

Sitzung des Stadtrates am 30.03.2022
Anfrage der Fraktion MitBürger & Die PARTEI zum Mietspiegel
Vorlagen-Nummer: VII/2022/03814
TOP:

Antwort der Verwaltung:

1. In welchem Stadium des Erarbeitungsprozesses wurde die Entscheidung getroffen, stattdessen einen Regressionsmietspiegel zu erstellen? Wie wird diese Entscheidung begründet?

In den Präsentationen zu den Bietergesprächen im Oktober 2020 wurde durch die Bieter auf beide Methoden (Tabellen- und Regressionsmietspiegel) der Mietspiegelerstellung verwiesen. Alle Bieter erläuterten die Vor- und Nachteile der jeweiligen Methode und verwiesen auf die größere Detailliertheit der Regressionsmietspiegel. Alle boten unter Beibehaltung des Angebotspreises an einen Tabellen-/Regressionsmietspiegel zu erstellen.

2. Welche konkreten Aussagen hat ALP zum Umgang mit dem Lagekriterium getroffen? (bitte das Konzept der Firma ALP der Antwort beifügen)

ALP hat mit seinem Konzept vorgeschlagen, dass sie den Einfluss auf die Nettokaltmiete untersuchen, auf der Basis folgender Daten

- Adresspunkte
- Räumliche Gliederung (Stadtteile)
- Lärmdaten (Umgebungsärmkartierung)
- Bodenrichtwerte
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Grünflächen
- Haltestellen ÖPNV
- Schulen
- Bevölkerungsdichte
- Sozialdaten

ALP konnte auf umfangreiche Erfahrungen bei der Erstellung von Mietspiegeln mit Wohnlagen verweisen. Die Argumentation im Verlauf des Bietergesprächs im Oktober 2020 hat überzeugt.

3. Aus welchem Grund wurde der geplante Umgang mit dem Lagekriterium explizit abgefragt?

In der seit mind. 2018/2019 zum Mietspiegelerfordernis geführten Diskussion wurde seitens der Interessenvertreter von Vermietern und Mietern, der Verwaltung und politischen Gremien die Berücksichtigung der Wohnlage im neuen Mietspiegel eingefordert.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Anlage

Konzept ALP Halle (Saale) 2021

Erstellung eines qualifizierten Miet- spiegels für die Stadt Halle (Saale)

Vergabenummer: FB 66-L-09/2020

Leistungserbringungskonzept | Oktober 2020

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1

2 Erstellung des Mietspiegels 2021 2

2.1 Ausgangslage in Halle (Saale)..... 2

2.2 Tabellen- oder Regressionsmietspiegel 3

2.3 Erarbeitung des Mietspiegel-Fragebogens..... 4

2.4 Ermittlung der Grundgesamtheit und Stichprobenziehung 6

2.5 Befragung 8

2.5.1 Mieterbefragung 8

2.5.2 Vermieterbefragung..... 9

2.5.3 Datenschutz 10

2.5.4 Plausibilitätskontrolle der Daten 10

2.5.5 Wohnlage..... 10

2.6 Auswertung der Daten..... 11

2.6.1 Auswertung als Regressionsmietspiegel..... 11

2.6.2 Auswertung als Tabellenmietspiegel..... 14

2.7 Vorstellung der Ergebnisse 15

2.8 Mietspiegelbroschüre und Anerkennung..... 15

2.9 Berichtslegung und optionaler Online-Mietspiegel 16

3 Zeitplan 18

4 Projektteam 19

5 Projekterfahrungen 21

5.1 In Bearbeitung befindliche Projekte (Auswahl) 21

5.2 Abgeschlossene Projekte (Auswahl) 23

5.3 Veröffentlichungen zum Thema Mietspiegel 27

6 Honorar 28

Anlage

1 Vorbemerkungen

Der letzte qualifizierte Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) wurde im Jahr 2010 als Tabellenmietspiegel erstellt und hat gemäß § 558d BGB seine Gültigkeit verloren. Nun beabsichtigt die Stadt Halle (Saale), einen neuen qualifizierten Mietspiegel für das Jahr 2021 erstellen zu lassen. Das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH würde Sie gern dabei unterstützen.

