin getestet. Bezirke mit klar positivem Preiseinfluss, die an den bisherigen Zentralbereich grenzen und auch aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur und dann entstehen-

der klarer Grenzen (Bahnlinien, große Straßen) plausibel dem Zentrum zuzuordnen waren, wurden umgruppiert. Dies betrifft insbesondere das Bahnhofsviertel sowie Teile von Gallus und Gutleutviertel. Eine Umgruppierung des Ostends bzw. von Bornheim ließ sich aufgrund der Zahlen nicht rechtfertigen. Eine evtl. Herausnahme von Gebieten aus dem bisherigen Zentralbereich wurde ebenfalls untersucht, ließ sich aber aus den Zahlen nicht ableiten. Grenzziehungen jenseits der Stadtbezirke bzw. klarer städtebaulicher Grenzen (z. B. im Bereich Deutschherrenufer) und in durch wenige Fälle gestützten Bereichen wurden zwischen IWU und Gutachterausschuss abgestimmt.

5.6 Lärm

Eigentlich sollte der Preiseinfluss von Lärm bereits vollständig in den Bodenrichtwerten und damit in den Lagekategorien enthalten sein. Es geht deshalb nur noch darum, Preiseffekte des Lärms über die Lageeinteilung hinaus abzu prüfen.

Lärm hat verschiedene Quellen und tritt zu unterschiedlichen Zeiten in unterschiedlicher Intensität auf. Es gibt deshalb keine alleinige Variable, die Lärm in einer metrischen Form beschreibt. Bei der Analyse in Mietspiegeln können deshalb nur verschiedene Aspekte einzeln betrachtet werden. Zentraler Einflussfaktor hierbei ist die Datenverfügbarkeit. Für den Mietspiegel Frankfurt a. M. 2014 liegen folgende Daten vor:

- Beim Straßenlärm berechnete Werte aus der Lärmkartierung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG), im einzelnen
 - Gewichteter Tagesmittelwert über 65 dB oder Pegelwerte der Immission nach 34. BImSchV nachts über 55 dB, jeweils Minimalwert und Maximalwert für ein Gebäude
 - Gewichteter Tagesmittelwert über 60 dB oder Pegelwerte der Immission nach 34. BImSchV nachts über 50 dB, jeweils Minimalwert und Maximalwert für ein Gebäude
 - Gewichteter Tagesmittelwert über 55 dB oder Pegelwerte der Immission nach 34. BImSchV nachts über 45 dB, jeweils Minimalwert und Maximalwert für ein Gebäude
- Eine Dummyvariable über die als Durchgangsstraßen klassifizierten Straßen. Diese Straßen wurden mit dem Referat Mobilität auf Basis der Verkehrsbelastung abgesprochen und entsprechen weitgehend dem letzten Mietspiegel – geändert wurden die Einstufung des inneren Anlagenrings sowie einige kleinere Bereinigungen.
- Für den Fluglärm die Tag-Schutzzone 1 (energieäquivalenter Dauerschallpegel am Tag von mindestens 60 dB), die Tag-Schutzzone 2 (energieäquivalenter Dauerschallpegel am Tag von mindestens 55 dB) sowie eine Annäherung an die Nacht-Schutzzone über einen energieäquivalenten Dauerschallpegel von mindestens 50 dB, jeweils bezogen auf die Lärmschutzbereichsverordnung des Flughafens Frankfurt a. M. und das Jahr 2012.

Angesichts des Aufwandes bei der Aufbereitung wurde deshalb grundsätzlich in zwei Schritten vorgegangen:

- Mit einem vereinfachten Regressionsmodell wird getestet, ob ein Preiseinfluss überhaupt signifikant oder zumindest annähernd signifikant vorhanden ist. Dies dient insbesondere dazu, um aus der Vielzahl der generierten Lärmvariablen die am ehesten preisrelevanten zu selektieren.
- Erst wenn dieser Test positiv ausfällt, wird eine erweiterte Datenaufbereitung durchgeführt. Die reduzierte Zahl an Variablen wird dann in das normale Regressionsmodell zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen.

5.6.1 Auswahl der relevanten Variablen durch Korrelationsanalysen und vereinfachte Regressionsmodelle

Die Analyse der Korrelationen zeigt hohe Korrelationen innerhalb der einzelnen Blöcke der Fluglärmbelastung, der Mindestwerte der Straßenlärmbelastung und der Höchstwerte der Straßenlärmbelastung. Dies ist vor allem dadurch zu erklären, dass Taglärm und Nachtlärm stark korrelieren und die verschiedenen Grenzwerte dazu führen, dass einzelne Dummyvariable perfekte Teilmengen einer anderen Dummyvariable sind.

Zwischen den Variablen für den Fluglärm und den Variablen für den Straßenlärm bestehen keine oder nur sehr schwach negative Korrelationen. Fluglärm und Straßenlärm sind deshalb grundsätzlich als unterschiedliche Wohnwertmerkmale zu betrachten und im Mietspiegelmodell zu modellieren.

Zwischen den Mindestwerten und den Höchstwerten der Straßenlärmbelastung bestehen Korrelationen in der Größenordnung um 0,2. Dies ist erstaunlich wenig.

Auch die Variable der Lage an Durchgangsstraßen mit besonders starker Lärmbelastung zeigt wenige Korrelationen zu allen anderen Lärmarten. Lediglich zu den Maximalwerten der Straßenlärmbelastung besteht eine schwach positive Korrelation.

Im Folgenden wurde nun ein vereinfachtes Regressionsmodell mit der erklärten Variable der nettokalten Quadratmetermiete und den Kontrollvariablen Wohnfläche, Baualter und Lage gebildet. Die jeweiligen Lärmvariablen wurden dann der Reihe nach durchgetestet.

5.6.2 Straßenlärm

Dabei zeigt sich beim Straßenlärm generell ein äußerst heterogenes Bild. Die Auswertungen lassen die Schlussfolgerung zu, dass die Vielzahl der Merkmale, mit denen Lärm beschrieben werden kann (Maximalwerte, Minimalwerte, Taglärm, Nachtlärm etc.) es sehr schwer erscheinen lassen, ein eindeutiges Wohnwertmerkmal mit eindeutiger preislicher Tendenz zu definieren, welches dann auch noch praktikabel in der Mietspiegelpraxis angewendet werden kann. Angesichts dieser Ergebnisse wurde die relativ komplexe Schiene über die Lärmschwellenwerte nicht weiter verfolgt (und ist auch für die Zukunft kritisch zu sehen).

5.6.3 Durchgangsstraßen mit besonders hoher Lärmbelastung

Eine in der Mietspiegelpraxis deutlich praktikablere Auswertungsalternative bietet die bereits 2010 im Mietspiegel enthaltene Variable der Durchgangsstraßen mit besonders hoher Lärmbelastung. Auch diese wurde mit den o. g. Modifikationen in das vereinfachte Regressionsmodell eingeführt und erzielt dort nicht signifikante Ergebnisse im Hinblick auf die Beeinflussung der Quadratmetermiete. Um eventuell gegenläufige Effekte nach den unterschiedlichen Lageklassen der Lagekartierung auszuschließen, wurden kombinierte Dummyvariable zwischen den Lageklassen und dem Dummy für Durchgangsstraßen gebildet. Dabei zeigt sich das dem IWU auch von anderen Standorten her bekannte Ergebnis, dass Verkehrslärm in guten und sehr guten Lagen tatsächlich einen negativen Einfluss auf die Höhe der Wohnungsmieten hat. Die Höhe der Zuschläge, die sachlogische Plausibilität und die Anwendungsfreundlichkeit (keine weiteren Lageklassen) sprachen dafür, dass an diesen Straßen der Zuschlag für gute und sehr gute Lage entfällt. Der Zuschlag für die zentrale Lage hingegen kann geltend gemacht werden.

5.6.4 Fluglärm

Es verbleibt somit noch der Fluglärm. Von der Systematik her müsste sich auch dieser vollständig in den Bodenwerten abbilden. Aufgrund der Änderung der Fluglärmbelastung in den letzten Jahren war aber eine separate Prüfung durchaus sinnvoll und wurde auch in der Mietspiegelkommission gewünscht.

Empirisch gibt es gegenläufige Preiseffekte zwischen der Tagbelastung und der Nachtbelastung. Dieses sachlogisch nicht plausible Ergebnis ist auf die relativ hohe Korrelation zwischen Taglärm und Nachtlärm zurückzuführen. Es wird deshalb im Folgenden nur die Fluglärmbeurteilung am Tag betrachtet, da hier das

erwartete negative Vorzeichen auftritt und zudem den gegenläufigen positiven Preiseffekt bei der Nachtlärmbelastung übertrifft. Auch für den Fluglärm am Tag allein lässt sich aber kein signifikanter Preiseinfluss nachweisen.

5.7 Energie

5.7.1 Einzelmerkmale und Energiepunktesystem

Seit der Mietrechtsänderung 2012 ist klargestellt, dass die energetische Qualität der Wohnung bzw. des Gebäudes, in dem die Wohnung sich befindet, Teil der fünf Wohnwertmerkmale des § 558 BGB ist. Bei der Operationalisierung der energetischen Qualität der Gebäude wird im Folgenden auf die Erfahrungen aus den Forschungsprojekten "Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel"⁵ und „Umsetzung und Evaluierung von energetisch differenzierten Mietspiegeln in Modellkommunen“⁶ zurückgegriffen.

Energetische Qualität kann entweder über Energiekennwerte aus den Energieausweisen oder über die Modellierung von Einzelmerkmalen / Bauteilen – ggfs. zusammengefasst zu einem Index – erfolgen.

Das IWU bevorzugt die Abfrage baulicher Einzelmerkmale, weil:

- (Vergleichbare BGB-konforme) Energieausweise noch nicht flächendeckend vorliegen,
- die relevanten Einzelbauteile für beide Vertragsparteien besser nachprüfbar sind als Energiekennwerte,
- alle beschaffenheits- und ausstattungsrelevanten Merkmale erfasst werden,
- eine zusätzliche Plausibilitätskontrolle durch die Abfrage von Energiekennwerten und Energieverbrauchsdaten gegeben ist.

Aus diesen Gründen enthielten der Mieter- und der Vermieterfragebogen Fragen zu den einzelnen Bauteilen.

Die Einzelmerkmale können zu einem im Rahmen des ersten Forschungsprojektes entwickelten gewichteten Index/Energiepunktesystems zusammengefasst werden. Das Energiepunktesystem setzt sich aus den sechs Bauteilen Außenwanddämmung, Kellerdämmung, Dachdämmung, Fenster, Heizung und Zusatzausstattung zusammen. Ziel des Energiepunktesystems ist es auf der Erhebungsseite, die energetische Qualität in vereinfachter Form auch dann einer Datenaufnahme zuzuführen, wenn der Bedarfskennwert nicht vorliegt. Auf der Anwendungsseite wird Mietern und Vermietern eine handhabbare Grobeinschätzung der energetischen Gebäudequalität zur Verfügung gestellt, ohne dabei zwingend einen Energieausweis mit Bedarfskennwert vorauszusetzen. Das Energiepunktesystem erfasst die für den energetischen Zustand relevanten Bauteile des Gebäudes einzeln und gewichtet sie über das Punktesystem zueinander in der Form, dass nur ein Wert für die energetische Gebäudequalität (Energiepunkte) resultiert. Das Punktesystem ist ein durch statistische und bauphysikalische Methoden parallel entwickeltes Näherungsverfahren für den Bedarfskennwert. Maßstab für die Gewichtung der Bauteile zueinander ist die energetische Wirkung (in kWh), nicht aber der Preis oder die Kosten (in €). Für die Anwendung in der Praxis spielt aber nicht jeder einzelne Punkt eine Rolle. Ziel ist es, die energetische Qualität in bis zu vier Klassen abzubilden. Unsicherheiten, ob der eine oder andere Energiepunkt zutreffend ist, führen somit in der Anwendung in vielen Fällen nicht zu einem preislichen Unterschied, solange sich Mieter und Vermieter über das Vorhandensein von energetisch relevanten Bauteilen einig sind.

⁵ Knissel, Jens et al. 2010.

⁶ Vgl. BMVBS (Hg) 2013. Der Endbericht zum Forschungsprojekt wird in Kürze veröffentlicht.

5.7.2 Abgleich von Mieter- und Vermieterbefragung, Plausibilitätsprüfungen und Umgang mit fehlenden Werten

Das Befragungsdesign (vgl. Kapitel 3.4 und 4.3) bringt es mit sich, dass zu zahlreichen Mieterfragebögen keine Vermieterangaben existieren. Deshalb wurden auch nahezu alle energierelevanten Fragen der Mieterseite gestellt, weggelassen wurden nur diejenigen, von denen aus der Erfahrung vorangegangener Mietspiegel ein weitgehendes Unwissen zu erwarten war. Aber auch auf Vermieterseite besteht die Problematik, dass die exakte energetische Ausstattung unter Umständen nicht bekannt ist. Der Fragebogen wurde deshalb so konzipiert, dass der Befragte zunächst grobe Fragen (z. B. Dämmung ja oder nein) gestellt bekam und diese dann immer weiter ausdetailliert wurden. Felder für "weiß nicht" gaben dem Befragten die Möglichkeit, genau an der Stelle auszusteigen, wo das Wissen endet. Dies stellte sicher, dass ein Maximum an Information abgeschöpft wird und so die Zahl der fehlenden Werte reduziert wird bzw. Korridore bekannt sind, in denen sich fehlende Werte bewegen.

Nun wurden die Angaben der Vermieter und der Mieter zusammengeführt. Dabei gilt der grundsätzliche Algorithmus: Wenn eine Vermieterangabe vorliegt, so wird diese prioritär verwendet. Die Mieterangabe wird in den Fällen verwendet, in denen keine Vermieterangabe vorliegt. Ausnahmen im Einzelfall ergeben sich dann, wenn der Vermieter nur grobe Angaben gemacht hat (z. B. Zwei-Scheiben-Verglasung, aber kein Baujahr), der Mieter aber detailliert antwortet.

Im Rahmen von energiespezifischen Plausibilitätsprüfungen wurden einige Umkodierungen veranlasst. So wurden bei Baualterklassen ab 1978 und bei Passivhäusern Heizung und Fenster auf den baualterstypischen Mindeststandard gesetzt. Nicht vorhandene nachträgliche Dämmungen führen zu Dämmstoffdicken von null. Wohnungen mit veralteter Heizungstechnik (Einzelöfen) oder Fernwärme haben keine energetischen Zusatzmerkmale wie Brennwertkessel oder Thermosolaranlagen. In diesen Fällen können mit den vorhandenen Angaben widerspruchsfreie Energiepunktezahlen berechnet werden. Dies führt insbesondere bei der Dämmung (ca. 80 % der deutschen Altbauten sind noch nicht nachträglich gedämmt) zu einer deutlichen Reduzierung der fehlenden Werte.

Die dann noch fehlenden Werte werden daraufhin imputiert. Imputation bedeutet, dass „neutrale“ Werte eingesetzt werden, die durch ihre fehlende Tendenz in die eine oder andere Richtung das Ergebnis nicht beeinflussen. Die sechs Bauteile Außenwanddämmung, Kellerdämmung, Dachdämmung, Fenster, Heizung und Zusatzausstattung werden dabei separat imputiert.

5.7.3 Ergebnisse

Analog zum Gutachten von Knissel et al.⁷ wurden die Energiepunktezahlen nun in vier Klassen überführt. Die Bereiche von 0-8, 9-15, 16-20 und ab 21 („einfach, mittel, verbessert und gut“) wurden dabei anhand von typischen Sanierungsmaßnahmen im Altbaubestand ermittelt. Sie stellen sicher, dass bei größeren Maßnahmen jeweils auch ein Klassensprung erreicht wird. Die Grenze von 21 stellt zudem sicher, dass Neubauten mit mindestens einem Zusatzpunkt in die höchste Klasse kommen. Bei den Einzelmerkmalen werden die imputierten Energiepunkte wieder in dasjenige Merkmal zurückkodiert, das am wahrscheinlichsten ist (die Grenze zwischen der Isolier- und der Wärmeschutzverglasung liegt bei 3,5 Punkten).

Eine auf den Energiepunkten basierende Klassifizierung erzielte aber keine signifikanten Ergebnisse. Deshalb wurden wie im Mietspiegel Frankfurt a. M. 2010 die Einzelmerkmale separat getestet – mit positiven Effekten bei den Fenstern und erstmals auch für die energetische Spitze/Drei-Scheiben-Verglasung.

Auf der Anwendungsseite sei darauf hingewiesen, dass die energetischen Merkmale – anders als bspw. im neuen Darmstädter Mietspiegel – losgelöst vom Baualter modelliert wurden und damit mit diesem kombinierbar sind. In Neubauten wird deshalb immer auch noch der Zuschlag für die Zwei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung geltend zu machen sein.

⁷ Knissel, Jens et al 2009.

6 Berechnung des Regressionsmodells

6.1 Modellansatz

Mietspiegel sind eine Übersicht von durchschnittlichen Wohnungsmieten unter Berücksichtigung der normativen Marktvorstellungen des § 558 Abs. 2 BGB, denen zufolge der zur Ermittlung der üblichen Entgelte relevante Wohnungsmarkt ausschließlich durch wohnungsbezogene Merkmale definiert wird. Als Vergleichskriterien sind nach § 558 Abs. 2 BGB abschließend folgende Merkmale zu berücksichtigen: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Die neu in § 558 BGB aufgenommenen energetischen Merkmale sind der Ausstattung und Beschaffenheit zuzuordnen.

Das Mietrecht beschreibt also folgendes Preismodell:

$$\text{Nettomiete} = f(\text{Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage})$$

Der Frankfurter Mietspiegel ist klassischerweise ein einstufiges Regressionsmodell, bei dem die Zu- und Abschläge als Dummy-Variable modelliert und in €/m² ausgewiesen werden. Gleichzeitig ist die zu erklärende Variable die Absolutmiete in €.

Alle mehrkategorialen Variablen werden deshalb in ein Set von Dummy-Variablen umkodiert. Die mittlere Lage, die Standardgrundausrüstung und die Baualtersklasse 1949 – 1977 bleiben als Referenzkategorie deshalb ohne Zu- oder Abschlag in der Regressionsgleichung.

Eine besondere Funktion in der Regressionsgleichung hat die Wohnfläche. Sie ist zum einen für sich alleine erklärende Variable, zum anderen wird sie mit jeder anderen Variablen multipliziert, um die Zu- und Abschläge pro Quadratmeter ausweisen zu können. Für die Wohnflächenfunktion selbst wurden Polynome verschiedenen Grades getestet. Allerdings zeigte nur die Wohnfläche alleine signifikante Ergebnisse. Der Rückgang der Quadratmetermiete bei steigender Wohnfläche wird über die wohnflächenunabhängige Konstante angemessen modelliert. Dies entspricht letztlich dem betriebswirtschaftlichen Modell der Addition von Fixkosten (in €) und variablen Kosten (in €/m²).

Daraus ergibt sich folgende Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned} \text{Nettomiete in €} &= \text{Wohnflächenunabhängige Konstante in €} \\ &+ \text{Konstante pro m}^2 \text{ in €/m}^2 * \text{Wohnfläche in m}^2 \\ &+ \text{Zu-/Abschlag 1 in €/m}^2 * \text{Dummy 1} * \text{Wohnfläche in m}^2 \\ &+ \text{Zu-/Abschlag x in €/m}^2 * \text{Dummy x} * \text{Wohnfläche in m}^2 \\ &(\dots) \\ &+ \text{Residuum / Reststreuung} \end{aligned}$$

oder mathematisch für alle Beobachtungen i , Koeffizienten β und Dummy-Variable x :

$$NM_i = \beta_0 + \beta_1 * wfl_i + \beta_2 * x_{i2} * wfl_i + \beta_3 * x_{i3} * wfl_i + \dots + \beta_n * x_{in} * wfl_i + \varepsilon_i$$

Die Dummy-Variablen erhalten jeweils den Wert 1, wenn das Zu-/Abschlagsmerkmal zutrifft und Null, wenn es nicht zutrifft.

6.2 Aufnahme der Zu- und Abschläge

Bei der Entscheidung für oder gegen die Aufnahme von (Zu- oder Abschlags-)Merkmalen wird vielfach der Wunsch nach möglichst großer Strukturkonstanz geäußert. Allerdings ist es aus mietrechtlicher Sicht (Forderung nach Vergleichbarkeit) wie auch aufgrund methodischer Überlegungen (Modellierung „aller“ preisrelevanten Merkmale) geboten, zwischenzeitliche Änderungen in den Marktstrukturen zu prüfen und gegebenenfalls im Mietspiegelmodell zu berücksichtigen.

Die Entscheidung über die Aufnahme von Variablen in das Regressionsmodell wurde deshalb anhand folgender Kriterien getroffen:

- Nur mietrechtlich zulässige Variable werden modelliert (also keine Wohndauer, Mieter-, Vermieter- oder Vertragsmerkmale). Im Fall hoher Korrelationen zwischen mietrechtlich unzulässigen Variablen und zulässigen Variablen werden Kategorien bei den mietrechtlich zulässigen Variablen ggfs. zusammengefasst.
- Die ins Modell aufgenommenen Variablen müssen statistisch signifikant auf dem 90 %-Niveau sein und einen zusätzlichen Beitrag zum Bestimmtheitsmaß liefern. Ausnahmen gibt es bei mehrkategorialen Variablen: Hier muss nicht für jede mögliche Referenzkategorie ein signifikanter Unterschied zu jeder anderen bestehen.
- Die ins Modell aufgenommenen Dummy-Variablen oder Kategorien einer mehrkategorialen Variablen sollten durch 30, in Ausnahmefällen 15 Fälle hinterlegt sein. Andernfalls erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse für die schwach besetzte Kategorie eine Zusammenfassung mit anderen Kategorien oder die Bildung einer Indexvariablen. Auf den bereits durchgeführten Fallausschluss für Sonderwohnformen (vgl. Kapitel 4.6) sei hier nochmals explizit verwiesen.
- Gerade bei der Definition der einzelnen Kategorien einer Variablen (also z. B. Grenzen der Baualtersklassen, der Größendefinition von Balkonen o. ä.) wird möglichst Strukturkonstanz angestrebt. „Traditionelle“ Variable aus dem letzten Mietspiegel erhalten aber keinen „Signifikanz-Bonus“ o. ä. gegenüber neuen Variablen. Bei der Kategorienbildung werden im Zweifelsfall Strukturkonstanz einerseits und die Erhöhung von Signifikanz bzw. Bestimmtheitsmaß gegeneinander abgewogen.
- Die Zu- und Abschläge müssen von ihrer Höhe her sachlogisch plausibel sein. Typische Unplausibilitäten entstehen, wenn ein Wohnwertmerkmal „pars pro toto“ steht (hohe Bewertung von Videogegenständen o. ä. als ein kleines, aber gut beschreibbares Bauteil einer insgesamt sehr hochwertig ausgestatteten Wohnung) oder wenn es Korrelationen mit den mietrechtlich unzulässigen Variablen gibt (eine Einbauküche beschreibt mehr die hohe Fluktuation als die Küche selbst). In diesen Fällen wird detailliert recherchiert, ob der offensichtlich vorhandene Preiseinfluss durch eine andere Definition der Variable bzw. Kategorie plausibel beschrieben werden kann. Im Zweifelsfall wird die Variable ebenso unterdrückt (omitted variable) wie die mietrechtlich unzulässigen Variablen.
- Die Zu- und Abschläge dürfen nicht zu stark korrelieren. Hierzu wird der variance inflation factor überprüft, er sollte unter 5 liegen. Ist dies nicht der Fall, so werden mehrere Variable zusammengefasst.

Die genannten Kriterien binden im Sinne einer wissenschaftlich nachprüfaren Methodik den Mietspiegelersteller weitgehend und reduzieren seine Ermessensspielräume. Dennoch bestehen in Einzelfällen Beurteilungs- und Abwägungsspielräume, bspw. wenn eine nicht strukturkonstante Kategorienbildung statistisch signifikanter ist als eine strukturkonstante. Die Entscheidungen trifft der Mietspiegelersteller hier unter Abwägung der einzelnen Kriterien gegeneinander und aus seiner sachverständigen Erfahrung heraus.

6.3 Ergebnis

Die Berechnung der o. g. Regressionsgleichung mittels der Methode der kleinsten Quadrate⁸ erbrachte das in Tabelle 4 dargestellte Ergebnis. Eine gesonderte Analyse von Ausreißern ließ es nicht für angezeigt erscheinen, einzelne Werte aus der Modellierung der Gleichung auszuschließen. Das korrigierte Bestimmtheitsmaß der Regressionsgleichung beträgt 74,0 % (Vergleichswert 2010: 75,0 %).

Die Variablen KFZGarage, DiWeWhg, FamBez und WhgTunmi_NM sind Kontrollvariablen, die nicht in den endgültigen Mietspiegel eingeflossen sind. Sie rechnen den Preiseinfluss für derartige Wohnungen heraus. Der Mietspiegel trifft also Preisaussagen für Wohnungen ohne Garage, ohne den Status einer Dienst- und Werkwohnung (diese wären – als nachrichtliche Information – 0,81 €/m² billiger), ohne familiäre Beziehung und ohne unentgeltliche Untervermietung.

⁸ Vgl. hierzu Backhaus et al.: Multivariate Analysemethoden, Berlin et al., 11.Auflage 2006.

Tabelle 4: Die Koeffizienten des Mietspiegelmodells Frankfurt a. M. 2014

	Nicht standardisierte Koeffizienten	Signifikanz	Kollinearitätsstatistik
	B		VIF
(Konstante)	167,53	,000	
Wfl Wohnfläche der Wohnung in Quadratmeter	4,61	,000	2,819
GA3ef_ww Einfache Grundausstattung: Inntoilette(n), Badezimmer, Elektro- oder Gaseinzelöfen mit zentr. Gasversorgung, Warmwasser in Küche und Bad vorhanden	-0,44	,002	1,051
GA3sub1 Nur ein Merkmal fehlt: Badezimmer, ZHZ / ElGasOfen, Inntoilette, WW im Bad oder Küche	-1,03	,000	1,049
GA3sub2 2 oder 3 Merkmale fehlen: Badezimmer, ZHZ / ElGasOfen, Inntoilette, WW im Bad oder Küche	-1,74	,000	1,053
AppW2IntKue Appartement oder 2-Zimmer-Wohnung mit integrierter Küche im Wohnraum (Größe + Funktion entspricht separater Küche)	0,74	,012	1,019
W3xIntKue 3 oder mehr Zimmer-Wohnung mit integrierter Küche im Wohnraum (Größe + Funktion entspricht separater Küche)	1,09	,000	1,194
Fen_3 2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995, U-Wert 1,8 bis 0,9)	0,48	,000	1,433
Fen_4 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ("Passivhausfenster", U-Wert unter 0,9)	0,74	,000	1,210
BA0018 Baualter: 1918 und früher	0,40	,000	1,840
BA1948 Baualter: 1919 bis 1948	0,19	,081	1,274
BA7894 Baualter: 1978 bis 1994	0,52	,000	1,127
BA9501 Baualter: 1995 bis 2001	0,70	,000	1,189
BA0213 Baualter: 2002 bis 2013	1,11	,000	1,446
LageGA_sg Sehr gute Wohnlage (GA-Ausschuss)	1,59	,000	1,510
LageGA_g Gute Wohnlage (GA-Ausschuss)	0,31	,000	1,507
zentral2 Zentrale Lage: InWis-Zentrallage plus Gallus und Gutleut bis Bahn plus Allerheiligentor plus Deutschherrenufer	0,99	,000	1,758
vrgWR30ug Größter Wohnraum >= 30 m ² bei 2 oder mehr Wohn-/Schlafräumen	0,25	,016	1,539
vrkWR9uk_neu2 Kleinster Wohnraum 9 m ² und kleiner, aber über 2 m ² . Die Wohnung hat mindestens 2 Wohnräume und ist kleiner als 70 m ² .	-0,28	,069	1,033
Toi2x Mindestens zwei räumlich getrennte Toiletten innerhalb der Wohnung vorhanden (TNZ = 0)	0,44	,000	1,678
BAD2x Zwei oder mehr Badezimmer vom Vermieter gestellt (TNZ = 0)	0,84	,000	1,502
vrBadKomfort_neu2 Komf. Badausst.: BadB >= 3m UND 1+M(BadEckw,BadWanSB,BadWanfrei,BadDuWa) UND (1+M(FBHzB,BWKomf,Badwabe2xt,BadVoWaInst) oder BadOI2=2)	1,66	,000	1,357
vrBadMod Grundlegende Modernisierung des Badezimmers seit 2005 in Gebäuden mit Baualter bis 1984 (TNZ = 0)	0,30	,005	1,136
BalkB10x Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten vorhanden. Mindesttiefe (kürzere Seite) des größten Freisitzes 1,00 Meter (TNZ = 0)	0,19	,011	1,749
BalogB25x Balkon oder Loggia mit einer Mindesttiefe (kürzere Seite) von 2,50 Meter (TNZ = 0)	0,62	,001	1,145

ETWTerraGart1x Terrasse oder alleinige Nutzung eines Gartens (abgegrenzte Grün- und/oder Nutzfläche, kein Abstandsgrün zwischen Wohngebäuden) in Etagenwohnungen	0,44	,003	1,059
balkz2x Zwei und mehr Balkone / Loggien / (Dach-)Terrassen / Wintergärten vorhanden (TNZ = 0)	0,86	,000	1,279
InstPutzWR51 In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlafräume auf Putz liegende unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektroleitungen bzw. -installationen (TNZ = 0)	-0,47	,000	1,095
vrBadWaDu Mindestens ein Badezimmer mit Badewanne und separater Duschwanne (TNZ = 0)	0,40	,000	1,657
VRrestAltbau3b_F3a Restaurierter Altbau: BA bis 1918 UND Stifassade_3 UND 1 u.m. Merkmale: FSTuerZ/ABTuerZ/HZVerkZ MIT(!) originale Echtholzparkett oder originalen Massivholzdiele in der Mehrzahl der Wohn-/Schlafräume (TNZ=0)	0,71	,000	1,577
vrBödhw_A123_oRestAlt In über 50% der Wohn-/Schlafräume Fußboden mit Echtholzparkett, Massivholzdielen, Marmor oder gleichwertigen Natursteinen oder keramischen Bodenfliesen / Platten - Fußboden in gutem Zustand, ohne restaurierten Altbau (TNZ=0)	0,72	,000	1,353
aufzug05 Aufzug in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen (TNZ = 0)	0,37	,010	1,160
hoehe0dg Raumhöhe 2,40 m oder darunter (ohne Dachgeschoss) (TNZ = 0)	-0,37	,013	1,034
BadOi_HoWert0 KEINE hochwertige Badezimmeroberfläche im Spritzwasserbereich (keine keramischen Fliesen oder Natursteine, keine glatten und feuchteunempfindlichen Beschichtungen, kein glatter Feinputz oder gespachtelte Flächen))	-0,90	,000	1,045
KFZGarage KFZ-(Einzel-/Doppel-/Sammel-)Garage nutzbar (Nutzung in NM enthalten!) (TNZ = 0)	0,21	,315	1,065
DiWeWhg Die Wohnung ist eine Dienst- / Werkswohnung, die aufgrund eines bestehenden Beschäftigungsverhältnisses überlassen wurde (Auch eine sogenannte Hausmeister-Wohnung)	-0,81	,029	1,010
FamBez Zwischen Vermieter und Mieter bzw. einer im Mieter-Haushalt lebenden Person besteht eine verwandtschaftliche Beziehung	-0,53	,026	1,036
WhgTunmi_NM Unentgeltliche (in NM enthaltene!) Untervermietung eines Teils der Wohnung	0,06	,802	1,031

Für die Basistabelle des Mietspiegels (vgl. Tabelle 5) wurden die Konstante, die Wohnfläche und die Baualtersklassen zusammengefasst.

Wegen der dünnen Besetzung und den starken Streuungen im Bereich der Wohnungen mit einer Wohnfläche unter 15 m² und über 150 m² wurde entschieden, den qualifizierten Mietspiegel nur für den Bereich von 15 m² bis 150 m² auszuweisen. Über 150 m² mag der Wert für 150 m² einen ersten Anhaltspunkt geben, ohne dass damit eine Qualifizierung im Sinne des § 558 d BGB verbunden wäre.

Tabelle 5: Basistabelle des Mietspiegels 2014

	Baualter: 1918 und früher	Baualter: 1919 bis 1948	Baualter: 1949 bis 1977	Baualter: 1978 bis 1994	Baualter: 1995 bis 2001	Baualter: 2002 bis 2013
15	16,18	15,97	15,78	16,30	16,49	16,89
20	13,39	13,18	12,99	13,51	13,69	14,09
25	11,71	11,50	11,31	11,83	12,02	12,42
30	10,60	10,38	10,20	10,71	10,90	11,30
35	9,80	9,59	9,40	9,92	10,10	10,51
40	9,20	8,99	8,80	9,32	9,51	9,91
45	8,73	8,52	8,34	8,85	9,04	9,44
50	8,36	8,15	7,96	8,48	8,67	9,07
55	8,06	7,85	7,66	8,18	8,36	8,76
60	7,80	7,59	7,41	7,92	8,11	8,51
65	7,59	7,38	7,19	7,71	7,89	8,30
70	7,40	7,19	7,01	7,52	7,71	8,11
75	7,24	7,03	6,85	7,36	7,55	7,95
80	7,10	6,89	6,71	7,22	7,41	7,81
85	6,98	6,77	6,58	7,10	7,29	7,69
90	6,87	6,66	6,47	6,99	7,18	7,58
95	6,77	6,56	6,38	6,89	7,08	7,48
100	6,69	6,47	6,29	6,81	6,99	7,39
105	6,61	6,39	6,21	6,73	6,91	7,31
110	6,53	6,32	6,14	6,65	6,84	7,24
115	6,47	6,26	6,07	6,59	6,77	7,18
120	6,41	6,20	6,01	6,53	6,71	7,11
125	6,35	6,14	5,95	6,47	6,66	7,06
130	6,30	6,09	5,90	6,42	6,61	7,01
135	6,25	6,04	5,85	6,37	6,56	6,96
140	6,21	6,00	5,81	6,33	6,51	6,92
145	6,17	5,95	5,77	6,29	6,47	6,87
150	6,13	5,92	5,73	6,25	6,43	6,84

Die Zu- und Abschläge des Mietspiegels sind in Tabelle 6 dargestellt. Die Kontrollvariablen sind hier nicht mehr enthalten. Die mehrkategorialen Variablen (die den Wohnungsmarkt lückenlos abdecken und nicht miteinander kombiniert werden dürfen) sind hier nochmals durch „Kat.“ und die Aufnahme der Referenzkategorie gesondert markiert.

Tabelle 6: Zuschläge und Abschläge des Mietspiegels 2014

	Zu- / Abschläge	Gewichtete Fallzahl in der Stichprobe
Kat. Standard-Grundausstattung: Inntoilette, Badezimmer, Zentralheizung UND Warmwasser in Bad und Küche vorhanden	0,00	2.901
Kat. Einfache Grundausstattung: Wie Standard-Grundausstattung, allerdings mit Gaseinzelöfen mit zentraler Gasversorgung oder Elektroeinzelöfen	-0,44	208
Kat. 1 Merkmal der sehr einfachen Grundausstattung: Außentoilette ODER kein Badezimmer ODER so genanntes Frankfurter Bad ODER keine Heizung ODER Holz- Kohle-/ Öleinzellöfen ODER kein Warmwasser in Küche oder Bad	-1,03	174
Kat. 2 oder mehr Merkmale der sehr einfachen Grundausstattung: 1. Außentoilette. 2. kein Badezimmer ODER so genanntes Frankfurter Bad 3. Keine Heizung ODER Holz-/Kohle-/ Öleinzellöfen 4. Kein Warmwasser in Küche oder Bad	-1,74	28
Integrierte Küche in Apartments oder 2-Zimmer-Wohnungen: Die Integrierte Küche ist Teil eines Wohnraums (nicht im Flur, keine Wohnküche) und hat die Größe und Funktionalität eines üblichen separaten Küchenraums mit Wasser-, Abwasser-, und Gas- oder Stromanschluss.	0,74	66
Integrierte Küche in 3- oder Mehr- Zimmer-Wohnungen sowie Einfamilienhäuser: Die Integrierte Küche ist Teil eines Wohnraums (nicht im Flur, keine Wohnküche) und hat die Größe und Funktionalität eines üblichen separaten Küchenraums mit Wasser-, Abwasser-, und Gas- oder Stromanschluss.	1,09	32
2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung: U-Wert 1,8 bis 0,9 (üblich ab 1995). Häufig kann der U-Wert dem Prüfstempel auf der Innenseite der Verglasung entnommen werden.	0,48	1.212
3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung: U-Wert unter 0,9 ("Passivhausfenster"). Häufig kann der U-Wert dem Prüfstempel auf der Innenseite der Verglasung entnommen werden.	0,74	155
Kat. Sehr gute Lage gemäß Lagekarte	1,59	184
Kat. Gute Lage gemäß Lagekarte	0,31	961
Kat. Mittlere und einfache Lage gemäß Lagekarte	0,00	2.166
Zentrale Lage gemäß Lagekarte (der Zuschlag für die zentrale Lage ist mit dem Zuschlag für die gute oder sehr gute Lage kombinierbar)	0,99	895
Großzügiger Grundriss: Größter Wohnraum 30 m ² und größer. Die Wohnung hat mindestens 2 Wohnräume.	0,25	253
Enger Grundriss: Kleinster Wohnraum 9 m ² und kleiner (Wohnraum, kein Abstellraum). Die Wohnung hat mindestens 2 Wohnräume und ist kleiner als 70 m ² .	-0,28	243
Mindestens zwei räumlich getrennte Toiletten innerhalb der Wohnung	0,44	231
Zwei oder mehr Badezimmer vom Vermieter gestellt	0,84	61
Komfortable Badausstattung: Das Badezimmer ist an der schmalsten Seite mindestens 3,00 Meter breit. Außerdem verfügt es über eine Eckbadewanne, Badewanne in Sonderbauform (z. B. Doppelbadewanne, freistehende moderne Wanne und/oder Rundbadewanne) oder eine Badewanne sowie eine separate Duschwanne im selben Raum. Weiterhin muss mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden sein: Fußbodenheizung, Badewanne mit Komfortausstattung (z. B. Luftsprudler, Massagedüsen, Whirlpoolfunktion), Doppelwaschbecken oder zweites/weiteres Waschbecken, Installationen in Vorwände integriert oder Verwendung von Naturstein (z. B. Granit, Schiefer oder Marmor)	1,66	30
Grundlegende Modernisierung des Badezimmers seit 2005 in Gebäuden mit Baualter bis 1984	0,30	359
Badewanne und separater Duschwanne in mindestens einem Badezimmer	0,40	437

Keine hochwertige Badezimmeroberfläche im Spritzwasserbereich: Weder keramische Fliesen oder Natursteine, noch glatte sowie feuchteunempfindliche Beschichtungen, noch glatter Feinputz bzw. gespachtelte Flächen. Der Abschlag kann in Wohnungen ohne Badezimmer nicht geltend gemacht werden.	-0,90	69
Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse oder Wintergarten: Mindesttiefe (kürzere Seite) des größten Freisitzes 1,00 Meter. Der Zuschlag kann nur einmal geltend gemacht werden. Bei zwei Freisitzen ist zusätzlich der Zuschlag für zwei Freisitze anzuwenden.	0,19	1.920
Großzügige(r) Balkon / Loggia / Dachterrasse: Balkon oder Loggia mit einer Mindesttiefe (kürzere Seite) von 2,50 Meter. Zuschlag gilt zusätzlich zum Zuschlag für den Freisitz an sich (mit einer Mindesttiefe von 1 Meter). Er kann nur einmal geltend gemacht werden. Bei zwei Freisitzen ist zusätzlich der Zuschlag für zwei Freisitze anzuwenden.	0,62	81
Terrasse / Wintergarten oder alleinige Nutzung eines Gartens: Abgegrenzte Grün- und/oder Nutzfläche, kein Abstandsgrün zwischen Wohngebäuden. Zuschlag nur gültig in Etagenwohnungen. Zuschlag kombinierbar mit dem Zuschlag für Balkon /Terrasse etc. an sich. Zuschlag kann nur einmal geltend gemacht werden.	0,44	153
Zwei und mehr Balkone / Loggien / (Dach-)Terrassen / Wintergärten	0,86	124
Auf Putz liegende Leitungen: In überwiegender Zahl der Wohn-/Schlaf Räume auf Putz liegende unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Gas-, Heizungs- oder Elektroleitungen bzw. -installationen. Dazu zählen nicht: - Kurze Zuleitungen von Heizungskörpern oder Gaseinzelöfen innerhalb von Heizkörpernischen. - Fußboden-/Sockelleisten mit integrierten Leitungskanälen. - Versorgungsschächte oder Kabel-/Leitungskanäle, soweit sie vom Boden zur Decke verlaufen und in ihrer Anmutung als integraler Gebäude-/Wandbestandteil erkennbar sind – d. h. sie werden als Teil der Bausubstanz wahrgenommen und die Oberflächengestaltung entspricht der des Raumes.	-0,47	481
Restaurierter Altbau: Das Gebäude muss 1918 oder früher errichtet worden sein UND eine "Stilfassade" UND in der Mehrzahl der Wohnräume originales Echtholzparkett bzw. originale Massivholzdiele in gutem Zustand aufweisen UND zusätzlich mindestens eines der folgenden typischen Merkmale restaurierter Altbauten besitzen: - Altbautür* - Flügeltüren** - stilgerechte Heizkörperverkleidungen * "Altbautür": Tür mit profiliertem Türblatt, bestehend aus einem Massivholzrahmen mit dazwischenliegenden, kassettenartig eingesetzten Holz- oder Glaselementen. Die Oberfläche ist lackiert oder massives Naturholz. Kein glattes, homogenes Türblatt mit ggf. einzel-nem Glaseinsatz. Kein Holzfurnier oder Kunststoffbeschichtung mit Holzimitat ** Flügel- oder eine 2-teilige Schiebetür (keine Falttüren) Der Zuschlag ist nicht kombinierbar mit dem hochwertigen Fußboden.	0,71	60
Hochwertiger Fußboden: In über 50 % der Wohn-/Schlaf Räume Fußboden mit Echtholzparkett, Massivholzdiele, Marmor oder gleichwertigen Natursteinen oder keramischen Bodenfliesen/Platten in gutem Zustand. Zuschlag nicht kombinierbar mit dem restaurierten Altbau.	0,72	404
Aufzug in Gebäuden mit bis zu 5 Geschossen	0,37	182
Raumhöhe 2,40 m oder darunter. Der Abschlag gilt nicht für schräge Dachgeschosse	-0,37	200

6.4 Prüfung der Voraussetzungen des Regressionsmodells

Die korrekte Abbildung eines statistischen Sachverhalts durch ein Regressionsmodell ist (ebenso wie die Bildung von Tabellenzellen im Tabellenmietpiegel) an statistische Bedingungen gekoppelt. Sind sie nicht erfüllt, so ergeben sich Fehler oder Ungenauigkeiten bei den Koeffizienten (Zu- und Abschläge) oder den statistischen Tests. Die Erfüllung der Bedingungen ist deshalb nachzuweisen bzw. zu bewerten⁹.