Wir entwickeln belastbare Zukunftsstrategien, fundierte Studien, tragfähige Konzepte und zuverlässige Gutachten für öffentliche und private Entscheidungsträger. ALP verfügt über tiefgreifende Kenntnisse aller gängigen wissenschaftlichen Theorien und Modelle aus dem Bereich Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung und insbesondere ihrer Anwendung in der Praxis. Das gesamte Team greift auf eine langjährige Berufs- und Beratungserfahrung im Bereich der Stadt- und Wohnungsmarktforschung zurück. Der Anspruch von ALP ist eine engagierte und kompetente Beratungsleistung – immer unabhängig, individuell zugeschnitten und praxisorientiert.

Der für den Bereich Mietspiegelerstellung zuständige Leiter Dr. Johannes Promann verfügt sowohl über theoretische wie auch praktische Erfahrungen in der Mietspiegelerstellung. Er wurde 2012 an der Universität Stuttgart zum Thema „Die Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals Lage in den Mietspiegeln der deutschen Großstädte: Bestandsaufnahme, theoretische Einbettung und ein GIS-gestütztes Verfahren zur standardisierten Wohnlageermittlung“ promoviert und war seither für eine zweistellige Anzahl von Mietspiegeln verantwortlich. Darunter befanden sich sowohl Tabellenmietspiegel als auch Regressionsmietspiegel. Herr Dr. Promann verfügt ebenso wie seine Kollegin Frau Wiltshire über umfangreiche Erfahrungen im Zusammenhang mit der Fragebogenentwicklung, der Stichprobenziehung, der Begleitung von Datenerhebungen, der Datenzusammenführung und -plausibilisierung sowie der Berechnung von Mietspiegeln.

Die Mietspiegelerstellung in der Halle (Saale) wird nach den Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB in Verbindung mit den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage Juni 2020) erfolgen. Außerdem werden die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt. Darüber hinaus werden wir die relevante aktuelle Rechtsprechung beachten.

Wir beziehen uns im Folgenden auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe. Uns liegen Entwürfe für ein Mietspiegelreformgesetz sowie für eine Mietspiegelverordnung vor. Diese könnten (ggf. auch in veränderter Form) während der Projektlaufzeit verabschiedet werden: Wir werden uns eng mit der Auftraggeberin abstimmen, ob sich hieraus ggf. Konsequenzen für das laufende Projekt ergeben.

2 Erstellung des Mietspiegels 2021

2.1 Ausgangslage in Halle (Saale)

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann nach § 558a BGB durch unterschiedliche Methoden ermittelt werden: Es kommen ein Mietspiegel, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder die Nennung von drei Vergleichswohnungen in Betracht. Der nach § 558d BGB qualifizierte Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist, stellt das beste Mittel dar: Nur er kann unter den genannten Methoden für sich in Anspruch nehmen, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten den freifinanzierten Mietwohnungsmarkt repräsentativ abzubilden.

Die Stadt Halle (Saale) möchte das Angebot für Ihre Bürger gern aktualisieren und den nicht mehr gültigen qualifizierten Mietspiegel aus dem Jahr 2010, der nur noch als einfacher Mietspiegel genutzt werden kann, durch einen neuen qualifizierten Mietspiegel ersetzen. Nach dem Zensus 2011 gab es zum 9. Mai 2011 106.036 Mietwohnungen außerhalb von Wohnheimen in der Stadt Halle (Saale). Davon sind 32 % im Besitz von Privatpersonen bzw. Gemeinschaften von Wohnungseigentümern, 28 % gehören Wohnungs(bau)genossenschaften, 24 % gehören (ggf. mittelbar) der Stadt Halle (Saale), weitere 15 % privatwirtschaftlichen Unternehmen. Bund oder Land bzw. Organisationen ohne Erwerbzweck (z. B. Kirche) spielen als Vermieter keine große Rolle.

Die Neuerstellung des letzten qualifizierten Mietspiegels in der Stadt Halle (Saale) ist inzwischen 10 Jahre her. Daher dürfte bei der mieterseitigen Befragung mit relativ vielen Ausfällen aufgrund der Sechs-Jahres-Regel zu rechnen sein. Bei Mietern werden vor allem Wohnungen abgefragt, die privaten Vermietern mit kleinerem Wohnungsbestand gehören. Private Vermieter erhöhen eher selten die Miete: Sie nutzen lieber einen Mieterwechsel für Mieterhöhungen und sehen von einer Anhebung in laufenden Mietverhältnissen ab. Bei den Großvermietern hingegen ist zu erwarten, dass die Mieten in den letzten Jahren angepasst wurden – beim Fehlen eines aktuell gültigen Mietspiegels werden zur Begründung von Mieterhöhungen oftmals drei Vergleichswohnungen genannt.

In der Zeit von 2011 bis 2019 ist die Zahl der Einwohner in der Stadt Halle (Saale) um etwa 4 % gewachsen,¹ was auf eine dynamische Entwicklung innerhalb der Stadt und gestiegene Nachfrage nach Wohnraum hindeutet. Es ist zu erwarten, dass das Mietniveau im Mietspiegel 2021 deutlich über dem Niveau des Mietspiegels 2010 liegen wird, in dem teilweise eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete unter 3 € pro Quadratmeter Wohnfläche ausgewiesen wurde.

¹ Quelle: Stadt Halle (Saale), Fachbereich Einwohnerwesen

2.2 Tabellen- oder Regressionsmietspiegel

Mietspiegel können nach der Tabellen- oder nach der Regressionsmethode erstellt werden. In einem Tabellenmietspiegel werden die ermittelten Mieten in einem Raster gruppiert, das aus den Ausprägungen einzelner Wohnwertmerkmale gebildet wird. In einem Regressionsmietspiegel wird ein Modell der Preisbildung am Mietwohnungsmarkt aufgestellt. Beide Methoden erfüllen die Ansprüche an die Einhaltung „anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze“.

Nach der Leistungsbeschreibung wünscht sich die Auftraggeberin einen Tabellenmietspiegel unter Berücksichtigung des energetischen Gebäudezustandes. Das ist machbar – wir empfehlen aber, den neuen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Halle (Saale) als Regressionsmietspiegel zu erstellen. Wir bieten an, die Daten **sowohl als Tabellenmietspiegel sowie als Regressionsmietspiegel** auszuwerten: So können sich die Auftraggeberin und auf Wunsch auch der Arbeitskreis Mietspiegel ein gutes Bild über die Vorzüge der jeweiligen Methode machen.

Die Vorteile eines Regressionsmietspiegels werden im Folgenden genannt:

Mehr Merkmale berücksichtigungsfähig

Bei der Regressionsmethode wird die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis eines statistischen Modells ermittelt. Durch diesen Ansatz kann jedes abgefragte Merkmal einzeln ausgewertet werden, da die relative Häufigkeit ausschlaggebend ist und nicht wie bei Tabellenmietspiegeln das Vorliegen einer bestimmten Eigenschaftskombination aus z. B. Baujahres-, Wohnflächen- und Ausstattungsklasse. Dadurch ist es auch möglich, den konkreten Einfluss von jedem Merkmal wie z. B. der Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen auf den Mietpreis zu überprüfen und diesen durch einen prozentualen Zu- bzw. Abschlag auf die Basismiete zu quantifizieren. Bei Tabellenmietspiegeln können die Mietpreiseinflüsse nicht isoliert ermittelt werden. Zudem ist die Anzahl der berücksichtigungsfähigen Merkmale bei Tabellenmietspiegeln stark begrenzt. Durch Aufnahme eines jeden weiteren Merkmals vergrößert sich das Tabellenraster um ein Vielfaches und neue Wohnungsteilmärkte entstehen, für die wiederum eine valide Anzahl an Daten erhoben werden müssen.

Die von der Auftraggeberin explizit gewünschte Abbildung der energetischen Beschaffenheit sowie der Wohnlage ist somit im Regressionsmietspiegel viel einfacher möglich.