Bei der Analyse von Wohnraummieten liegt zumindest in geringem Umfang Heteroskedastizität vor, d. h. die statistische Streuung nimmt in Abhängigkeit von einzelnen Wohnwertmerkmalen zu. Typischerweise gilt dies für die Wohnfläche (größere und sehr kleine Wohnungen streuen stärker) aber auch für Merkmale des gehobenen Standards. Eine Verletzung der Bedingung der Homoskedastizität führt allerdings „nur“ zu verzerrten Signifikanzen. Das IWU hatte in der Vergangenheit exemplarisch auch mit heteroskedastizitätsrobusten Schätzern gearbeitet. Die Ergebnisse waren kaum unterschiedlich. Vor dem Hintergrund, dass die Signifikanz nur eines von zahlreichen Kriterien für die Aufnahme eines Zu-/Abschlagsmerkmals darstellt, wird auf die Berechnung heteroskedastizitätsrobuster Schätzer verzichtet – dies entspricht auch dem üblichen technischen Standard in der deutschen (Regressions-)Mietspiegellandschaft.

Problematisch ist auch die Unvollständigkeit des Modells. Denn gewisse Merkmale mit Preiseinfluss (Wohndauer, Mietertyp, Vermietertyp, Mietvertragstyp) sind durch den Gesetzgeber als preisbestimmendes Merkmal verboten. Über Korrelationen schlägt sich deren Preiseinfluss dann in zulässigen Variablen nieder (*omitted variable bias*). Die mietrechtliche Literatur hat noch nicht in ausreichendem Maße geklärt, inwieweit dieser statistische Effekt (der beim Tabellenmietpiegel kaum zu vermeiden ist) in Kauf genommen wird oder statistisch korrigiert wird. Im vorliegenden Fall wird deshalb mit der in Kapitel 6.2 skizzierten Prüfung auf Sachlogik gearbeitet.

Multikollinearität, also die Korrelation von erklärenden Variablen untereinander, erreicht bei Mietspiegeln i.d.R. kein relevantes Niveau und wird zudem über das in Kapitel 6.2 skizzierte Verfahren *der variance inflation factors* überprüft. Die hohe Korrelation zwischen den Gliedern des Wohnflächenpolynoms und zwischen Wohnfläche und Zimmerzahl wird bewusst in Kauf genommen, da hier die Koeffizienten für sich alleine keine Rolle spielen, sondern nur gemeinsam in die Tabelle der Basismieten eingehen.

Die Residuen des Regressionsmodells sind ausweislich der Überprüfung von Scatterplots und Histogrammen annähernd normalverteilt und haben den Erwartungswert Null. Die leichte Rechtsschiefe der Nettomiete kann somit über die erklärenden Variablen aufgefangen werden.

Zentraler Bestandteil des Regressionsmodells ist die Linearitätsannahme. Nichtlineare Beziehungen zwischen abhängigen und unabhängigen Variablen entstehen nur bei metrischen Preiseinflussfaktoren. Bei der Wohnfläche wird deshalb mit einem Polynom gearbeitet, bei Baualter und Energiepunkten mit Klassen und Dummy-Variablen. Interaktionseffekte zwischen erklärenden Variablen (d. h. ein höherer oder niedrigerer Preiseffekt für zwei gemeinsam auftretende Wohnwertmerkmale als für die Summe der beiden einzelnen – also der Standard im Tabellenmietpiegel) werden nicht automatisiert getestet. Sowohl die Mietspiegelkommission als auch die Prüfung auf Sachlogik (vgl. Kapitel 6.2) konnten hier Hypothesen generieren, die dann geprüft wurden. Erfahrungsgemäß kommt ein solcher Preiseinfluss eines Interaktionseffekts selten zustande, wenn für ihn ein statistisch signifikant von den beiden Einzeleffekten abweichender Preiseinfluss gefordert wird.

⁹ Vgl. hierzu Backhaus et al.: *Multivariate Analysemethoden*, Berlin et al., 11. Auflage 2006, S. 78 ff.

7 Spanne

Regressionsmietspiegel und in noch stärkerem Maße Tabellenmietspiegel können die statistische Streuung der abgeschlossenen Mieten in einer Stichprobe nie vollständig erklären. Die Berechnungen zur Spanne für Frankfurt a. M. orientieren sich im Wesentlichen am BGH-Urteil VIII ZR 227/10 zum Regensburger Mietspiegel. Im Prinzip schlägt der Regensburger Regressionsmietspiegel genauso wie alle deutschen Tabellenmietspiegel die durch individuelles Verhalten verursachte Streuung den zulässigen Wohnwertmerkmalen des § 558 BGB zu und verzichtet stattdessen auf eine Bandbreite von Mieten für gleichartige Wohnungen. Dies ist im Hinblick auf die praktische Anwendbarkeit des Mietspiegels und den Interessensausgleich zwischen Mieter und Vermieter eine pragmatische Lösung.

Damit verbleibt die Frage, wie die ebenfalls noch in der statistischen Reststreuung enthaltene Streuung der Mieter- und Vermieterermkmale zu beurteilen ist. Eine Zuordnung zur Spanne erscheint unsinnig. Denn dann müssten Mieterbonität, Vermietertyp und der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aus statistischer Sicht ein Begründungsmittel bei der Spanneneinordnung sein – genau dieses ist aber vom Gesetzgeber in § 558 BGB nicht vorgesehen. Deshalb muss der Preiseinfluss von Vermietertyp, Mietertyp und Mietvertrag / Wohndauer zusätzlich herausgerechnet werden.

In Tabellenmietspiegeln wird für die Spannenermittlung die so genannte Zwei-Drittel-Spanne nach Ausreißerbereinigung verwendet. Überträgt man das Konzept auf den Regressionsmietspiegel, so muss wie in Regensburg die Zwei-Drittel-Spanne der Residuen in Euro pro Quadratmeter oder Prozent verwendet werden¹⁰. Deshalb wird nun zunächst das prozentuale Residuum für jeden einzelnen Fall berechnet – unter der Maßgabe, dass sämtliche in den Daten abbildbare Streuung aufgrund subjektiver Merkmale zusätzlich herausgerechnet wird. Hierzu wird zunächst das Regressionsmodell des Mietspiegels (vgl. Tabelle 4) erweitert um folgende Merkmale:

- 6 Vermietertypen
- Ausländische Staatsangehörigkeit ja / nein
- Haushaltseinkommen metrisch
- Befristete Mietverträge, Index- und Staffelmieten
- Der Vermieter wohnt im Haus
- 5 Haushaltsgrößen
- Zahl der Kinder / älteren Menschen
- Alter des Haushaltsvorstandes, logarithmierte Wohndauer
- 7 Schulabschlüsse des Mieters
- 6 Berufskategorien
- 10 Arten der Wohnungsvermittlung
- Wohnraumunterversorgung

Da es sich um Kontrollvariable handelt, werden hier (aber nicht bei den Wohnwertmerkmalen des § 558 BGB, deren nichtsignifikante Preiswirkungen ja in der Spanne enthalten sein sollen) keine Signifikanzen beachtet. Nichtsdestotrotz ist zu berücksichtigen, dass die im Fragebogen erfassten Variablen zu Mietertyp, Vermietertyp und Vertragseigenschaften wegen ihres geringen Skalierungsniveaus den Preiseinfluss dieser Merkmale nicht vollständig abbilden. Die verbleibende Reststreuung ist deshalb tendenziell zu hoch angesetzt.

Das korrigierte Bestimmtheitsmaß steigt damit auf 77,8 %. Die Häufigkeitsverteilung der sich ergebenden prozentualen Residuen wird dann beschränkt auf die Fälle, die nicht als Ausreißer zu beurteilen sind. Clar/

¹⁰ So argumentiert Prof. Küchenhoff als Gutachter zum Mietspiegel Frankfurt 2008 bzw. der von ihm erstellte Mietspiegel Germering.

Börstinghaus plädieren hier für ein sehr behutsames Vorgehen. Verwendet wird hier das Verfahren der zwei Standardabweichungen¹¹.

Aus der dann noch verbleibenden Streuung wird dann die Zwei Drittel-Spanne berechnet und auf volle Prozent gerundet. Es ergeben sich +/- 15 %.

Wie bereits beschrieben bildet die berechnete Spanne nicht ausschließlich die Streuung durch Wohnwertmerkmale des § 558 BGB ab. Letztere liegt unter dem Wert von 15 %, eine statistisch fundierte Angabe hierzu ist nicht möglich.

¹¹ Vgl. Clar / Börstinghaus, S. 289.

8 Nachrichtliche Angabe von Garagen- und Stellplatzmieten

Im Rahmen der Ermittlung der Nettomiete wurde in Fällen mit Teilinklusionmiete auch ein eventueller Garagen- oder Stellplatzzuschlag erfragt. Auch wenn es sich hier nur um 56 (ungewichtet) bzw. 57 (gewichtet) Fälle handelt, so können diese als nachrichtliche Information über die üblichen Preise von Garagen und Stellplätzen verwendet werden. Die Spannweite der Werte ist hier je nach Mikrolage groß.

Tabelle 7: Nachrichtlich: Erfasste Mieten für Garagen und Stellplätze

	Mittelwert
Basispreis Nutzung eines reservierten KFZ-Abstellplatzes	31 €
Basispreis Einzelgarage	36 €
Basispreis Nutzung eines reservierten Sammelgaragenplatzes	39 €
Zuschlag für zentrale Lage (Abgrenzung siehe Kapitel 5.5.2)	+ 13 €

9 Literatur

Backhaus et al.: Multivariate Analysemethoden, Berlin et al., 11. Auflage 2006.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Bonn, 2. Auflage einer Publikation des damaligen BMVBW aus dem Jahr 2002, 2014.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.): Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln. Arbeitshilfen für die kommunale Mietspiegelerstellung. Berlin, 2013.

Cischinsky, H. et al.: „Repräsentativität“ im Mietspiegel. In: WuM 5/2014, S. 239 - 250.

Clar, M./ Börstinghaus, U.: Mietspiegel. Erstellung und Anwendung. München, 2. Auflage 2013, S. 285 f.

Fahrmeir, L. et al.: Regression. Modelle, Methoden und Anwendungen. Heidelberg et al., 2. Auflage, 2009.

Knissel, J. et al.: Anpassen der Instrumente zur energetischen Gebäudebewertung in ökologischen Mietspiegeln an die zukünftig erforderlichen Energieausweise, Untersuchung im Auftrag der Deutschen Bundesstiftung Umwelt. Darmstadt: IWU, 2009.

Knissel, J. et al.: Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel; Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Berlin/Bonn, 2010.

Schmidt-Futterer, Mietrecht, 2011, § 558 sowie §§ 558 c, 558 d BGB.

10 Anhang: Fragebögen

M_KB_MspFfm13_v08_Feld.docx * S: 08.05.2013 17:51 * P: 08.05.2013 17:51

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens:

- ☞ Bitte nur mit **blauem** oder **schwarzem** Kugelschreiber, Tintenroller oder **dünnem** Filzstift ausfüllen!
- ☞ Beim Ankreuzen der Felder bitte nicht in benachbarte Felder hinein schreiben!
- ☞ Bei einer fehlerhaften Markierung bitte das Feld komplett unkenntlich machen!
- ➔ Bitte nur **eine** Antwortmöglichkeit ankreuzen!
- ➔ Bitte mit **Druckbuchstaben** ausfüllen 1234567890
ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ
(Beispiel rechts)

Guten Tag, mein Name ist ... Wir führen zur Zeit **im Auftrag der Stadt Frankfurt** eine Umfrage zur Wohnungs- und Mietenstruktur in Frankfurt durch. Dazu wurden Sie bzw. **der Haushalt, dessen Mitglied Sie sind**, zufällig aus allen Frankfurter Haushalten ausgewählt.

☞ Falls eine andere Person ihres Haushaltes geeigneter ist, den Fragebogen auszufüllen, weil diese z.B. bessere Kenntnisse über die Wohnsituation oder Zugang zu den entsprechenden Unterlagen (z.B. Mietvertrag) besitzt, reichen Sie bitte alle Unterlagen an diese Person weiter.

Ihre Angaben dienen ausschließlich zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Frankfurt und der wissenschaftlichen Forschung. Mietspiegel werden erstellt, damit Mieter, Vermieter, Gerichte und andere Interessierte einen Überblick über die durchschnittlich gezahlten Mieten erhalten. Sie dienen auch für Verhandlungen über eine Mietanpassung sowie den Gerichten für die Feststellung der angemessenen Miete!

Ihre Teilnahme an dieser Befragung **ist freiwillig**. Wir versichern Ihnen ausdrücklich, dass Ihre Daten **nicht namensbezogen gespeichert**, ausschließlich anonymisiert ausgewertet und **nicht an Dritte weitergegeben** werden. Ihre Anschrift und Ihr Fragebogen bleiben immer getrennt, so dass kein Unbefugter eine Verbindung zwischen Ihnen und Ihren Antworten herstellen kann.

☞ Weitere Informationen erhalten Sie vom **Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt** unter der Rufnummer 069 / 212 – 40045 oder 212 – 3539.

Damit wir wissen, ob Ihre Wohnsituation für die Mietspiegelerhebung in Frage kommt, bitten wir Sie, die folgenden Fragen zu beantworten:

1. Interviewerfeststellung:

Ist der Befragungshaushalt ...

- der vorgegebene Zielhaushalt? ₀ ➔ Weiter mit 3
- ein Nachfolgehaushalt? ₁ ➔ Weiter mit 2
☞ Gleiche Wohnung wie vorgegebener Haushalt, aber der Haushalt hat gewechselt

2. Begann Ihr Mietverhältnis am 1. Mai 2013 oder danach?

- Ja .. ₁ ➔ Ende !
- Nein ₀ ➔ Weiter mit 3

3. Sind Sie (bzw. der Haushalt, dessen Mitglied Sie sind) Mieter, Untermieter oder Eigentümer der Wohnung?

- (Haupt-) Mieter ₀ ➔ Weiter mit 5 ☞ Untermieter haben üblicherweise den Mietvertrag mit dem (Haupt-) Mieter der Wohnung abgeschlossen!
- Untermieter ... ₂ ➔ Weiter mit 4 ☞ Mieter von **gewerblichen** Zwischenvermietern sind (Haupt-) Mietern gleichgesetzt!
- Eigentümer ₁ ➔ Ende !

4. Interviewerfeststellung:

Bitte führen Sie das Interview mit dem **Hauptmieter** weiter! Ist der Hauptmieter dazu bereit?

- Ja .. ₁ ➔ Weiter mit 5
- Nein ₀ ➔ Ende !

5. Begann Ihr Mietverhältnis am 1. Mai 2009 oder danach?

- Ja, am 1. Mai 2009 oder danach ₁ ➔ Weiter mit 7
- Nein, vor dem 1. Mai 2009 ₀ ➔ Weiter mit 6

6. Wurde die Miete für dieses Vertragsverhältnis seit dem 1. Mai 2009 schon einmal erhöht?

- Ja 1 → **Weiter mit 7** ☞ **Unberücksichtigt** bleiben **Erhöhungen** der **Nebenkosten** (§ 560 BGB) oder anderer **Mietzuschläge** (z. B. Garage) - soweit sie nicht pauschal im Mietpreis enthalten sind!
- Nein 0 → **Ende !** ☞ Es gilt der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mieterhöhung!

7. Welche der folgenden Aussagen trifft auf Sie bzw. auf Ihre Wohnsituation zu?

- Die Wohnung wurde vom Vermieter teilweise oder vollständig **möbliert überlassen** 3
☞ *Küchenausstattung und Einbauschränke sind nicht gemeint!*
 - Die Wohnung wird teilweise **gewerblich** oder **geschäftlich** als Büro, Praxis, Verkaufs- / Ausstellungsraum **genutzt** 4
☞ *So genannte Arbeitszimmer bleiben unberücksichtigt!*
 - Der Mietvertrag ist auf **maximal 6 Monate** befristet 5
 - Der Wohnraum wird **mietfrei** überlassen 6
 - Der gemietete Wohnraum ist **Teil der vom Vermieter selbst genutzten Wohnung** 8
 - Die Wohnung ist Teil eines Wohnheimes oder sonstigen Heimes, eines „Verbindungshauses“ der Studentenschaften, eines Internates / Seminars, einer Anstalt, einer sozialen Einrichtung oder Gemeinschafts-/Sammelunterkunft 9
 - Küche und/oder Bad (soweit vorhanden) werden von zwei oder mehr **Hauptmieterparteien gemeinsam benutzt** 13
☞ *Hauptmieter haben jeweils einen eigenen Mietvertrag mit dem Wohnungseigentümer*
 - **Zugänge** zu Küche und/oder Bad (soweit vorhanden) liegen **außerhalb** der Wohnung jenseits eines Treppenhauses oder eines öffentlichen Flures 14
 - Die Nettomiete deckt neben der Gebrauchsüberlassung der Wohnung auch **zusätzliche** Serviceleistungen des Vermieters ab 12
☞ z. B. „Verpflegung“, „Betreutes Wohnen“ oder der „Concierge-Dienst“ eines „Boardinghouses“/„Serviced Apartments“ (Keine Hausmeister Tätigkeit o.ä.!)
 - Die Wohnung ist eine „**Sozialwohnung**“ oder eine sonstige **preisgebundene** Wohnung 16
☞ *Die Miethöhe im Mietvertrag bezieht sich auf die **Kostenmiete!***
☞ *Die letzte Mieterhöhung bezieht sich auf das **Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)** in Verbindung mit der **Neubaumietenverordnung (NMV)** und der **II. Berechnungsverordnung (II. BV)***
 - Der Mietpreis ist durch behördliche Auflagen begrenzt 11
 - Der Mieter wurde darauf hingewiesen, dass die Schutzbestimmungen des Mietrechts für sein Mietverhältnis nicht gelten (§ 549 Abs.2 Nr. 3 BGB) 15
☞ *Der Wohnraum wurde von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts (z.B. Stadt Frankfurt) oder von einem anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege (z. B. Evangelischer Verein für Wohnraumhilfe) angemietet und dem Mieter wegen eines dringenden Wohnungsbedarfs überlassen. Der Mieter wurde auf diese Zweckbestimmung des Wohnraumes und die Ausnahme von den Vorschriften über Mieterhöhung und Mieterschutz hingewiesen*
- Nichts davon 0 → **Weiter mit 8**

} Ende !

8. Interviewerfeststellung:

- Bei einem **Nachfolgehaushalt** tragen Sie bitte den Vor- und Nachnamen der Person ein, die den Mietvertrag unterschrieben hat!
- Wenn Sie das Interview mit dem **Hauptmieter eines Untermieters fortsetzen**, tragen Sie bitte den Vor- und Nachnamen des Hauptmieters ein!

Herr 1 Frau 2

Vorname Bitte in DRUCKBUCHSTABEN

Nachname Bitte in DRUCKBUCHSTABEN

Führen Sie das Hauptinterview durch oder vereinbaren Sie einen Termin für die Durchführung!