Keine Mietsprünge

Die Erstellung des Regressionsmietspiegels in der von uns vorgeschlagenen Art basiert auf einem mehrstufigen statistischen Verfahren. Zielsetzung der ersten Regressionsstufe ist es, eine mathematische Funktion zu ermitteln, die den Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Nettokaltmiete optimal schätzt – das heißt, die Abweichung zwischen der empirischen und der geschätzten Miete ist für alle erhobenen Wohnungen möglichst gering (Kleinste-Quadrate-Schätzung). Als Ergebnis der ersten Regressions-

stufe kann für jeden Quadratmeter Wohnfläche eine exakte Basismiete ausgewiesen werden. Dagegen werden bei Tabellenmietspiegeln Wohnflächenklassen gebildet. So wurden beim letzten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2010 die Wohnflächenklassen *unter 40 m²*, *40 bis 70 m²* und *über 70 m²* gewählt. Wohnflächenklassen bergen den Nachteil, dass die Mieten an den Klassengrenzen „springen“. Im Beispiel des Mietspiegels 2010 gibt es bei den nicht modernisierten Wohnungen mit zwei Ausstattungen einen Mietsprung von der mittleren (40 bis 70 m²) zur nächstgrößeren Wohnflächenklasse (über 70 m²) von -0,42 €/m². Damit sind etwa bei sonst gleichen Bedingungen 71 m² große Wohnungen 42 Cent/m² günstiger als 70 m² große Wohnungen. Absolut kostet eine 70-m²-Wohnung dieser Kategorie 238,70 €, während eine 71-m²-Wohnung 212,29 € kostet – und damit trotz eines zusätzlichen Quadratmeters Wohnfläche 26,41 € weniger.

Bei Regressionsmietspiegeln wird dagegen ein stetiger Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Nettokaltmiete ermittelt, sodass Mietsprünge von einem zum nächsten Quadratmeter Wohnfläche, z. B. von 70 m² auf 71 m², verhindert werden: Der Mietspiegel wird nachvollziehbarer.

Breiterer Wohnungsmarkt abbildbar

Da bei Regressionsmietspiegeln der Informationsgehalt der erhobenen Daten gleichzeitig genutzt werden kann, um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, entfällt die Teilmengenbildung des Wohnungsmarktes. Dies hat den Vorteil, dass die durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten für eine größere Spanne an Wohnungen berechnet werden kann als bei Tabellenmietspiegeln. Je nach Kommune sind die Ergebnisse von Regressionsmietspiegeln üblicherweise auf frei finanzierte Wohnungen im Wohnflächenbereich zwischen etwa 25 und 140 m² anwendbar. In dieser Spanne gibt es keine Lücken. Bei Tabellenmietspiegeln hingegen gibt es immer Tabellenfelder, die aufgrund einer unzureichenden Fallzahl nicht gefüllt werden können. Sofern diese Felder nicht mit anderen Feldern zusammengefasst werden können, kann für diese Wohnungen keine ortsübliche Vergleichsmiete ausgewiesen werden.

Kein exotisches Modell, sondern Stand der Wissenschaft

Andere Großstädte in der erweiterten Region wie Leipzig und Dresden haben bereits vom Tabellen- zum Regressionsmietspiegel gewechselt. Zudem wird der Regressionsmietspiegel eindeutig von der Wissenschaft favorisiert. Weitere Informationen zu den Vorteilen und zur zunehmenden Verbreitung von Regressionsmietspiegeln finden sich etwa im gif-Mietspiegelreport 2020.²

2.3 Erarbeitung des Mietspiegel-Fragebogens

Unmittelbar nach Auftragsvergabe wird sich ALP mit der Auftraggeberin in Verbindung setzen, um einen zügigen Start in das Projekt zu gewährleisten. Während der gesamten

² <https://www.gif-ev.de/onlineshop/detail/477> (kostenlos).