Bitten Sie die/den Befragte(n), an diesem Termin folgende Vertragsunterlagen bereit zu legen:

- den Mietvertrag und eventuell zwischenzeitlich erfolgte Vertragsänderungen sowie
- die letzten Nachzahlungs- / Rückzahlungsunterlagen des Vermieters sowie
- die letzte Heizungs- / Warmwasserkosten-Abrechnung des Vermieters und
- die letzte Nebenkosten-Abrechnung des Vermieters.

Vielen Dank für dieses Interview.

Listen – Nr.

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

Laufende Nr.

--	--	--	--	--

Interviewer – Nr.

--	--	--	--	--

«FB_ID»

M_HB_MspFfm13_v16_Feld.docx * S: 08.05.2013 17:22 * P: 08.05.2013 17:22

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens:

- ☞ Bitte nur mit **blauem** oder **schwarzem** Kugelschreiber, Tintenroller oder **dünnem** Filzstift ausfüllen!
- ☞ Beim Ankreuzen der Felder bitte nicht in benachbarte Felder hinein schreiben!
- ☞ Bei einer fehlerhaften Markierung bitte das Feld komplett unkenntlich machen!
- ➔ Bitte nur **eine** Antwortmöglichkeit ankreuzen!
- ➔ **Mehrfachantworten** sind möglich!
- ➔ Bitte mit **Druckbuchstaben** ausfüllen 1234567890
(Beispiel rechts) ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

1. Interviewerfeststellung:

Folgt dieses Hauptinterview **unmittelbar** auf das Kontaktinterview?

- Ja .. ₁ ➔ Weiter mit **3**
Nein ₀ ➔ Weiter mit **2**

2. Guten Tag, mein Name ist ... Wir führen zurzeit im Auftrag der Stadt Frankfurt eine Umfrage zur Wohnungs- und Mietenstruktur in Frankfurt durch. Dazu wurden Sie bzw. der Haushalt, dessen Mitglied Sie sind, zufällig aus allen Frankfurter Haushalten ausgewählt.

- ☞ Falls eine andere Person Ihres Haushaltes geeigneter ist, den Fragebogen auszufüllen, weil diese z.B. bessere Kenntnisse über die Wohnsituation oder Zugang zu den entsprechenden Unterlagen (z.B. Mietvertrag) besitzt, reichen Sie bitte alle Unterlagen an diese Person weiter.

Ihre Angaben dienen ausschließlich zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Frankfurt und der wissenschaftlichen Forschung.

Ihre Teilnahme an dieser Befragung ist **freiwillig**. Wir versichern Ihnen ausdrücklich, dass Ihre Daten **nicht namensbezogen gespeichert**, ausschließlich anonymisiert ausgewertet und **nicht an Dritte weitergegeben** werden. Ihre Anschrift und Ihr Fragebogen bleiben immer getrennt, so dass kein Unbefugter eine Verbindung zwischen Ihnen und Ihren Antworten herstellen kann.

Interviewerfeststellung: Ist der Mietspiegel bekannt? Falls nein, dann:

In Frankfurt werden seit 1974 Mietspiegel in regelmäßigen Abständen erstellt, damit Mieter, Vermieter, Gerichte und andere Interessierte einen Überblick über die durchschnittlich gezahlten Mieten erhalten. Sie dienen auch für Verhandlungen über eine Mietanpassung sowie den Gerichten für die Feststellung der angemessenen Miete!

- ☞ Falls erwünscht: Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt kann Ihnen hierzu unter der Rufnummer 069 / 212 – 35395 oder 212 – 40045 noch mehr sagen.

3. Bemühen Sie sich bitte, zur Beantwortung der nachfolgenden Fragen Einsicht in die aktuellen Vertragsunterlagen zu erhalten !

Ich möchte Sie jetzt bitten, für die Beantwortung der nächsten Fragen Folgendes bereitzulegen:

1. den Mietvertrag und eventuell zwischenzeitlich erfolgte Vertragsänderungen,
2. die **letzten** Nachzahlungs- / Rückzahlungsunterlagen des **Vermieters** sowie
3. die **letzte** Heizungs- / Warmwasserkosten-Abrechnung des **Vermieters** und
4. die **letzte** Nebenkosten-Abrechnung des **Vermieters**.

A. Art und Größe des Gebäudes und der Wohnung

A 1. Liste vorlegen
 Bitte so lange nachfragen, bis kein genauere Zeitabschnitt genannt werden kann!
 Bitte versuchen Sie, das Baualter **so genau wie möglich** einem der folgenden Zeitabschnitte zuzuordnen.

bis 1859	<input type="radio"/> ₀₁	}	bis 1948	<input type="radio"/> ₁
1860 bis 1918	<input type="radio"/> ₀₂			
1919 bis 1948	<input type="radio"/> ₀₃			
<hr/>				
1949 bis 1957	<input type="radio"/> ₀₄	}	1949 bis 1977	<input type="radio"/> ₂
1958 bis 1968	<input type="radio"/> ₀₅			
1969 bis 1977	<input type="radio"/> ₀₆			
1978 bis 1984	<input type="radio"/> ₀₇	}	1978 bis 2001	<input type="radio"/> ₃
1985 bis 1994	<input type="radio"/> ₀₈			
1995 bis 2001	<input type="radio"/> ₀₉			
2002 bis 2009	<input type="radio"/> ₁₀	}	2002 bis 2013	<input type="radio"/> ₄
2010 bis 2013	<input type="radio"/> ₁₁			
Weiß nicht	<input type="radio"/> ₀			

➔ Weiter mit A 3

A 2. Liste vorlegen
 In wie vielen Wohn- / Schlafräumen treffen die folgenden vom Vermieter gestellten Ausstattungsmerkmale zu?

☞ Zählen Sie bitte die Wohn-/Schlafräume und nicht die Anzahl der jeweiligen Merkmale in einem Raum

Vom Vermieter gestellte Ausstattung in ...	Zahl der Wohn- / Schlafräume		
• Besonders gestaltete Fenster (z.B. Rundbogen- oder echte Sprossenfenster)	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td></tr></table>		
• Echte (Gips-)Stuckverzierungen an Wand und/oder Decke	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td></tr></table>		
• Heizkörperverkleidungen	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td></tr></table>		
• Originales Parkett	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td></tr></table>		
• Originale Massivholzdielen	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td></tr></table>		
• Sogenannte „Altbautür“: Tür mit profiliertem Türblatt, bestehend aus einem Massivholzrahmen mit dazwischenliegenden, kassettenartig eingesetzten Holz- oder Glaselementen. Die Oberfläche ist lackiert oder massives Naturholz	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td></tr></table>		
☞ Kein glattes, homogenes Türblatt mit ggf. einzelner Glaseinsatz. ☞ Kein Holzfurnier oder Kunststoffbeschichtung mit Holzimitat			
• Mit einer Flügel- oder einer 2-teiligen Schiebetür verbundene Wohnräume (keine Falttüren)	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td></tr></table>		
Nichts davon <input type="radio"/> ₁			

A 3. Ist das Gebäude bzw. die Wohnung **nachträglich – einem Rohbau vergleichbar – vollständig** saniert und modernisiert worden?
 D.h., es muss ein Zustand erreicht werden, der einem **Neubau vergleichbar** ist, dadurch, dass die Fenster, das Bad, die Elektroinstallation, die Wasser- und Heizungsleitungen, der Innenputz **und** die Fußböden **zeitgemäß erneuert** wurden!
 Bei Wohnungen, die vor 1945 errichtet wurden, reicht es aus, dass die hochwertigen Originalfußböden (Parkett, Parkettdielen, alte originale/ursprüngliche Kachel- und Natursteinböden) gebrauchsfertig **und** in einwandfreiem Zustand sind **und** die oben genannten Modernisierungskriterien erfüllt sind!
 Wenn das zutrifft, in welchem Jahr ist die Maßnahme abgeschlossen worden?

Ja ₁ ➔ Abschlußjahr der Modernisierungsmaßnahme

--	--	--	--

 Weiß nicht ₀

Nein ₀

Weiß nicht ₂

A 4. Liste vorlegen

Welche der folgenden Merkmale treffen auf das Gebäude (*postalische Adresse*) bzw. auf die Wohnung zu?

- Gebäude wird zu Wohnzwecken **und** geschäftlich / gewerblich genutzt ₁
 - Gebäude hat einen Personen-Aufzug ₁
 - Gebäude ist ein Hinterhaus / Rückgebäude ₁
☞ Kein Gebäude in einer parkartigen Innenhof-Situation
 - Gebäude ist ein Seitengebäude ₁
 - Zum Gebäude gehört ein Garten, eine Grünfläche oder eine gärtnerisch angelegte Fläche (*keine Restflächen*), die frei zugänglich ist..... ₁
 - Wohnung ist barrierefrei (*rollstuhlgerecht*) ohne Überwindung von Stufen zugänglich ₁
- Nichts davon ₁

A 5 + A 6. entfällt

A 7a. Hat der Vermieter mindestens eines der folgenden Merkmale Außenwand, Dach, Kellerdecke, Kellerfußboden oder Heizungsleitungen **nachträglich** – z.B. im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme – wärmegeämmt?

Ja ₁ → und zwar im Jahr Weiß nicht ₀ ☞ Bei mehreren Modernisierungen geben Sie bitte das Abschlussjahr der **letzten** Modernisierung an !

Nein ₀ → Weiter mit A 8a

Weiß nicht ₂

A 7b. Liste vorlegen

Welche der folgenden Bauteile wurden **nachträglich** wärmegeämmt?

- Außenwände ₁ Weiß nicht ₂
- Dach- bzw. oberste Geschossdecke ₁ Weiß nicht ₂
- Kellerdecke oder Kellerfußboden ₁ Weiß nicht ₂
- Heizungsleitungen ₁ Weiß nicht ₂

A 8a. Haben Sie ein **komplettes** Einfamilienhaus, Reiheneinfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte o.ä. gemietet?

Ja ₁

Nein ₀ → Weiter mit A 9

A 8b. Liste vorlegen

Um welche Art von Einfamilienhaus handelt es sich?

- Freistehendes Einfamilienhaus ₁
 - Reihenn**ittel**haus ₂
 - Reihenn**end**haus ₃
 - Doppelhaushälfte oder einseitig angebautes Einfamilienhaus ₄
- Weiter mit A 13

A 9. Wie viele Geschosse einschließlich Erdgeschoß hat dieses Gebäude (*postalische Adresse*)? Unter- bzw. Kellergeschoss sowie schräges Dachgeschoss sind nicht gemeint.

Zahl der Geschosse:

A 10. Wie viele Wohnungen hat dieses Gebäude (*postalische Adresse*)?

Zahl der Wohnungen: Weiß nicht ₀

A 11. Liegt die Eingangstür Ihrer Wohnung im Untergeschoss (Souterrain), im Erdgeschoss (Parterre), in einem Obergeschoss (Stockwerk) oder im Dachgeschoss?

- Untergeschoss / Souterrain 1
- Erdgeschoss / Parterre 2
- Obergeschoss / Stock (-werk) 3 → und zwar im **Ober-**
- Dachgeschoss 4

☞ Das 1. Obergeschoss bzw. der 1. Stock ist das 1. Geschoss über dem Erdgeschoss.
☞ Das Dachgeschoss hat mindestens eine **geneigte/schräge** Dachfläche.

A 12. Ist die von Ihnen gemietete Wohnung eine sogenannte Maisonette-, Penthouse- oder Split-Level-Wohnung?

- Maisonette – Wohnung 1 ☞ *Maisonette: Wohnung über 2 oder 3 Geschosse mit innen liegender Treppe - nicht zu verwechseln mit einer „Split-Level-Wohnung“!*
- Penthouse – Wohnung 2 ☞ *Penthouse: Eigenständige Wohnung auf einem Teil der obersten Geschossdecke eines (Hoch-) Hauses*
- Split-Level – Wohnung 3 ☞ *Split-Level: Die einzelnen Wohnebenen sind auf halber Geschoßhöhe versetzt angeordnet! Nicht zu verwechseln mit einer Maisonette-Wohnung!*
- Nichts davon 0

A 13. Hat die Wohnung eine Galerie?

- Ja 1 ☞ *Zweite (offene) Wohnebene eines Raumes, die durch eine innen liegende Treppe zugänglich ist*
Nein 0 *(Zweigeschossigkeit nur in einem Teil der Wohnung) !*

A 14a. Enthält der **Mietvertrag** eine Angabe zur Wohnfläche?

- Ja 1 → Wie groß ist Wohnfläche laut **Mietvertrag**? ,0 m² → **Weiter mit A 15** ☞ *Bitte runden Sie die Flächenangaben auf volle Quadratmeter !*
- Nein 0

A 14b. Wie groß ist die Wohnfläche der von Ihnen gemieteten Wohnung bzw. des Einfamilienhauses nach sonstigen Vertragsunterlagen oder nach eigener Berechnung – soweit bekannt?

- Wohnfläche aus sonstigen **Vertragsunterlagen**: ,0 m² ☞ *Bitte runden Sie die Flächenangaben auf volle Quadratmeter !*
☞ ***Nicht zur Wohnfläche zählen** Zubehörräume, insbesondere Keller Räume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen sowie Geschäftsräume !*
- Wohnfläche nach **Mieterangabe** (soweit bekannt): ,0 m²

A 15. *Bitte messen, nicht schätzen !*

Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat der **kleinste** und der **größte** Wohn- / Schlafräum Ihrer Wohnung?

- Fläche des **kleinsten** Wohn- / Schlafraumes: , m² ☞ *Ein Küchenbereich, der Teil des Wohnraumes ist und eindeutig gegenüber dem restlichen Wohnraum abgegrenzt ist, bleibt bei der Flächenberechnung des Wohnraumes unberücksichtigt !*
- Fläche des **größten** Wohn- / Schlafraumes: , m² ☞ *Falls nur ein Wohn- / Schlafräum vorhanden ist, tragen Sie bitte in beiden Zeilen die gleiche Wohnfläche ein !*

A 16. Wie viele **Wohn- / Schlafräume** hat Ihnen der Vermieter laut Mietvertrag überlassen?

- Anzahl der Wohn- / Schlafräume: ☞ *So genannte „halbe“ Zimmer zählen als „ganze“ Zimmer!*
☞ *Ohne separaten Küchenraum, Bad, Toilette, Flur, Hauswirtschaftsraum oder sonstige Nebenräume*

B. Art, Größe und Ausstattung der Küche

B 1a. Liste vorlegen

Hat die Wohnung einen vom Vermieter gestellten **separaten** – mit einer Tür abgeschlossenen – Küchenraum oder einen Küchenbereich, der Teil eines Wohnraumes oder Teil des Flures ist?

Gefragt ist nach der **Art der Küche**, **nicht** nach deren Ausstattung z.B. mit (Einbau-)Küchenmöbel oder Elektrogeräten!

- Die Küche ist ein **separater** – mit einer Tür abgeschlossener – **Raum** ₁ → Weiter mit B 1c
- Der Küchenbereich ist **Teil eines Wohnraumes** oder der Küchenbereich bildet zusammen mit dem Wohnraum eine **räumliche Einheit** ₂ → Weiter mit B 1b
☞ Keine sogenannte Wohnküche!
- Der Küchenbereich ist **Teil** des Flures ₃ → Weiter mit B 3a
- Weder Küche noch Küchenbereich oder Kochgelegenheit vom Vermieter gestellt ₀ → Weiter mit C 1a !!

B 1b. Liste vorlegen

Welches der folgenden Merkmale trifft auf den Küchenbereich zu?

- Der Küchenbereich ist gegenüber dem restlichen Wohnraum eindeutig abgegrenzt ₁
☞ Abgrenzung z.B. mittels Fliesenspiegel, vom Wohnraum sich unterscheidenden Bodenbelag, fest eingebautem Raumteiler, Esstheke, Mauerbrüstung oder Mauervorlage sowie grundrißmäßige Abgrenzung z.B. als „L-förmiger Grundriß“
 - Der Küchenbereich hat die Größe **und** Funktionalität eines üblichen separaten Küchenraumes ₁
☞ Wasser- und Abwasser- und Gas- oder Stromanschluss sind vorhanden !
- Nichts davon ₁ ☞ Gefragt ist nach der **Art der Küche**, **nicht** nach deren Ausstattung z.B. mit (Einbau-) Küchenmöbel oder Elektrogeräten

B 1c. Wie ist die Küche / der Küchenbereich erreichbar?

Direkt vom Flur ₁ Von einem der Wohn- / Schlafräume ₁

B 2. Bitte messen, **nicht** schätzen !

Wie lang und wie breit ist die **Küche** / der **Küchenbereich**?

Länge: , m Breite: , m

☞ Mit der „Breite“ ist die kürzere Seite der beiden Küchen-Seiten gemeint !
 ☞ Bei einem Küchenbereich, der Teil des Wohnraumes ist und eindeutig gegenüber dem restlichen Wohnraum abgegrenzt ist, messen Sie bitte nur den Küchenbereich !

B 3a. Ist eine vom Vermieter gestellte **Einbauküche** mit den üblichen Elektrogeräten, mindestens jedoch mit Elektro-, Gasherd oder Ceran-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank oder kombiniertem Kühl-/Gefrierschrank sowie Spülmaschine oder eine vom Vermieter gestellte sogenannte **Mini- / Single- / Pantryküche** vorhanden?

- Einbauküche ₁
 Mini- / Single- / Pantryküche ₂ ☞ Mini-/Single-/Pantryküche: Ca. 1 Meter breite Kombination, üblicherweise aus Spüle, Herdplatten und Kühlschrank bestehend
- Nichts davon ₀ → Weiter mit B 6

B 3b. entfällt

B 3c. Sind diese Einbauküche bzw. Mini- / Single- / Pantryküche und deren Elektrogeräte **überwiegend** bis einschließlich vier Jahre alt oder fünf Jahre und älter?

Bis einschließlich vier Jahre alt ₁ Fünf Jahre alt und älter ₀ Weiß nicht ₂

B 4a – B 5. entfällt

B 6. Hat die Küche eine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung?

Ja ₁ Nein ₀

B 7. Ist der Raum bzw. der Teil des Raumes oder Flures fensterlos, in dem die Küche / der Küchenbereich (insbesondere z.B. die Anschlüsse für Herd, Wasser/Abwasser) liegt?

- Ja ₁ Nein ₀ ☞ *Der **Küchenbereich** zählt als belichtet und belüftet, wenn er unmittelbarer Teil eines mit einem Fenster belichteten und belüfteten Raumes / Flures ist !*

C. Art, Größe und Ausstattung des Bades und der Sanitärausstattung

C 1a. *Liste vorlegen*

In welchen Räumen **innerhalb der Wohnung** befindet sich eine vom Vermieter gestellte Toilette?

- Im Badezimmer ₁
 - In einem separaten Toilettenraum ₁
 - In einem zweiten / weiteren separaten Toilettenraum ₁
 - In einem zweiten / weiteren Badezimmer ₁
- ➔ Weiter mit C 2

☞ *Ein Badezimmer ist ein **separater**, mittels einer Tür abgeschlossener **Raum** der Wohnung mit Badewanne und / oder Dusche !*

Nichts davon ₁

C 1b. Liegt die Toilette **außerhalb** der Wohnung, z.B. im Treppenhaus oder jenseits eines öffentlich zugänglichen Flures?

- Ja ₁ Nein ₀

C 2. Hat die Wohnung ein oder mehrere vom Vermieter gestellte Badezimmer oder ein(e) Badenische / Schrankbad / Duschkabine / „Frankfurter Bad“?

- Ein Badezimmer ₁
 - Zwei oder mehr Badezimmer ₂
 - Badenische / Schrankbad / Duschkabine ₃
 - „Frankfurter Bad“ ₄
 - Nichts davon ₀
- ➔ Weiter mit D 1a
!!

☞ *Ein Badezimmer ist ein **separater**, mittels einer Tür abgeschlossener **Raum** der Wohnung mit Badewanne und / oder Dusche !*

C 3. *Bitte messen, **nicht** schätzen !*

Wie lang und wie breit – von Wand zu Wand gemessen – ist das Badezimmer?

Bei zwei oder mehr Bädern beschreiben Sie bitte das besser (umfangreicher) ausgestattete Bad! Gleiches gilt auch für die nachfolgenden Fragen zur Badezimmer- / Sanitärausstattung!

Länge: , m Breite: , m ☞ *Mit der „Breite“ ist die kürzere Seite der beiden Raum-Seiten gemeint !*

C 4. *Liste vorlegen*

Wie ist das Badezimmer erreichbar?

- Von einem Flur,
 - der eine unmittelbare (direkte) Verbindung zur Wohnungseingangstür hat ₁
 - der **keine** unmittelbare (direkte) Verbindung zur Wohnungseingangstür hat ₂
- Von einem der Wohn- / Schlafräume ₁
- Von der Küche ₁

C 5. Hat das Badezimmer ein vom Vermieter gestelltes Waschbecken?

Ja ₁ → Ist das ein einzelnes Waschbecken, ein Doppelwaschbecken oder gibt es ein zweites / weitere Waschbecken im Bad?

Einzelnes Waschbecken ₁
 Doppelwaschbecken ₁
 Zweites / weitere Waschbecken ... ₁

Nein ₀

C 6a. Hat das Badezimmer eine vom Vermieter gestellte Badewanne?

Ja ₁

Nein ₀ → *Weiter mit C 7a*

C 6b. *Liste vorlegen*

Trifft einer der folgenden Wannentypen zu?

Sitzbadewanne ₁
 Eckbadewanne ₂
 Freistehende zeitgemäße Wanne ₃
 Sonstige Sonderbauformen wie z.B. Doppelwanne oder Rundwanne ₄

Nichts davon ₁

C 6c. *Liste vorlegen*

Welche der folgenden Eigenschaften / Ausstattungsmerkmale treffen auf die Badewanne zu?

Länge der Wanne (*Außenmaß*) ist 1,40 Meter oder kürzer ₁
 Badewanne mit Tür ₁
 Fest eingebaute Massagedüsen, Luftsprudler oder Whirlpoolfunktionen ₁

Nichts davon ₁

C 7a. Hat das Badezimmer eine vom Vermieter gestellte separate Dusche?

Ja ₁

Nein ₀ → *Weiter mit C 8*

C 7b. *Liste vorlegen*

Welche der folgenden Merkmale treffen auf die separate Dusche zu?

Bodengleiche / ebenerdige Dusche ₁
 Die Kante der Duschwanne liegt **maximal 2 cm über/unter** dem Fußboden ₁
 Die kürzere Seite bzw. der Durchmesser der Dusche ist 1,00 m oder größer ₁
 Der Bewegungsraum in der Dusche beträgt mindestens 1,5 m x 1,5 m ₁
 Die transparenten Spritzschutzelemente der Dusche sind ...

- ohne Rahmen installiert ₁
- in Echtglas ausgeführt ₁

Nichts davon ₁

C 8. Hat das Badezimmer eine vom Vermieter gestellte **Warmwasserversorgung** für Waschbecken, Badewanne und Dusche – soweit vorhanden?

Ja ₁ Nein ₀

C 9. Hat das Badezimmer ein Fenster (Tageslichtbad)?

Ja ₁ Nein ₀

C 10a. Hat der Vermieter die Wandflächen des Badezimmers **im Spritzwasserbereich** der Sanitärobjekte (*Badewanne, separate Dusche, Waschbecken, Toilette usw.*) **überwiegend gefliest / gekachelt**? Gemeint sind **keramische** Fliesen / Kacheln, **keine Natursteinfliesen**, z. B. aus Granit, Schiefer oder Marmor.

Ja ₁
 Nein ₀ → Weiter mit C 11a

C 10b. Bis zu welcher **Höhe** sind diese Wandflächen **im Spritzwasserbereich** der Sanitärobjekte **überwiegend** gefliest / gekachelt?

- Nur im unmittelbaren Spritzwasserbereich ₁
 - Bis unter Tür Höhe ₂
 - Tür hoch oder höher ₃ → Weiter mit C 12a
- Nichts davon ₀

C 10c. Sind die Wände im Bereich der **Badewanne zusätzlich Tür hoch oder höher** gefliest / gekachelt?

Ja ₁ |
 Nein ₀ | → Weiter mit C 12a

C 11a. *Liste vorlegen*

Mit welchen der folgenden Oberflächenmaterialien hat der Vermieter die Wandflächen **im Spritzwasserbereich** der Sanitärobjekte **überwiegend** gestaltet?

Mit folgender **Oberfläche**:

- **Natursteinfliesen** ₂
☞ z.B. Granit, Schiefer oder Marmor
 - **Glatte und feuchteunempfindliche, i.d.R. fugenlose Beschichtungen** ₃
☞ z.B. Kunstharzbeschichtungen
-
- Tapeziert ₄
 - Verputzt und gestrichen:
 - Mit der Oberflächenqualität / Rauigkeit einer normal verputzten Wohnraumwand ₆ → Weiter mit C 12a
 - Mit glattem, feinem Putz oder Spachtelung versehen (*strukturlos*) ... ₇
-
- Nichts davon ₀ → Weiter mit C 13
 Weiß nicht ₋₁ → Weiter mit C 13

C 11b. Bis zu welcher **Höhe** sind diese Wandflächen **im Spritzwasserbereich** der Sanitärobjekte **überwiegend** ausgeführt?

- Nur im unmittelbaren Spritzwasserbereich ₁
 - Bis unter Tür Höhe ₂
 - Tür hoch oder höher ₃ → Weiter mit C 12a
- Nichts davon ₀

C 11c. Sind die Wände im Bereich der **Badewanne zusätzlich Tür hoch oder höher** ausgeführt?

Ja ₁ Nein ₀

C 12a. Hat der Vermieter die Wandflächen **außerhalb** des **Spritzwasserbereiches** mit **anderen Materialien** wie z.B. Naturstein, Tapete oder verputzt und gestrichen ausgeführt?

- Ja ₁
 Nein ₀ → Weiter mit C 12c

C 12b. *Liste vorlegen*

Mit welchen der folgenden Oberflächenmaterialien hat der Vermieter die Wandflächen **überwiegend** gestaltet?

Mit folgender **Oberfläche**:

- Keramische Fliesen / Kacheln ₁
 - **Natursteinfliesen** ₂
☞ z.B. Granit, Schiefer oder Marmor
 - Glatte und feuchteunempfindliche, i.d.R. fugenlose Beschichtungen ₃
☞ z.B. Kunstharzbeschichtungen
-
- Tapeziert ₄
 - Verputzt und gestrichen:
 - Mit der Oberflächenqualität / Rauigkeit einer normal verputzten Wohnraumwand ₆ → Weiter mit C 13
 - Mit glattem, feinem Putz oder Spachtelung versehen (*strukturlos*) ... ₇
-
- Nichts davon ₀
 Weiß nicht ₋₁

C 12c. Hat der Vermieter die Wandflächen **außerhalb** des **Spritzwasserbereiches** in **anderen Höhen** ausgeführt?

- Ja ₁
 Nein ₀ → Weiter mit C 13

C 12d. Bis zu welcher **Höhe** sind diese Wandflächen **überwiegend** ausgeführt?

- bis unter Tür Höhe ... ₂
 - Tür hoch oder höher ₃
- Nichts davon ₀

C 13. *Liste vorlegen*

Welche der folgenden Merkmale treffen auf die vom Vermieter gestellte Ausstattung des Badezimmers zu?

- Bidet im Bad vorhanden ₁
- Bidet hängend befestigt ₁
- Toilette hängend befestigt ₁
- Installationen in Vorwände integriert ₁
☞ z.B. Wasserkasten einer Toilette in die Wand eingebaut
- Fußbodenheizung im Bad ₁
- Moderne Badheizkörper ₁
☞ z.B. Heizkörper mit Handtuchwärmer
- Sonstiges ₁

Bitte nennen:

- Nichts davon ₁

C 14. Ist das Bad **nach Fertigstellung der Wohnung** grundlegend erneuert und/oder modernisiert worden?
 Falls ja, geben Sie bitte das Abschlussjahr der Modernisierung an?

Ja ₁ → Abschlussjahr der Modernisierung des Bades Weiß nicht ₀

Nein ₀

Weiß nicht ₂

C 15. Hat das Bad eine **zeitgemäße** Verfließung bzw. Wand- **und** Fußbodengestaltung **und** erneuerte zeitgemäße Sanitärobjekte?
 Ja ₁ Nein ₀ Weiß nicht ₂

D. Fußboden, Türen und Fenster

D 1a. *Liste vorlegen und bis Frage D 1c liegen lassen*
 Mit welchem Fußboden hat der Vermieter die Küche/den Küchenbereich ausgestattet? Sollten verschiedene Beläge vorhanden sein, nennen Sie bitte den überwiegenden Belag.

D 1b. Und mit welchem Fußboden hat der Vermieter das Bad ausgestattet? Sollten verschiedene Beläge vorhanden sein, nennen Sie bitte den überwiegenden Belag.

D 1c. Mit welchem Fußboden hat der Vermieter die Wohn- / Schlafräume ausgestattet? Zählen Sie bitte jeweils Anzahl die Wohn- / Schlafräume und **nicht** die Anzahl der Fußbodenarten. Sollten in **einem** Raum verschiedene Beläge vorhanden sein, nennen Sie bitte den überwiegenden Belag.

Vom Vermieter gestellter Fußboden in ...	D 1a	D 1b	D 1c
	Küche	Bad	Zahl der Wohn- / Schlafräume
• Teppichboden	<input type="radio"/> ₀₁	<input type="radio"/> ₀₁	<input type="text"/>
• PVC-Belag oder Linoleum	<input type="radio"/> ₀₂	<input type="radio"/> ₀₂	<input type="text"/>
• Keramische Bodenfliesen / -platten	<input type="radio"/> ₀₃	<input type="radio"/> ₀₃	<input type="text"/>
• Laminat-Fußboden	<input type="radio"/> ₀₄	<input type="radio"/> ₀₄	<input type="text"/>
☞ Meist (Holz-)Dekorpapier unter Kunststoffauflage auf einer Nut- und Federunterkonstruktion – keine Echtholzauflage			
• Parkett:			
– Massivparkett (Vollholzparkett)	<input type="radio"/> ₀₅	<input type="radio"/> ₀₅	<input type="text"/>
○ Stabparkett	<input type="radio"/> ₀₅₁	<input type="radio"/> ₀₅₁	<input type="text"/>
☞ Stabparket besteht aus einzelnen Holzstücken (Stäben)			
○ Hochkantlamellenparkett	<input type="radio"/> ₀₅₂	<input type="radio"/> ₀₅₂	<input type="text"/>
☞ Die einzelnen Lamellen sind hochkant angeordnet. Auch als „Industrieparkett“ bezeichnet.			
○ Parkettdielen	<input type="radio"/> ₀₅₃	<input type="radio"/> ₀₅₃	<input type="text"/>
☞ Massive Parkettstäbe werden zu einer Diele verleimt. Üblich sind 2 – 3 parallele Stabreihen. Die Bretter sind meist 2 – 3- Meter lang.			
– Mehrschichtparkett (Fertigparkett)	<input type="radio"/> ₀₆	<input type="radio"/> ₀₆	<input type="text"/>
☞ Edelholznutzschicht auf einem Trägersystem aus meist günstigerem Nadelholz			
• Massivdielen (Vollholzdielen)	<input type="radio"/> ₀₇	<input type="radio"/> ₀₇	<input type="text"/>
☞ Aus einem Stück Holz (massiv), üblicherweise 12 cm breit und 1,20 m lang			
• Marmorfußboden oder gleichwertige Natursteine wie z. B. Granit oder Schiefer	<input type="radio"/> ₀₈	<input type="radio"/> ₀₈	<input type="text"/>
• Bodenfliesen aus Terrakotta / Cotto	<input type="radio"/> ₀₉	<input type="radio"/> ₀₉	<input type="text"/>
• Kunststeinboden aus zerkleinertem Naturstein mit Zement als Bindemittel	<input type="radio"/> ₁₀	<input type="radio"/> ₁₀	<input type="text"/>
• Ohne Fußbodenbelag	<input type="radio"/> ₂₀	<input type="radio"/> ₂₀	<input type="text"/>
Nichts davon	<input type="radio"/> ₀	<input type="radio"/> ₀	<input type="radio"/> ₁
Weiß nicht	<input type="radio"/> ₋₁	<input type="radio"/> ₋₁	<input type="radio"/> ₁

D 2. Sind alle vom Vermieter gestellten Fußböden augenscheinlich **gebrauchsfähig**, d.h. ohne die über die üblichen Nutzungsspuren hinausgehenden Kratzer, Verfärbungen oder Flecken **und** eben, d.h. ohne Falten, Wellen, offene Fugen oder andere Vertiefungen **und** ohne lose Bestandteile?

Ja ₁ Nein ₀ Weiß nicht ₂

D 3. Sind alle Türrahmen mindestens 90 cm breit (*lichte Durchgangsbreite*)?

Ja ₁ Nein ₀

D 4. Hat die Wohnung einen oder mehrere Türrahmen mit Türschwellen im Fußboden?

Ja ₁ Nein ₀

D 5. *Liste vorlegen*
In wie vielen Wohn- / Schlafräumen treffen die folgenden vom Vermieter gestellten Fenster- und Rolllädenmerkmale zu?

Vom Vermieter gestellte Fenster und Rollläden in ...	Zahl der Wohn- / Schlafräume
• Raumhohe Verglasung	<input type="text"/>
• Glasschiebe- oder Glasdoppeltüren zu Balkon/Loggia, Terrasse oder Wintergarten ...	<input type="text"/>
• Außenliegende Sonnenschutzvorrichtungen (<i>Lamellenjalousien</i>) an Fenstern	<input type="text"/>
• Manuell betriebene Rollläden / Klappläden an Fenstern und Balkon / Terrassentüren	<input type="text"/>
• Elektrisch betriebene Rollläden an Fenstern und Balkon- / Terrassentüren	<input type="text"/>
Nichts davon <input type="radio"/> ₁	

Zählen Sie bitte die Räume und nicht die Anzahl der jeweiligen Merkmale in einem Raum

D 6a. *Liste vorlegen*
Mit welchen Fenstern hat der Vermieter die Wohnung **überwiegend** – bezogen auf die Anzahl der Fenster – ausgestattet?

- Isolierverglasung mit einem Fensterrahmen, bestehend aus ...
 - 2 miteinander verbundenen **Scheiben** ₃
 - 3 miteinander verbundenen **Scheiben** (*Passivhausfenster*) ₄
 - Fenster mit Einscheibenverglasung mit einem Fensterrahmen ₁ ➔ Weiter mit E 1
 - Kastenfenster / Verbundfenster, bestehend aus zwei separaten Fensterrahmen jeweils mit Einscheibenverglasungen ₂
- Weiß nicht ₀

D 6b. Wurden die Fenster vor 1995 oder 1995 und später vom Vermieter eingebaut?

vor 1995 ₁ 1995 und später ₀ Weiß nicht ₂

E. Sonstige Funktionsräume in der Wohnung, Grundriss und Raumhöhe

E 1. Hat der Vermieter die Wohnung mit einer Abstellkammer überlassen, die vom Flur aus zugänglich ist?

Ja ₁ Nein ₀

E 2. Hat die Wohnung vom Vermieter eingebaute Wandschränke im Flur? Ein begehbare Kleiderschrank / Schrankraum ist **nicht** gemeint.

Ja ₁ Nein ₀

E 3. *Liste vorlegen*

Welche der aufgeführten Grundrissmerkmale treffen auf die Wohnung zu?

- Die Wohnung ist zum Treppenhaus hin **nicht** durch eine Tür abgeschlossen ₁
- Die Wohnung hat eine Wohn- / Essdiele ₁
☞ Großer Flur, der durch Fenster oder Balkontüren ausreichend belichtet wird und als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann
- Mindestens ein Wohn- / Schlafräum ... ₁
 - ist ein so genannter „gefangener Raum“, der nur über einen anderen Raum erreicht werden kann ₁
 - ist nur über einen Flur erreichbar, der **keine** unmittelbare (direkte) Verbindung zur Wohnungseingangstür hat ₁

Nichts davon ₁

E 4. *Deckenhöhe bitte messen, nicht schätzen !*

Ist die Deckenhöhe der Wohnung **überwiegend** ...

- unter 2,40 m ₁
- 2,40 m bis 2,60 m ₁

• 2,61 m oder höher ₁ ➔ Wie hoch ist die **überwiegende** Deckenhöhe tatsächlich? , Meter

F. Heizung und Warmwasser

F 1a. *Liste vorlegen*

Welche vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit hat die Wohnung **überwiegend**?

- | | | |
|---|------------------------------------|--------------------------|
| • Gebäude-Zentralheizung (auch Fernwärme) | <input type="radio"/> ₄ | ➔ Weiter mit F 1b |
| • Etagen-Zentralheizung | <input type="radio"/> ₅ | ➔ Weiter mit F 2 |
| • Einzelöfen für ... | | |
| - (Nacht-)Strom | <input type="radio"/> ₃ | |
| - Gas mit zentraler Gasversorgung | <input type="radio"/> ₂ | ➔ Weiter mit F 5 |
| - Holz, Kohle, Öl oder Gas ohne zentrale Gasversorgung | <input type="radio"/> ₁ | |
| Keine vom Vermieter gestellte Heizung | <input type="radio"/> ₀ | ➔ Weiter mit F 7a |

F 1b. Erfolgt die **Gebäudebeheizung** mittels Fernwärme?

Ja ₁ ➔ Weiter mit **F 3**
 Nein ₀
 Weiß nicht ₂

F 2. *Liste vorlegen*

Wann ist der Wärmeerzeuger (z. B. der Heizkessel) vom Vermieter eingebaut worden?

1986 oder früher ₁ 1987 bis 1994 ₂ 1995 oder später ₃ Weiß nicht ₀

F 3. Hat die **gesamte** Wohnung eine vom Vermieter eingebaute Fußbodenheizung?

Ja ₁ Nein ₀

F 4. entfällt

F 5. Haben alle Wohn-/Schlafräume, Küche **und** Bad eine vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit?

Ja ₁ Nein ₀ ☞ Ein **Küchenbereich** (d.h. **kein** separater Küchenraum) ohne Beheizungsmöglichkeit zählt als beheizt, wenn er Teil eines beheizbaren Raumes ist !

F 6. Hat die Wohnung einen vom Vermieter fest eingebauten offenen Kamin, Kaminofen oder Kachelofen?

(Offener) Kamin / Kaminofen ₁
 Kachelofen ₁
 Nichts davon ₁

F 7a. Erfolgt die vom Vermieter gestellte Warmwasser**bereitung** innerhalb (z.B. mit Durchlauferhitzer oder Boiler) oder außerhalb (z. B. mit Gebäudezentralheizung gekoppelt) der Wohnung?

Innerhalb der Wohnung ₁
 Außerhalb der Wohnung ₂ ➔ Weiter mit G 1
 Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserbereitung ₀

F 7b. Wird das Warmwasser mit Gas, Strom, Kohle oder Holz erzeugt?

Gas ₁
 Strom ₂
 Kohle ₃ ➔ Weiter mit G 1
 Holz ₄
 Nichts davon ₃

F 7c. Ragen die Geräte zur Warmwasserbereitung in störender Weise in die Stell- oder Bewegungsfläche der Wohnung hinein?

Ja ₁ Nein ₀

G. Sonstige technische Ausstattung, Anschlüsse und Installationen

G 1. *Liste vorlegen*

Welche der aufgeführten – vom Vermieter gestellten und fest installierten – Einrichtungen hat die Wohnung?

Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne für Fernsehen / Rundfunk ₁
 Kabelanschluss für Fernsehen / Rundfunk ₁
 Satellitenanschluss für Fernsehen / Rundfunk ₁
 Gegensprechanlage oder entsprechende Zugangskontrolle ₁
 Waschmaschinenanschluss in Küche, Bad oder Hausarbeitsraum ₁
 Nichts davon ₁

G 2 + G 3. entfällt

G 4a. Hat die Wohnung „auf Putz liegende“ unverkleidete oder verkleidete Wasser-, Heizungs-, Gas- oder Elektroleitungen / Elektroinstallationen – soweit sie vom Vermieter gestellt wurden?

- ☞ Dazu zählen **nicht**:
- **Kurze Zuleitungen** von Heizungskörpern oder Gaseinzelöfen **innerhalb** von Heizkörpernischen.
 - **Fußboden- / Sockelleisten** mit integrierten Leitungskanälen.
 - **Versorgungsschächte** oder **Kabel- / Leitungskanäle**, soweit sie vom Boden zur Decke verlaufen und in ihrer Anmutung als integraler Gebäude- / Wandbestandteil erkennbar sind – d.h. sie werden als Teil der Bausubstanz wahrgenommen und die Oberflächengestaltung entspricht der des Raumes.

Ja 1
 Nein 0 → Weiter mit H 1a

G 4b. Liste vorlegen
 In wie vielen Wohn- / Schlafräumen sowie in Küche und Bad liegen die unverkleideten oder verkleideten Leitungen / Installationen **auf Putz**?

☞ Zählen Sie bitte die Wohn-/Schlafräume und nicht die Anzahl der jeweiligen Merkmale in einem Raum

Vom Vermieter gestellte „auf Putz liegende“ ...	Küche	Bad	Zahl der Wohn- / Schlafräume
• nicht verkleidete Leitungen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/>
• verkleidete Leitungen	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 1	
Nichts davon	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 1	<input type="radio"/> 1

H. Art, Größe und Ausstattung des Balkons, der Terrasse oder des Wintergartens

H 1a. Hat die Wohnung einen Balkon, eine Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder einen Wintergarten?

Ja 1
 Nein 0 → Weiter mit J 1

- ☞ **Balkon / Loggia** sind nach außen offene Freisitze oberhalb der Geländeoberfläche. Sie können völlig bzw. überwiegend vor die Außenwand hervortreten (Balkon) oder ganz bzw. überwiegend in das Gebäude – hinter die Außenmauer – eingezogen sein (Loggia).
 Balkone / Loggien können auch nach außen völlig durch Glasflächen geschlossen sein. In der Regel haben sie dann Glaselemente (Fenster), die geöffnet werden können.
- ☞ **Terrassen** sind Freisitze auf befestigten Flächen im Freien im Anschluss an Wohnräume und im Übergang zum Außengelände. Sie sind nach mindestens einer Seite offen. Sie können nach oben offen oder überdacht sein.
 Terrassen können auch **auf Dächern, vor zurückgesetzten Geschossen und auf Garagen** gebaut werden (**Dachterrassen**).
- ☞ **Wintergärten** sind Vorbauten vor Gebäuden. Dach und Außenwände sind verglast.

H 1b. Wie viele Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen oder Wintergärten hat die Wohnung jeweils?

Nennen Sie bitte jeweils die Anzahl: Balkon/Loggia Terrasse Dachterrasse Wintergarten

H 1c. Interviewerfeststellung: Wenn laut Frage H 1b nur ein Freisitz-Typ genannt wurde, dann bitte selbst markieren!
 Ist der Freisitz mit der **größten Tiefe** bzw. **Breite** ein Balkon, eine Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder ein Wintergarten?

Freisitz-Typ mit der größten Tiefe/Breite: 1 Balkon/Loggia 2 Terrasse 3 Dachterrasse 4 Wintergarten

☞ Mit der „Tiefe“ bzw. „Breite“ ist die **kürzere Seite** der beiden Flächenseiten gemeint – also **nicht** die Länge der Fläche !

H 2. Die Fragen H 2 bis H 5 beziehen sich auf den Freisitz mit der **größten Tiefe bzw. Breite** laut Frage H 1c
 Bitte messen, **nicht** schätzen!
 Wie lang und wie tief bzw. breit ist der Balkon, die Loggia, die Terrasse usw.?

Länge: Meter
 Tiefe: Meter

- ☞ Bei **zwei oder mehr** Balkonen, Loggien, Terrassen usw. tragen Sie bitte die Maße der Fläche mit der **größten Tiefe bzw. Breite** ein!
 ☞ Die „Tiefe“ bzw. „Breite“ wird von der Hauswand zur Außenkante des Balkons, der Loggia, der Terrasse usw. gemessen!

H 3. Nach welcher Himmelsrichtung ist dieser Freisitz überwiegend ausgerichtet?

Süden <input type="radio"/> ₁	Westen <input type="radio"/> ₂	Südwest <input type="radio"/> ₃	Südost <input type="radio"/> ₄	☞ Bei zwei oder mehr Balkonen, Loggien, Terrassen usw. wählen Sie bitte die Himmelsrichtung des Freisitzes mit der größten Tiefe bzw. Breite!
Norden <input type="radio"/> ₅	Osten <input type="radio"/> ₆	Nordwest <input type="radio"/> ₇	Nordost <input type="radio"/> ₈	
Nichts davon <input type="radio"/> ₀				

H 4. Liste vorlegen

Wenn Sie von diesem Freisitz schauen, worauf fällt Ihr Blick in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft?

• Garten / Grünanlage <input type="checkbox"/> ₁	• Fluss / größeres Gewässer <input type="checkbox"/> ₁	☞ Bei zwei oder mehr Balkone, Loggien, Terrassen usw. wählen Sie bitte die Blickrichtung des Freisitzes mit der größten Tiefe bzw. Breite!
• Hinterhof <input type="checkbox"/> ₁	• Industrie- / Gewerbebetrieb <input type="checkbox"/> ₁ ☞ Keine Büros oder Praxen freier Berufe	
• Straße <input type="checkbox"/> ₁	• Gaststätte, Tanzlokal, Diskothek usw. <input type="checkbox"/> ₁	
• Eisenbahn <input type="checkbox"/> ₁		
Nichts davon <input type="radio"/> ₁		

H 5. entfällt

J. Funktionsräume und Einrichtungen außerhalb der Wohnung

J 1. Liste vorlegen

Welche der nachfolgend aufgelisteten vom Vermieter gestellten und **außerhalb** der Wohnung liegenden Räume / Einrichtungen stehen Ihnen zur Verfügung?

• Waschmaschine <input type="checkbox"/> ₁	• Kinderspielplatz <input type="checkbox"/> ₁
• Wäschetrockner <input type="checkbox"/> ₁	• Sauna / Schwimmbad <input type="checkbox"/> ₁
• Wäschetrocknenplatz <input type="checkbox"/> ₁	• Hobby- / Werk- / Party- / Gemeinschaftsraum <input type="checkbox"/> ₁
• Waschküche / Trockenraum <input type="checkbox"/> ₁	• Abstellraum für Kinderwagen <input type="checkbox"/> ₁ ☞ Mit einer ausreichenden Bewegungsfläche und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gut und verkehrssicher zu erreichen
• Speicher / Dachboden bzw. Speicher- / Dachbodenanteile <input type="checkbox"/> ₁	☞
• Keller / Kelleranteil <input type="checkbox"/> ₁	
Nichts davon <input type="radio"/> ₁	

J 2a + J 2b. entfällt

K. Wohnlage

K 1a. Bitte konkreten Straßennamen oder Stadtteil bzw. konkretes Stadtviertel nennen lassen

Angenommen, Sie hätten die **freie** Entscheidung, demnächst innerhalb dieser Stadt umziehen zu können. Wenn Sie also weder auf Geld, Verfügbarkeit einer Wohnung oder sonstige Einschränkungen achten müssten, in welchem **Stadtteil** / welches **Stadtviertel dieser Stadt** würden Sie dann umziehen wollen?

Befragte/r würde umziehen nach:

₁

₀ Befragte/r würde trotz freier Entscheidungsmöglichkeit **nicht** umziehen wollen

₉ Keine Angabe

K 1b. Bitte konkreten Straßennamen oder Stadtteil bzw. konkretes Stadtviertel nennen lassen

Und in welchen **Stadtteil** / welches **Stadtviertel dieser Stadt** würden Sie auf gar keinen Fall hinziehen wollen?

Befragte/r würde auf keinen Fall umziehen wollen nach:

₁

₀ Befragte/r hat hierzu **keine** Meinung

₉ Keine Angabe

K 2 + K 3. entfällt

L. Mietvertrag und Mietzahlung

L 1. Interviewerfeststellung: *Unbedingt markieren*

Liegen der Mietvertrag bzw. die eventuell zwischenzeitlich erfolgten Vertragsänderungen (lt. Nr.3, Punkt1) vor?

Ja ₁ Nein ₀

L 2. Wann begann das Mietverhältnis?

		/				
Monat			Jahr			

L 3. *Liste vorlegen*

Welche der folgenden Merkmale treffen auf Ihren **Mietvertrag** zu?

- Die Wohnung ist eine Dienst- / Werkswohnung, die aufgrund eines bestehenden Beschäftigungsverhältnisses mit dem Vermieter überlassen wurde (*Auch eine sogenannte Hausmeister-Wohnung*) ₁
- Der Mietvertrag ist zeitlich befristet ₁
- Mieterhöhungen sind an einen Index gebunden (Indexmiete) ₁
- Mieterhöhungen erfolgen nur zu festgelegten Zeiten und Beträgen (Staffelmiete) ₁
- Der Mieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (*z.B. Tapezieren*) verpflichtet ₁
- Der Mieter ist zur Kostenübernahme von Kleinreparaturen (*z. B. tropfende Wasserhähne*) verpflichtet ... ₁
- Zwischen Ihnen bzw. einer in Ihrem Haushalt lebenden Person und dem Vermieter besteht eine verwandtschaftliche Beziehung ₁
- Für das Gebäude ist ein vom Vermieter beauftragter Hausmeister / Hauswart oder eine Servicefirma tätig bzw. zuständig ₁

Nichts davon ₁

L 4. Schließt Ihr **Mietvertrag** die Nutzung einer Einzel-, einer Doppelgarage, eines reservierten Sammelgaragenplatzes oder eines reservierten KFZ-Abstellplatzes mit ein?

Ja <input type="radio"/> ₁	→ Und zwar die Nutzung <ul style="list-style-type: none"> • einer Einzelgarage <input type="checkbox"/>₁ • einer Doppelgarage <input type="checkbox"/>₁ • eines reservierten Sammelgaragenplatzes <input type="checkbox"/>₁ • eines reservierten KFZ-Abstellplatzes <input type="checkbox"/>₁
Nein <input type="radio"/> ₀	→ Ist für diese Nutzung laut Mietvertrag ein (<i>neben der Miete</i>) zusätzlicher monatlich zu zahlender Betrag vereinbart? <input type="checkbox"/> ₁

L 5. Schließt der **Mietvertrag** die Nutzung eines zum Gebäude gehörenden Gartens mit ein?
*Ein Garten ist eine abgegrenzte Grün- und/oder Nutzfläche, **kein** Abstandsgrün zwischen Wohngebäuden!*

Ja ₁ → Und zwar ...

- die **alleinige Nutzung** des Gartens ₁
- die gemeinsame Nutzung mit anderen Hausbewohnern ₂

→ Ist für diese Nutzung laut Mietvertrag ein (neben der Miete) **zusätzlicher monatlich** zu zahlender Betrag vereinbart? ₁

→ Wie viele Quadratmeter hat der Garten? m² Weiß nicht ₁

Nein ₀

L 6. *Liste vorlegen*
 Für welchen der folgenden Sachverhalte ist laut **Mietvertrag** ein (neben der Miete) **zusätzlicher monatlich** zu zahlender Betrag vereinbart?

- Betriebskosten-Vorauszahlung oder –Pauschale ₁
 (z. B. für Heizung/Warmwasser, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr)
- Untervermietung ₁
- Sonstiges – außer Garagen- und Gartennutzung ₁

- Schönheitsreparaturen ₁
- Kleine Instandhaltungen ₁

Bitte nennen:

Nichts davon ₁

L 7. Wurde die **Miete** – nicht die Betriebskosten oder sonstige Nebenkosten – seit Ihrem Einzug schon einmal geändert?

Ja ₁ → Wann war die **letzte** Mieterhöhung? Monat Jahr

→ Um wie viel Euro wurde die Miete erhöht? , Euro

☞ Es gilt der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mieterhöhung!

Nein ₀

L 8. Ist die Belieferung mit Wärme einem **gewerblichen Wärmelieferanten (Wärme-Contracting)** übertragen?
Nicht** gemeint sind der Bezug von Fernwärme sowie von Gas für eine Gas-Etagenheizung, Strom für eine Elektroheizung oder Öl für Öfen bzw. für eine Ölheizung **durch den Mieter!

Ja ₁ Nein ₀ Weiß nicht ₂ ☞ Die Heizungsanlage (z.B. Gebäude- oder Etagenheizung) wird weder vom **Vermieter** noch vom **Mieter betrieben!**

L 9. Haben Sie einen Teil Ihrer Wohnung untervermietet?

Ja ₁ Nein ₀

L 10. *Interviewerfeststellung: Unbedingt einstufen*
 Lässt sich aus den vorhandenen Vertragsunterlagen eindeutig ablesen, dass die vertraglich vereinbarte Miete eine sogenannte **Nettomiete** ist?

Ja ₁ Nein ₀ → **Weiter mit L 12**

☞ Die **Nettomiete** enthält **keine**

- anfallenden **Betriebskosten** für Heizung / Warmwasser oder sonstige „kalte“ Betriebskosten (z.B. Wasser / Abwasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr),
- **zusätzlich zur Miete** zu zahlende **Beträge** für Garage, Untervermietung, Gartenbenutzung, Schönheitsreparaturen, kleine Instandhaltungen usw.,
- **Mietermäßigung** wegen Tätigkeiten des Mieters (z.B. als Hausmeister) bzw. wegen eines Darlehens oder Baukostenzuschusses des Mieters an den Vermieter,
- geltend gemachte **Mietminderung** wegen Wohnungsmängel (z.B. Schimmel) **und**
- **Nach- / Rückzahlungen** von Nebenkosten!

L 11. Wie hoch war die **Nettomiete** im **April 2013**?

Monatliche Nettomiete im April 2013 , Euro → Weiter mit **M 1**!

L 12. *Liste vorlegen*

Welche der folgenden Betriebskosten werden **laut Mietvertrag** von Ihnen an den **Vermieter** oder **direkt** an die zuständigen Versorgungs-, Dienstleistungsunternehmen bzw. an die Stadtverwaltung gezahlt?

Art der Betriebskosten / Tätigkeiten	Folgende Betriebskosten zahlt der Mieter laut Mietvertrag ...	
	an den Ver- mieter	direkt an Versorgungs-/ Dienstleistungs- unternehmen oder Stadtverwaltung
A1 Wasser	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
A2 Kanal / Abwasser	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
D Müllabfuhr	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
E Grundsteuer	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
F Gebäude-Sach- / -Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
G Kaminkehrer / Schornsteinfeger	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
H Hausbeleuchtung (<i>allgemeiner Strom</i>)	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
I Aufzug / Lift	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
J Gemeinschaftswaschmaschine	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
O Gemeinschaftsantenne	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
P Kabelanschluss	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
Q Satellitenschüssel	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
K Hausmeister- / Hauswarttätigkeit	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
L Gartenpflege	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
C Straßenreinigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
M Hausreinigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
N Schneebeseitigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
Y Wartung von Warmwassergeräten, Einzelöfen oder Etagen zentralheizung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
<small>☞ Nur ankreuzen, wenn keine Gebäudezentralheizung</small>		
Z1 Heizung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
Z2 Warmwasser	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
X Sonstiges an Vermieter	<input type="checkbox"/> ₁	
Nichts davon	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₁
Weiß nicht	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₁

L 13. Wie viel Euro haben Sie im **April 2013 insgesamt** an Miete, Betriebskosten (z.B. für Heizung / Warmwasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr) **und** Zuschläge (z.B. für Garage) **an den Vermieter** gezahlt?

Gesamte
monatliche Zahlung
an den Vermieter
im April 2013: , Euro ☞ **Unberücksichtigt bleiben Nach- / Rückzahlungen von Betriebskosten!**

L 14. Wie viel Euro von der eben genannten monatlichen Gesamtzahlung (**Frage L 13**) entfielen auf die reine Miete, die Betriebskosten (z.B. für Heizung/Warmwasser, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr) und die Zuschläge (z. B. für Garage)?

- **Miete** ohne Betriebskosten und Zuschläge , Euro
- **Betriebskosten** an den **Vermieter**:
☞ (z.B. für Heizung/Warmwasser, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr)
 - Hier nur eintragen, wenn Heizungs-/Warmwasserkosten und „kalte“ Betriebskosten **zusammen in einem Betrag** ausgewiesen werden! , Euro
 - Betriebskosten, nicht differenziert
 - Hier nur eintragen, wenn Heizungs-/Warmwasserkosten und „kalte“ Betriebskosten **jeweils getrennt in einem separaten Betrag** ausgewiesen werden! , Euro
 - Nur Heizungs-/Warmwasserkosten
 - Nur „kalte“ Betriebskosten , Euro
 ☞ z.B. Wasser/Abwasser, Müllabfuhr
- **Zuschläge** an den **Vermieter** für ...
 - Garage / Abstellplatz , Euro
 - Untervermietung , Euro
 - Gartenbenutzung , Euro
 - Schönheitsreparaturen , Euro
 - Kleine Instandhaltungen , Euro
 - Sonstiges , Euro

L 15. War die in **Frage L 13** genannte **monatliche Gesamtzahlung** wegen Wohnungsmängel (z. B. Schimmel an den Wänden) **gemindert** oder wegen Tätigkeiten des Mieters (z. B. als Hausmeister) bzw. wegen eines Darlehens oder Baukostenzuschusses des Mieters an den Vermieter **ermäßigt**?

Ja ₁ → Wie hoch war der **monatliche** Minderungs- und / oder Ermäßigungsbetrag? , Euro
 Nein ₀

M. Betriebskostenabrechnung

M 1. Wie rechnet der **Vermieter** die umgelegten Betriebskosten mit Ihnen ab?

- Alle Betriebskosten werden abgerechnet ₁
- Die Betriebskosten werden teilweise abgerechnet und teilweise pauschal bezahlt ₂
- Alle Betriebskosten werden pauschal bezahlt und **nicht** abgerechnet ₃
- Laut Mietvertrag sind **keine** Betriebskosten gesondert ausgewiesen ₄ → Weiter mit M 8 !!

M 2. Umfasst der Abrechnungszeitraum ein **volles** Jahr (z. B. 1.7.2011 bis 30.6.2012 oder 1.1. bis 31.12.2012)?

Ja ₁ Nein ₀

M 3. Interviewerfeststellung: Unbedingt einstufen
 Bemühen Sie sich bitte, zur Beantwortung der nachfolgenden Fragen **Einsicht in die aktuellste Betriebskosten-Abrechnung des Vermieters zu erhalten**
 Liegen alle zutreffenden Betriebskosten- bzw. Heizungs- /Warmwasserkosten-Abrechnungen des **Vermieters** vor?

Ja 1
 Nein 0 → Weiter mit M 7a !!

M 4. Auf welchen Zeitraum bezieht sich die vorliegende Betriebskosten-Abrechnung des Vermieters für die **Heizungs- und/oder Warmwasserkosten** bzw. für die **sonstigen Betriebskosten** (z. B. Müllabfuhr)?

Heizungs- und/oder Warmwasserkosten: bis
 sonstige Betriebskosten: bis
 Monat Jahr Monat Jahr

M 5a. Markieren Sie bitte **alle** vom **Vermieter** abgerechneten **Kostenarten**
 Welche Betriebskosten bzw. Heizungs- / Warmwasserkosten mussten Sie **laut Abrechnung** an den **Vermieter** zahlen?

M 5b. Bitte **nur Beträge übertragen**, die sich auf **eine Kostenart** und auf die **Wohnung** beziehen
Keine Voraus- oder Nachzahlungen eintragen
 Bitte nennen Sie für jede abgerechnete Kostenart den Betrag, den Sie für **Ihre Wohnung** an den **Vermieter** zahlen mussten?

Art der Betriebskosten		M 5a		M 5b	
		Nach der Abrechnung an den Vermieter zu zahlen		Beträge für die Wohnung übertragen	
Z	Heizung und / oder Warmwasser → Der Betrag schließt die Kosten für Kaminkehrer / Schornsteinfeger ein <input type="radio"/> 1 Weiß nicht <input type="radio"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	Z	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>	Euro
Y	<i>Wartung nur eintragen, wenn der Vermieter nur Wartungs-, aber keine Brennstoffkosten, z.B. für Öl oder Gas abrechnet !</i> Wartung von Warmwasser-Geräten, Etagenheizung oder Einzelöfen → Der Betrag schließt die Kosten für Kaminkehrer / Schornsteinfeger ein <input type="radio"/> 1 Weiß nicht <input type="radio"/> 2	<input type="checkbox"/> 1	Y	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>	Euro
G	Kaminkehrer / Schornsteinfeger	<input type="checkbox"/> 1	G	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>	Euro
A	Wasser und/oder Abwasser/Kanal: <i>Hier nur eintragen, wenn Wasser und Abwasser/Kanal zusammen in einem Betrag ausgewiesen werden !</i> Wasser <u>und</u> Abwasser / Kanal	<input type="checkbox"/> 1	A	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>	Euro
A1	<i>Hier nur eintragen, wenn Wasser bzw. Abwasser/Kanal jeweils getrennt in einem separaten Betrag ausgewiesen werden !</i> <u>Nur</u> Wasser	<input type="checkbox"/> 1	A1	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>	Euro
A2	<u>Nur</u> Abwasser / Kanal	<input type="checkbox"/> 1	A2	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>	Euro
C	Straßenreinigung	<input type="checkbox"/> 1	C	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>	Euro
D	Müllabfuhr	<input type="checkbox"/> 1	D	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>	Euro
E	Grundsteuer	<input type="checkbox"/> 1	E	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>	Euro

Art der Betriebskosten	M 5a		M 5b	
	Nach der Abrechnung an den Vermieter zu zahlen		Beträge für die Wohnung übertragen	
Gebäude-Sach- und/oder Haftpflichtversicherung: <i>Hier nur eintragen, wenn Gebäude-Sach- und Haftpflichtversicherungen zusammen in einem Betrag ausgewiesen werden!</i> Gebäude-Sach- und Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F1 <i>Hier nur eintragen, wenn Gebäude-Sach- und Haftpflichtversicherungen jeweils getrennt in einem separaten Betrag ausgewiesen werden!</i> Nur Gebäude-Sachversicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
F2 Nur Gebäude-Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
H Hausbeleuchtung (<i>allgemeiner Strom</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I Aufzug / Lift	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
J Gemeinschaftswaschmaschine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
K Hausmeister- / Hauswarttätigkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L Gartenpflege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
M Hausreinigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
N Schneebeseitigung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
O Gemeinschaftsantenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
P Kabelanschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Q Satellitenschüssel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
X Bitte nennen: 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nichts davon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Weiß nicht	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

M 6a. Wie groß ist der **jährliche Energieverbrauch** für das **gesamte Gebäude** in den Jahren 2011/2012 oder 2012 laut Heizungs- und Warmwasserkosten-Abrechnung des Vermieters?

Zahlenwert	Einheit (<i>nur eine Angabe</i>)			
<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>	Liter Heizöl <input type="radio"/>	Liter Flüssiggas <input type="radio"/>	Raummeter Holz <input type="radio"/>	
	m ³ Erdgas <input type="radio"/>	KWh Fernwärme <input type="radio"/>	Schüttraummeter Holz <input type="radio"/>	
	KWh Erdgas <input type="radio"/>	KWh Heizstrom <input type="radio"/>	Kg Pellets <input type="radio"/>	
			Schüttkubikmeter Kohle <input type="radio"/>	

Es gibt keine Unterlagen für das gesamte Gebäude ➔ Weiter mit M 7a

M 6b. Diese Verbrauchsangabe bezieht sich auf ...

volle 12 Monate ₁ | Heizung und Warmwasser ₁ | Nur Heizung ₂ | Nur Warmwasser ₃
 Nichts davon ... ₁
 Weiß nicht ₁

M 6c. Wie groß ist die **beheizte** Wohnfläche bzw. die **beheizte** Fläche bei Mischnutzung des **gesamten Gebäudes**?

m² beheizte (Wohn-)Fläche für das **gesamte** Gebäude | Weiß nicht ₁

M 7a. Mussten Sie für dieses Vertragsverhältnis eine **Betriebskosten-Nachzahlung** an den **Vermieter** entrichten?

Ja ₁ → Wie hoch war die **letzte** Nachzahlung? , Euro ☞ *Tragen Sie bitte den Betrag auch dann ein, wenn die Nachzahlung wegen der geringen Höhe vom Vermieter erlassen wurde.*
 → Auf welches Jahr bezog sich diese Nachzahlung? 2009 ₁ *Weiter mit M 8*
 ☞ *Bei jahresübergreifenden Nachzahlungen markieren Sie bitte das letzte Jahr.* 2010 ₂
 2011 ₃
 2012 ₄
 Nein ₀

M 7b. Hat der **Vermieter** für dieses Vertragsverhältnis eine **Betriebskosten-Rückzahlung** an Sie geleistet?

Ja ₁ → Wie hoch war die **letzte** Rückzahlung? , Euro ☞ *Tragen Sie bitte den Betrag auch dann ein, wenn die Rückzahlung vom Vermieter nicht ausgezahlt wurde, sondern als Guthaben für die nächste Abrechnung beim Vermieter verbleibt.*
 → Auf welches Jahr bezog sich diese Rückzahlung? 2009 ₁
 ☞ *Bei jahresübergreifenden Rückzahlungen markieren Sie bitte das letzte Jahr.* 2010 ₂
 2011 ₃
 2012 ₄
 Nein ₀

M 8. *Liste vorlegen*

Für welche der folgenden Tätigkeiten / Aufgaben ist der Mieter, der Hausmeister / Hauswart, der Vermieter, eine vom Vermieter beauftragte Person / Firma (außer Hausmeister / Hauswart) oder die Stadtverwaltung zuständig?

Art der Tätigkeiten / Aufgaben	Mieter	Hausmeister Hauswart	Vermieter	vom Vermieter beauftragte Person oder Firma (außer Hausmeister /-wart)	gewerblicher Wärme-lieferant (Wärme-Contracting)	Stadt-verwal-tung
Hausmeister- / Hauswarttätigkeit	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁		
Gartenpflege	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁		
Hausreinigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁		
Straßenreinigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
Schneebeseitigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
Beheizung der Wohnung, und zwar für ...						
- Wartung der Heizung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	
- Organisation / Einkauf des Brennstoffs	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	
Warmwasserversorgung der Wohnung, und zwar für ...						
- Wartung der Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	
- Organisation / Einkauf des Brennstoffs	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	

Nichts davon ₁

N. Angaben zum Vermieter und Mieter

N 1. *Liste vorlegen*
Was auf dieser Liste trifft auf den Eigentümer der vermieteten Wohnung zu?

- Einzelperson, Ehepaar, Erbengemeinschaft oder ähnliche Personengemeinschaft ₁
 - Wohnungsunternehmen in **öffentlichem Eigentum** ₂
☞ z.B. ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, NH Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, GWH Wohnungsbaugesellschaft Hessen
 - Wohnungsgenossenschaft ₃
☞ z.B. Volks-, Bau- und Sparverein, Siedlungsgenossenschaft „Heimatfriede“ eG, Bauverein für Höchst am Main und Umgebung, Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt eG, Beamtenwohnungsverein
 - Sonstiges Unternehmen ₄
☞ z.B. Firma, Kreditinstitut, Versicherung, Fonds
 - Bund, Land, Stadt / Gemeinde; sonstige Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts ₅
☞ z. B. Kirchen und Religionsgemeinschaften, Universität, Studentenwerk, Rundfunkanstalt oder Organisation mit ideellen Zielen (z. B. Rotes Kreuz, Stiftungen)
 - Sonstiges ₆
- Weiß nicht ₀

N 2. Wohnt der Eigentümer im Haus?

Ja ₁ Nein ₀

N 3. Wie viele Personen leben **ständig** in Ihrem Haushalt, Sie selbst eingeschlossen? Denken sie dabei bitte auch an alle im Haushalt lebende Kinder.

Personen insgesamt: → *Wie viele Personen davon sind ...*

	17 Jahre oder jünger		18 bis 29 Jahre		30 bis 49 Jahre		50 bis 64 Jahre		65 Jahre oder älter
--	----------------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	---------------------

N 4. Wie alt ist der Haushaltsvorstand?

Jahre ☞ *Haushaltsvorstand ist die Person, die den größten Beitrag zum Haushaltseinkommen beiträgt !*

N 5a. Welche **derzeitige** bzw. **erste** Staatsbürgerschaft besitzt der Haushaltsvorstand?

N 5b. Besitzt der Haushaltvorstand eventuell eine **zweite** Staatsbürgerschaft oder besaß er eine **frühere** Staatsbürgerschaft? Falls ja, welche?

N 5a	N 5b
<p>Derzeitige bzw. erste Staatsbürgerschaft:</p> <p>Deutsch <input type="radio"/>₁</p> <p>Türkisch <input type="radio"/>₂</p> <p>Italienisch <input type="radio"/>₃</p> <p>Kroatisch <input type="radio"/>₄</p> <p>Polnisch <input type="radio"/>₅</p> <p>Serbisch <input type="radio"/>₆</p> <p>Griechisch <input type="radio"/>₇</p> <p>Marokkanisch <input type="radio"/>₈</p> <p>Andere <input type="radio"/>₉</p> <p>Bitte nennen: <input style="width: 150px; height: 20px; border: 1px solid red;" type="text"/></p> <p>Keine Staatsbürgerschaft / staatenlos <input type="radio"/>₁₀</p> <p>Keine Angabe <input type="radio"/>₀</p>	<p>Frühere bzw. zweite Staatsbürgerschaft:</p> <p>Deutsche <input type="radio"/>₁</p> <p>Türkische <input type="radio"/>₂</p> <p>Italienisch <input type="radio"/>₃</p> <p>Kroatisch <input type="radio"/>₄</p> <p>Polnisch <input type="radio"/>₅</p> <p>Serbisch <input type="radio"/>₆</p> <p>Griechisch <input type="radio"/>₇</p> <p>Marokkanisch <input type="radio"/>₈</p> <p>Andere <input type="radio"/>₉</p> <p>Bitte nennen: <input style="width: 150px; height: 20px; border: 1px solid red;" type="text"/></p> <p>Keine frühere/zweite Staatsbürgerschaft ... <input type="radio"/>₀</p>

☞ *Haushaltsvorstand ist die Person, die den größten Beitrag zum Haushaltseinkommen beiträgt !*

N 6a. Liste vorlegen

Was auf dieser Liste trifft auf den Haushaltsvorstand zu?

- A Schüler, Auszubildender, Student, Praktikant oder Bundesfreiwilligendienstleistender ₁ → Weiter mit N 7
- B Noch nie berufstätig gewesen ₂
- C Berufstätig im öffentlichen Dienst ₃
- D Berufstätig in der freien Wirtschaft ₄
- E (Zurzeit) arbeitslos ₅
- F Rentner, Pensionär ₆
- G Nicht mehr berufstätig ₇
- Keine Angabe ₀

☞ Haushaltsvorstand ist die Person, die den größten Beitrag zum Haushaltseinkommen beiträgt !

N 6b. Liste vorlegen

Welchen **höchsten** Schul- bzw. Studienabschluss hat der Haushaltsvorstand?

- A Von der Schule abgegangen ohne Hauptschulabschluss (Volksschulabschluss) oder vergleichbaren Abschluss ₁
- B Hauptschulabschluss (Volksschulabschluss) bzw. vergleichbarer Abschluss ₂
- C Realschulabschluss (Mittlere Reife) bzw. vergleichbarer Abschluss ₃
- D Fachhochschulreife, Abschluss einer Fachoberschule ₄
- E Allgemeine oder fachgebundene Hochschulreife/Abitur ₅
- F Bachelor an (Fach-)Hochschule ₆
- G Fachhochschulabschluss (z.B. Diplom, Master) ₇
- H Universitätsabschluss (z.B. Diplom, Magister, Staatsexamen, Master) ₈
- J Promotion ₉
- Keine Angabe ₀

☞ Haushaltsvorstand ist die Person, die den größten Beitrag zum Haushaltseinkommen beiträgt !

N 7. Liste vorlegen

Wenn Sie einmal alles zusammenrechnen: Wie hoch ist etwa das **gesamte durchschnittliche monatliche Netto-Einkommen**, das Sie alle zusammen hier in Ihrem Haushalt zur Verfügung haben, **nach Abzug** der Steuern und Sozialversicherungsbeiträge?

- | | | |
|---|---|---|
| A unter 900 € <input type="radio"/> ₀₁ | E 1.500 bis unter 1.750 € <input type="radio"/> ₀₅ | J 3.000 bis unter 4.000 € <input type="radio"/> ₀₉ |
| B 900 bis unter 1.100 € <input type="radio"/> ₀₂ | F 1.750 bis unter 2.000 € <input type="radio"/> ₀₆ | K 4.000 bis unter 5.000 € <input type="radio"/> ₁₀ |
| C 1.100 bis unter 1.250 € <input type="radio"/> ₀₃ | G 2.000 bis unter 2.500 € <input type="radio"/> ₀₇ | L 5.000 bis unter 7.500 € <input type="radio"/> ₁₁ |
| D 1.250 bis unter 1.500 € <input type="radio"/> ₀₄ | H 2.500 bis unter 3.000 € <input type="radio"/> ₀₈ | M 7.500 € und mehr <input type="radio"/> ₁₂ |
| Keine Angabe <input type="radio"/> ₀ | | |

N 8. Liste vorlegen

Wer war an der Vermittlung dieser Wohnung beteiligt bzw. durch wen sind Sie auf diese Wohnung aufmerksam geworden?

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtische, staatliche oder sonstige öffentliche Stelle <input type="checkbox"/>₁ ▪ Bekannte / Verwandte / Arbeitgeber / Dienstherr <input type="checkbox"/>₁ ▪ Anfrage bei Wohnungsunternehmen <input type="checkbox"/>₁ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeitungsannonce <ul style="list-style-type: none"> ▪ von Privat <input type="checkbox"/>₁ ▪ eines Maklers <input type="checkbox"/>₁ ▪ Internetannonce <ul style="list-style-type: none"> ▪ von Privat <input type="checkbox"/>₁ ▪ eines Maklers <input type="checkbox"/>₁ ▪ Persönliche Anfrage bei Makler <input type="checkbox"/>₁ |
| Nichts davon <input type="radio"/> ₁ | |

N 9 – N 12. entfällt

N 13. Bitte die genaue Adresse in **DRUCKBUCHSTABEN** schreiben

Um den **Einfluss der Wärmedämmung oder der Heizungsanlage auf die Miethöhe** feststellen zu können, benötigen wir weitere Informationen über den Zustand des Gebäudes und den der Heizungs- / Warmwasseranlage von Ihrem Vermieter. Deshalb bitten wir Sie, uns die Adresse Ihres Vermieters (eventuell des Verwalters) zu nennen, damit wir diesem einen Fragebogen mit ergänzenden **Fragen zum Gebäude und zur Heizungs- / Warmwasseranlage** zusenden können.

Darüber hinaus wird der Vermieterfragebogen auch einige **zusätzliche Fragen zur Miethöhe und zum Mietvertrag** enthalten, die der **Überprüfung der entsprechenden Angaben im Mieterfragebogen** dienen. Falls Sie wissen wollen, welche Fragen wir Ihrem Vermieter stellen, können Sie den Fragebogen gerne bei mir einsehen.

Der Vermieterfragebogen kann auch im Internet unter folgender Adresse eingesehen werden:

<http://www.ifak.com/mietspiegel-frankfurt>

Herr ₁ Frau ₂ Unternehmen / Firma ₃

Nachname des Vermieters / Verwalters oder Name der Firma / Wohnungsunternehmen

Vorname des Vermieters / Verwalters

<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

Straße

Hausnummer

PLZ

Wenn nicht in Deutschland, dann bitte Land eintragen

Stadt

Vielen Dank für dieses Interview.

!!! Wichtig !!!

Bitte unmittelbar nach dem Verlassen der Wohnung eintragen !

O 1. Einschätzung durch den Interviewer

Wie würden Sie den **Erhaltungszustand** der Wohnung, des Treppenhauses, der Briefkasten- und Klingelanlage, des Hauseingangs sowie des Gebäudes außen einschätzen?

Erhaltungszustand	Wohnung	Treppenhaus	Klingel- und Briefkastenanlage	Hauseingang	Gebäude außen
Guter Zustand ☞ Neue / neu wirkende Oberfläche ohne Beschädigungen und ohne wesentliche Gebrauchsspuren	<input type="radio"/> ₃	<input type="radio"/> ₃	<input type="radio"/> ₃	<input type="radio"/> ₃	<input type="radio"/> ₃
Normaler Zustand ☞ Oberfläche ohne Beschädigungen, aber mit Gebrauchsspuren	<input type="radio"/> ₂	<input type="radio"/> ₂	<input type="radio"/> ₂	<input type="radio"/> ₂	<input type="radio"/> ₂
Schlechter Zustand ☞ Oberfläche mit Beschädigungen, starken Gebrauchsspuren, Verschmutzung	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₁

O 2. Wenn **Baualter 1948 oder älter**: Einschätzung durch den Interviewer: Bildvorlage benutzen !

Wenn **Baualter 1949 oder jünger**: → Weiter mit O 3a !

Bitte versuchen Sie, die **Fassade** des Hauses einer der Bildvorlagen zuzuordnen?

Bild-Nummer: Nichts davon ₁

O 3a. Einschätzung durch den Interviewer. Ausschlaggebend ist das unmittelbare Umfeld des Gebäudes.

Welche der folgenden Merkmale treffen auf die **Begrünung** der Wohnstraße zu?

- Offene, zum Privatgrundstück gehörende Grünflächen ohne Aufenthaltsqualität („Abstandsgrün“) ₁
- Zum Privatgrundstück gehörende, abgetrennte, gärtnerisch angelegte Vorgärten zwischen Haus und öffentlichem Raum ₂
- Kein Grün im Straßenbild ₃
- Einzelstehende Baumreihen im öffentlichen Straßenraum ₄
- Durchgängige öffentliche Grünstreifen ohne Aufenthaltsqualität („Trenngrün“) ₅
- Durchgängige öffentliche straßenbegleitende Grünanlagen mit Aufenthaltsqualität (z.B. Wegenetz, Sitzgelegenheiten) ... ₆
- Nichts davon ₀

O 3b. Einschätzung durch den Interviewer. Ausschlaggebend ist das unmittelbare Umfeld des Gebäudes.

Wie viele **Fahrspuren** hat die Straße?

- Einspurige Fahrbahn ₁ → Weiter mit O 4
- Zweispurige Fahrbahn (eine Spur in jede Richtung) ₂
- Mehr als zweispurige Fahrbahn (zwei und mehr Spuren in jede Richtung) ₃

O 3c. Einschätzung durch den Interviewer. Ausschlaggebend ist das unmittelbare Umfeld des Gebäudes.

Sind die Fahrbahnen ohne **vorgesehene Überquerungsmöglichkeit** für Fußgänger voneinander getrennt – z.B. durch einen Rasenstreifen, einen S- oder Straßenbahn-Schienenstrang oder Leitblanken?

- Ohne Fahrbahntrennung ₀
- Mit Fahrbahntrennung ₁

O 4. Einschätzung durch den Interviewer

Wie schätzen Sie die **überwiegende Bebauungsart** im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes ein?

- Villenbebauung 1
☞ Ein- bis zweigeschossige große (Wohnfläche ca. 200m² oder mehr) Wohngebäude freistehend oder als Doppelhäuser.
- Einfamilienhäuser 2
☞ Ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, freistehend, als Doppelhäuser oder Reihenhäuser.
- Siedlungshäuser 3
☞ Reihenhäuser oder Geschößwohnbauten mit drei oder vier Geschossen in uniformer Bauweise, meist in langen Zeilen.
- Geschosswohnungsbauten im sozialen Wohnungsbau 4
☞ Uniforme drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser überwiegend in Reihen regelmäßig auf großen, zusammenhängenden Grundstücken angeordnet.
- Großwohnsiedlungen 5
☞ Einzelne oder zu größeren Baugruppen zusammengeschlossene fünf- und mehrgeschossige Wohngebäude, auch Hochhäuser mit sieben oder mehr Geschossen, frei auf großen, zusammenhängenden Grundstücken angeordnet.
- Blockrandbebauung 6
☞ Vier- bis sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser mit Einzelhauscharakter, in überwiegend geschlossener oder halbgeschlossener Straßenrandbebauung.
- Stadtteilkerne 7
☞ Kleinteilige Bebauung unterschiedlicher Höhe (ein- und mehrgeschossig), in alten ehemaligen selbständigen Ortskernen mit dörflichem Charakter.
- Sonstige 8
☞ Gebäude in Mischgebieten mit Gewerbebauten, Gebäude im Außenbereich oder außerhalb klar definierter Siedlungsgebiete.

Listen - Nr.

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

Laufende Nr.

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

Interviewer - Nr.

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

Datum des Interviews

		.			.	2013
Tag	Monat					

Dauer des Interviews

	:		
Std.		Min.	

Ich bestätige durch meine Unterschrift, dass das Interview nach den Vorschriften des IWU durchgeführt zu haben.

Ort des Interviews

Datum

Unterschrift des Interviewers

Raum für Ergänzungen / Hinweise

VM_FB_MspFfm13_v08_Feld.docx * S: 24.04.2013 10:01 * P: 24.04.2013 10:01

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens:

- ☞ Bitte nur mit **blauem** oder **schwarzem** Kugelschreiber, Tintenroller oder **dünnem** Filzstift ausfüllen!
- ☞ Beim Ankreuzen der Felder bitte nicht in benachbarte Felder hinein schreiben!
- ☞ Bei einer fehlerhaften Markierung bitte das Feld komplett unkenntlich machen!
- ➔ Bitte nur **eine** Antwortmöglichkeit ankreuzen!
- ➔ **Mehrfachantworten** sind möglich!
- ➔ Bitte mit **Druckbuchstaben** ausfüllen
(Beispiel rechts) 1234567890 ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ

Das IWU führt **im Auftrag der Stadt Frankfurt** eine Datenerhebung zur Gebäudestruktur in Frankfurt durch. Dazu wurden Sie als Wohnungs- oder Gebäudeeigentümer bzw. Verwalter des **unten bezeichneten Gebäudes** zufällig aus allen Frankfurter Gebäuden ausgewählt.

Ihre Angaben dienen ausschließlich zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Frankfurt und der wissenschaftlichen Forschung. Mietspiegel werden erstellt, damit Mieter, Vermieter, Gerichte und andere Interessierte einen Überblick über die durchschnittlich gezahlten Mieten erhalten. Sie dienen auch für Verhandlungen über eine Mietanpassung sowie den Gerichten für die Feststellung der angemessenen Miete!

Ihre Teilnahme an dieser Befragung **ist freiwillig**. Wir versichern Ihnen ausdrücklich, dass Ihre Daten nicht namensbezogen gespeichert, ausschließlich anonymisiert ausgewertet und **nicht an Dritte weitergegeben** werden. Ihre Anschrift und Ihr Fragebogen bleiben immer getrennt, so dass kein Unbefugter eine Verbindung zwischen Ihnen und Ihren Antworten herstellen kann.

☞ Weitere Informationen erhalten Sie vom **Amt für Wohnungswesen der Stadt Frankfurt** unter der Rufnummer 069 / 212 – 35395 oder 212 – 40045.

Vorname und Name des Mieters/der Mieterin des zu bewertenden Mietverhältnisses:

Straße und Hausnummer des zu bewertenden Gebäudes:

1a. In welchem Jahr wurde das Gebäude / der Gebäudeteil fertig gestellt, in dem die betreffende Wohnung liegt?

Baujahr des Gebäudes / des Gebäudeteils ➔ Weiter mit 2

Weiß nicht genau ₀

1b. Bitte versuchen Sie, das Baualter **so genau wie möglich** einem der folgenden Zeitabschnitte zuzuordnen.

bis 1859 <input type="radio"/> ₁	}	bis 1948 <input type="radio"/> ₁	1978 bis 1984 <input type="radio"/> ₇	}	1978 bis 2001 <input type="radio"/> ₃
1860 bis 1918 <input type="radio"/> ₂			1985 bis 1994 <input type="radio"/> ₈		
1919 bis 1948 <input type="radio"/> ₃			1995 bis 2001 <input type="radio"/> ₉		
1949 bis 1957 <input type="radio"/> ₄	}	1949 bis 1977 <input type="radio"/> ₂	2002 bis 2009 <input type="radio"/> ₁₀	}	2002 bis 2013 <input type="radio"/> ₄
1958 bis 1968 <input type="radio"/> ₅			2010 bis 2013 <input type="radio"/> ₁₁		
1969 bis 1977 <input type="radio"/> ₆					
Weiß nicht <input type="radio"/> ₀					

2. Ist das Gebäude ein sogenanntes Passivhaus (Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² und Jahr)?

Ja ₁ Nein ₀ Weiß nicht ₂

3. Wurde für dieses Gebäude ein so genannter Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt?

Ja ₁ → War das ein ... Verbrauchsausweis ₁ → Wie hoch war der Energiekennwert laut Ausweis? Kwh / m² a

Nein ₀ ☞ *Liegt ein **Bedarfsausweis** vor, tragen Sie bitte den **Endenergiebedarf** ein, **nicht** den Primärenergiebedarf!*

Weiß nicht ₂

4. Welche vom Vermieter / Eigentümer gestellte Beheizungsmöglichkeit hat das Gebäude **überwiegend**?

- Gebäude-Zentralheizung (auch Fernwärme) ₄ → Weiter mit 5
- Etagen-Zentralheizung ₅ → Weiter mit 6
- Einzelöfen für ...
 - (Nacht-)Strom ₃
 - Gas mit zentraler Gasversorgung ₂ → Weiter mit 8a
 - Holz, Kohle, Öl oder Gas **ohne zentrale** Gasversorgung ₁
- Keine vom Vermieter gestellte Heizung ₀

5. Erfolgt die **Gebäudebeheizung** mittels Fernwärme?

Ja ₁ → Weiter mit 7

Nein ₀

Weiß nicht ₂

6. Wann ist der Wärmeerzeuger (z. B. der Heizkessel) vom Vermieter / Eigentümer eingebaut worden?

1986 oder früher ₁ 1987 bis 1994 ₂ 1995 oder später ₃ Weiß nicht ₀

7. Trifft eines der folgenden Merkmale für die vom Vermieter gestellte Heizung bzw. Lüftungsanlage zu?

- Überwiegendes Heizsystem mit Brennwertnutzung (*Öl, Gas, Pellets*) ₁ Weiß nicht ₂
- Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem ₁ Weiß nicht ₂
- Thermische Solaranlage zur Warmwasserbereitung ₁ Weiß nicht ₂ ☞ *Eine Fotovoltaikanlage zur Stromerzeugung ist nicht gemeint*
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ₁ Weiß nicht ₂

Nichts davon ₁

8a. Mit welchen Fenstern hat der Vermieter / Eigentümer das Gebäude **überwiegend** – bezogen auf die Anzahl der Fenster – ausgestattet?

- Fenster mit Einscheibenverglasung mit einem Fensterrahmen ₁
- Kastenfenster / Verbundfenster bestehend aus zwei separaten Fensterrahmen, jeweils mit Einscheibenverglasungen ₂
- Isolierverglasung mit einem Fensterrahmen, bestehend aus ...
 - 3 miteinander verbundenen **Scheiben** (*Passivhausfenster*) ₄
 - 2 miteinander verbundenen **Scheiben** ₃
 - und zwar mit Einbau ...

vor 1995 ₁ 1995 und später ₀ Weiß nicht ₂

Weiß nicht ₀

8b. Falls bekannt: Wie hoch ist der mittlere U-Wert der Fenster in W/(m²K)?

über 4,5 ₁ | 4,5 - 1,9 ₂ | 1,8 - 0,9 ₃ | unter 0,9 ₄ | Weiß nicht ₀

9. Hat der Vermieter / Eigentümer mindestens eines der folgenden Merkmale Außenwand, Dach, Kellerdecke, Kellerfußboden oder Heizungsleitungen **nachträglich** – z.B. im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme – wärmegeädämmt?

Ja ₁ → und zwar im Jahr ☞ *Bei mehreren Modernisierungen geben Sie bitte das Abschlussjahr der **letzten** Modernisierung an!*

Nein ₀ → Weiter mit 11a

Weiß nicht ₂

10a. Welche der folgenden Bauteile wurden **nachträglich** wärmedämmend und wie dick war der aufgebrauchte Dämmstoff **überwiegend**?

Bauteil	Weiß nicht		Nachträglich aufgebrauchte Dämmstoffdicke in Zentimeter (cm)					Weiß nicht
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	unter 2: <input type="radio"/>	2 - 5: <input type="radio"/>	6 - 12: <input type="radio"/>	13 - 20: <input type="radio"/>	über 20: <input type="radio"/>	
• Außenwände	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
• Dach- bzw. oberste Geschossdecke	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
• Kellerdecke oder Kellerfußboden ...	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
• Heizungsleitungen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

10b. Falls bekannt: Wie hoch ist der mittlere U-Wert von Außenwand, Dach, Kellerdecke oder Kellerfußboden?

Bauteil	Mittlerer U-Wert des Bauteils in W/(m ² K)					Weiß nicht
• Außenwände	über 0,80 <input type="radio"/>	0,80 - 0,51 <input type="radio"/>	0,50 - 0,27 <input type="radio"/>	0,26 - 0,18 <input type="radio"/>	unter 0,18 <input type="radio"/>	<input type="radio"/>
• Dach- bzw. oberste Geschossdecke	über 0,55 <input type="radio"/>	0,55 - 0,31 <input type="radio"/>	0,30 - 0,15 <input type="radio"/>	unter 0,15 <input type="radio"/>		<input type="radio"/>
• Kellerdecke oder Kellerfußboden ...	über 0,90 <input type="radio"/>	0,90 - 0,61 <input type="radio"/>	0,60 - 0,17 <input type="radio"/>	unter 0,17 <input type="radio"/>		<input type="radio"/>

11a. Wie groß ist der **jährliche Energieverbrauch** für das **gesamte Gebäude** in den Jahren 2011/2012 oder 2012?

Zahlenwert	Einheit (nur eine Angabe)		
<input type="text"/>	<input type="radio"/> Liter Heizöl	<input type="radio"/> Liter Flüssiggas	<input type="radio"/> Raummeter Holz
<input type="text"/>	<input type="radio"/> m ³ Erdgas	<input type="radio"/> kWh Fernwärme	<input type="radio"/> Schüttraummeter Holz
<input type="text"/>	<input type="radio"/> kWh Erdgas	<input type="radio"/> kWh Heizstrom	<input type="radio"/> Schüttkubikmeter Kohle
<input type="text"/>		<input type="radio"/> Kg Pellets	

Es gibt keine Unterlagen für das gesamte Gebäude → Weiter mit 12

11b. Diese Verbrauchsangabe bezieht sich auf ...

volle 12 Monate Heizung und Warmwasser Nur Heizung Nur Warmwasser

Nichts davon ...

Weiß nicht

11c. Wie groß ist die **beheizte** Wohnfläche bzw. die **beheizte** Fläche bei Mischnutzung des **gesamten Gebäudes**?

m² beheizte (Wohn-)Fläche für das **gesamte Gebäude** Weiß nicht

12a. Ist das Bad **nach Fertigstellung der Wohnung** grundlegend erneuert und/oder modernisiert worden? Falls ja, geben Sie bitte das Jahr der Modernisierung an?

Ja → Abschlussjahr der Modernisierung des Bades

Nein

Weiß nicht

☞ Bei zwei oder mehr Bädern beschreiben Sie bitte das besser (umfangreicher) ausgestattete Bad.

12b. Hat das Bad eine **zeitgemäße** Verfließung bzw. Wand- **und** Fußbodengestaltung **und** erneuerte zeitgemäße Sanitäröbekte?

Ja Nein Weiß nicht

☞ Bei zwei oder mehr Bädern beschreiben Sie bitte das besser (umfangreicher) ausgestattete Bad.

13. Ist das Gebäude bzw. die Wohnung **nachträglich – einem Rohbau vergleichbar – vollständig** saniert und modernisiert worden? Wenn ja, in welchem Jahr ist die Maßnahme abgeschlossen worden?

- ☞ Es muss ein Zustand erreicht werden, der mit einem **Neubau vergleichbar** ist, dadurch, dass die Fenster, das Bad, die Elektroinstallation, die Wasser- und Heizungsleitungen, der Innenputz **und** die Fußböden **zeitgemäß erneuert** wurden!
- ☞ Bei **Wohnungen**, die **vor 1945** errichtet wurden, reicht es aus, dass die hochwertigen Originalfußböden (Parkett, Parkettdielen, alte historische Kachel- und Natursteinböden) gebrauchsfertig **und** in einwandfreiem Zustand sind **und** die Modernisierungskriterien des vorherigen Hinweises erfüllt sind!

Ja → Abschlussjahr der rohbaugleichen Modernisierungsmaßnahme

Nein

Weiß nicht

14. Ist die Belieferung mit Wärme einem **gewerblichen Wärmelieferanten (Wärme-Contracting)** übertragen?

Ja ₁ Nein ₀ Weiß nicht ₂

☞ **Nicht gemeint** sind der Bezug von Fernwärme sowie von Gas für eine Gas-Etagenheizung, Strom für eine Elektroheizung oder Öl für Ölöfen bzw. eine Ölheizung **durch den Mieter!**
 ☞ Die Heizungsanlage (z.B. Gebäude- oder Etagenheizung) wird weder vom **Vermieter** noch vom **Mieter betrieben!**

15. Was auf dieser Liste trifft auf Sie als Eigentümer des/der vermieteten Gebäudes/Wohnung zu?

- Einzelperson, Ehepaar, Erbengemeinschaft oder ähnliche Personengemeinschaft ₁
 - Wohnungsunternehmen in **öffentlichem Eigentum** ₂
 ☞ z.B. ABG Frankfurt Holding Wohnungsbau- und Beteiligungsgesellschaft mbH, NH Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, GWH Wohnungsbaugesellschaft Hessen
 - Wohnungsgenossenschaft ₃
 ☞ z.B. Volks-, Bau- und Sparverein, Siedlungsgenossenschaft „Heimatfriede“ eG, Bauverein für Höchst am Main und Umgebung, Wohnungsbaugenossenschaft in Frankfurt eG, Beamtenwohnungsverein
 - Sonstiges Unternehmen ₄
 ☞ z.B. Firma, Kreditinstitut, Versicherung, Fonds
 - Bund, Land, Stadt / Gemeinde; sonstige Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts ₅
 ☞ z. B. Kirchen und Religionsgemeinschaften, Universität, Studentenwerk, Rundfunkanstalt oder Organisation mit ideellen Zielen (z. B. Rotes Kreuz, Stiftungen)
 - Sonstiges ₆
- Weiß nicht ₀

K 1. Ist der Mieterhaushalt, zu dem Sie **laut Anschreiben** Angaben zum Mietvertrag machen sollen ...

- der vorgegebene Zielhaushalt? ₀ → Weiter mit **K 2**
- ein Nachfolgehaushalt? ₁ → Weiter mit **ENDE!**
 ☞ **Gleiche Wohnung** wie vorgegebener Haushalt, aber der **Haushalt hat gewechselt**

K 2. Wann begann das Mietverhältnis mit dem Zielhaushalt?

Monat		Jahr			

K 3. Welche der folgenden Merkmale treffen auf den **Mietvertrag** mit Ihrem Mieter zu?

- Die Wohnung ist eine Dienst- / Werkwohnung, die aufgrund eines bestehenden Beschäftigungsverhältnisses überlassen wurde (*Auch eine sogenannte Hausmeister-Wohnung*) ₁
- Der Mietvertrag ist zeitlich befristet ₁
- Mieterhöhungen sind an einen Index gebunden (Indexmiete) ₁
- Mieterhöhungen erfolgen nur zu festgelegten Zeiten und Beträgen (Staffelmiete) ₁
- Der Mieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (*z.B. Tapezieren*) verpflichtet ₁
- Der Mieter ist zur Kostenübernahme von Kleinreparaturen (*z. B. tropfende Wasserhähne*) verpflichtet ... ₁
- Zwischen Ihnen bzw. einer in Ihrem Haushalt lebenden Person und dem Vermieter besteht eine verwandtschaftliche Beziehung ₁
- Für das Gebäude ist ein vom Vermieter beauftragter Hausmeister / Hauswart oder eine Servicefirma tätig bzw. zuständig ₁

Nichts davon ₁

K 4. Für welchen der folgenden Sachverhalte ist laut **Mietvertrag** ein (neben der Miete) **zusätzlicher monatlich** zu zahlender Betrag vereinbart?

- | | |
|---|---|
| • Betriebskosten-Vorauszahlung oder –Pauschale <input type="checkbox"/> ₁
(z. B. für Heizung/Warmwasser, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr) | • Schönheitsreparaturen <input type="checkbox"/> ₁ |
| • Untervermietung <input type="checkbox"/> ₁ | • Kleine Instandhaltungen <input type="checkbox"/> ₁ |
| • Garagen-/Abstellplatznutzung <input type="checkbox"/> ₁ | • Gartennutzung <input type="checkbox"/> ₁ |
| • Sonstiges – außer Garagen- und Gartennutzung <input type="checkbox"/> ₁ | |

Bitte nennen:

Nichts davon ₁

K 5. Wurde die **Miete** – nicht die Betriebskosten oder sonstige Nebenkosten – seit dem *Einzug* des Zielhaushaltes schon einmal geändert?

Ja ₁ → Wann war die **letzte** Mieterhöhung? Monat Jahr

→ Um wie viel Euro wurde die Miete erhöht? , Euro ☞ Es gilt der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Mieterhöhung!

Nein ₀

K 6. Welche der folgenden Betriebskosten werden **laut Mietvertrag** Vom Mieter an Sie als Vermieter oder **direkt** an die zuständigen Versorgungs-, Dienstleistungsunternehmen bzw. an die Stadtverwaltung gezahlt?

Art der Betriebskosten / Tätigkeiten	Folgende Betriebskosten zahlt der Mieter laut Mietvertrag ...	
	an den Vermieter	direkt an Versorgungs-/ Dienstleistungsunternehmen oder Stadtverwaltung
A1 Wasser	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
A2 Kanal / Abwasser	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
D Müllabfuhr	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
E Grundsteuer	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
F Gebäude-Sach- / -Haftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
G Kaminkehrer / Schornsteinfeger	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
H Hausbeleuchtung (<i>allgemeiner Strom</i>)	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
I Aufzug / Lift	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
J Gemeinschaftswaschmaschine	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
O Gemeinschaftsantenne	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
P Kabelanschluss	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
Q Satellitenschüssel	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
K Hausmeister / Hauswarttätigkeit	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
L Gartenpflege	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
C Straßenreinigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
M Hausreinigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
N Schneebeseitigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
Y Wartung von Warmwassergeräten, Einzelöfen oder Etagen zentralheizung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
<small>☞ Nur ankreuzen, wenn keine Gebäudezentralheizung</small>		
Z1 Heizung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
Z2 Warmwasser	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
X Sonstiges an Vermieter	<input type="checkbox"/> ₁	
Nichts davon / Trifft nicht zu	<input type="radio"/> ₁	<input type="radio"/> ₁

K 7. Wie viel Euro haben Sie als Vermieter im **April 2013 insgesamt** an Miete, Betriebskosten (z.B. für Heizung / Warmwasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr) **und** Zuschläge (z.B. für Garage) **vom Mieter** erhalten?

Gesamte monatliche Zahlung an den Vermieter im April 2013: , Euro ☞ **Unberücksichtigt bleiben Nach- / Rückzahlungen von Betriebskosten!**

K 8. Wie viel Euro von der eben genannten monatlichen Gesamtzahlung (**Frage K 7**) entfielen auf die reine Miete, die Betriebskosten (z. B. für Heizung/Warmwasser, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr) und die Zuschläge (z. B. für Garage)?

- **Miete** ohne Betriebskosten und Zuschläge , Euro
- **Betriebskosten an den Vermieter:**
☞ (z.B. für Heizung/Warmwasser, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr)
 - Hier nur eintragen, wenn Heizungs-/Warmwasserkosten und „kalte“ Betriebskosten **zusammen in einem Betrag** ausgewiesen werden! , Euro
 - Betriebskosten, nicht differenziert
 - Hier nur eintragen, wenn Heizungs-/Warmwasserkosten und „kalte“ Betriebskosten **jeweils getrennt in einem separaten Betrag** ausgewiesen werden! , Euro
 - Nur Heizungs-/Warmwasserkosten
 - Nur „kalte“ Betriebskosten , Euro
☞ z.B. Wasser/Abwasser, Müllabfuhr
- **Zuschläge an den Vermieter für ...**
 - Garage / Abstellplatz , Euro
 - Untervermietung , Euro
 - Gartenbenutzung , Euro
 - Schönheitsreparaturen , Euro
 - Kleine Instandhaltungen , Euro
 - Sonstiges , Euro

K 9. War die in **Frage K 7** genannte **monatliche Gesamtzahlung** wegen Wohnungsmängel (z. B. Schimmel an den Wänden) **gemindert** oder wegen Tätigkeiten des Mieters (z. B. als Hausmeister) bzw. wegen eines Darlehens oder Baukostenzuschusses des Mieters an den Vermieter **ermäßigt**?

Ja ₁ → Wie hoch war der **monatliche** Minderungs- und / oder Ermäßigungsbetrag? , Euro
 Nein ₀

K 10a. Enthält der **Mietvertrag** eine Angabe zur Wohnfläche?

Ja ₁ → Wie groß ist Wohnfläche laut **Mietvertrag**? , **0** m² → **Weiter mit K 11** ☞ Bitte runden Sie die Flächenangaben auf **volle Quadratmeter**!
 Nein ₀

K 10b. Wie groß ist die Wohnfläche der von Ihnen vermieteten Wohnung bzw. des Einfamilienhauses nach sonstigen Vertragsunterlagen?

Wohnfläche aus sonstigen **Vertragsunterlagen**: , **0** m²
☞ Bitte runden Sie die Flächenangaben auf **volle Quadratmeter**!
☞ **Nicht zur Wohnfläche zählen** Zuhorräume, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen sowie Geschäftsräume!

K 11. Welche vom Vermieter gestellte Beheizungsmöglichkeit hat die Wohnung **überwiegend**?

- Gebäude-Zentralheizung (auch Fernwärme) ₄
- Etagen-Zentralheizung ₅
- Einzelöfen für ...
 - (Nacht-)Strom ₃
 - Gas mit zentraler Gasversorgung ₂
 - Holz, Kohle, Öl oder Gas **ohne zentrale** Gasversorgung ₁
- Keine vom **Vermieter** gestellte Heizung ₀

K12. Für welche der folgenden Tätigkeiten / Aufgaben ist der Mieter, der Hausmeister / Hauswart, der Vermieter, eine vom Vermieter beauftragte Person / Firma (außer Hausmeister / Hauswart) oder die Stadtverwaltung zuständig?

Art der Tätigkeiten / Aufgaben	Mieter	Hausmeister Hauswart	Vermieter	vom Vermieter beauftragte Person oder Firma (außer Hausmeister /-wart)	gewerblicher Wärme- lieferant (Wärme- Contracting)	Stadt- verwal- tung
Hausmeister- / Hauswarttätigkeit	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁		
Gartenpflege	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁		
Hausreinigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁		
Straßenreinigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
Schneebeseitigung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁
Beheizung der Wohnung, und zwar für ...						
– Wartung der Heizung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	
– Organisation / Einkauf des Brennstoffs	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	
Warmwasserversorgung der Wohnung, und zwar für ...						
– Wartung der Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	
– Organisation / Einkauf des Brennstoffs	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₁	

Nichts davon ₁

Wir bedanken uns für Ihre Mitarbeit !

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beiliegenden portofreien Antwortumschlag innerhalb von 2 Wochen zurück !

Ihre Ergänzungen / Hinweise / Erläuterungen:

Ihre Ergänzungen / Hinweise / Erläuterungen:

Diese Seite ENTFÄLLT bei ungeraden Seitenzahlen!!!