Projektlaufzeit wird sich ALP eng mit der Stadt Halle (Saale) abstimmen und den Arbeitskreis Mietspiegel nach Wunsch der Auftraggeberin einbinden. Der Arbeitskreis Mietspiegel sollte nach Ansicht von ALP aus Vertretern der Verwaltung der Stadt Halle (Saale), Vertretern der Mieter (etwa Mieterverein Halle und Umgebung e. V.) und Vertretern der Vermieter (etwa Vereinigung der Haus-, Grund und Wohnungseigentümer Halle e. V., Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH, Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH) bestehen. In anderen Kommunen haben wir auch gute Erfahrungen mit der Einbindung von Richtern gemacht – im Falle der Stadt Halle (Saale) z. B. des Amtsgerichtes Halle (Saale) und/oder des Landgerichtes Halle. Die Entscheidung hierüber sollte aber bei der Auftraggeberin liegen. Diese kann sich etwa daran orientieren, wie viele Verfahren bei den Gerichten mit Bezug zur ortsüblichen Vergleichsmiete anhängig sind, und ob Richter bereit sind, am Arbeitskreis Mietspiegel teilzunehmen.

Auf Basis des Fragebogens der letzten Mietspiegelerhebung aus dem Jahr 2010 wird ALP einen Entwurf für einen Fragenkatalog für den Mietspiegel 2021 erstellen. Wir werden hier auch unsere Erfahrungen aus anderen zuletzt erstellten Mietspiegeln einbringen. Ziel ist es, einerseits möglichst viele Teilmerkmale der Wohnwertmerkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit zu berücksichtigen. Andererseits ist angesichts der zunehmenden Umfrageermüdung bei den Mietern darauf zu achten, dass der Fragebogen nicht zu lang wird.

Wir haben hier gute Erfahrungen mit einem Fragebogen im Umfang von vier DIN-A4-Seiten gemacht, die doppelseitig auf einem DIN-A3-Blatt dargestellt werden und legen einen solchen Fragebogen unserer Kalkulation zugrunde. Wir schlagen vor, dass ALP der die Auftraggeberin den Entwurf für einen Fragenkatalog etwa eine Woche vor der ersten Sitzung per E-Mail an den Arbeitskreis übersenden. So können die Teilnehmer des Arbeitskreises Mietspiegel sich im Vorfeld der Sitzung über etwaigen Änderungsbedarf Gedanken machen und diese Änderungswünsche dann direkt auf der ersten Sitzung vortragen. Zielsetzung der ersten Sitzung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel ist es, den Fragebogen inhaltlich abzustimmen.

ALP empfiehlt, aus Gründen der Gleichbehandlung bei Mietern und Vermietern inhaltlich identische Sachverhalte abzufragen. Ggf. kann aber in Abstimmung mit dem Arbeitskreis z. B. auf eine Abfrage bestimmter energetischer Merkmale bei Mietern verzichtet werden, da diese sehr häufig über geringe Kenntnisse der letzten durchgeführten Modernisierungen verfügen. Bei Regressionsmietspiegeln können fehlende Angaben in der Mieterbefragung aus vergleichbaren Wohnungen der Vermieterbefragung anhand von Wahrscheinlichkeiten ergänzt werden (dieses Verfahren wird „Imputation“ genannt). Bei Tabellenmietspiegel müsste auf diese Angaben verzichtet werden, sofern sie zur Bestimmung des Tabellenfeldes notwendig sind.

Im zuletzt neu erstellen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2010 wird das Wohnwertmerkmal Beschaffenheit durch „nicht modernisiert“, „teilmodernisiert“ und „umfassend modernisiert/Neubau seit 3.10.1990“ ausgedrückt. ALP empfiehlt, die Beschaffenheit durch gut gewählte Baujahresklassen auszudrücken und die

Modernisierungen gesondert abzufragen. In diesem Fall sollte bei der Abfrage der Baujahre der Hinweis erfolgen, dass Modernisierungsmaßnahmen nicht das Baujahr beeinflussen. Die Klassengrenzen könnten etwa bei 1918/1919, 1948/1949, 1968/1969, 1989/1990, 1994/1995, 2001/2002, 2009/2010 und 2015/2016 sein. Bezüglich der Modernisierungen ist die Aufnahme von Fragen zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bei Sanitäreinrichtungen und Elektroinstallationen, ebenso wie die Frage, ob das Gebäude kernsaniert wurde, denkbar. Wir haben beispielhaft den Fragebogen (Vermieterfragebogen per Post) für unsere Mietspiegelerhebung in Kiel angehängt. In den Fragen 15, 16 und 17 wird auf das Thema Modernisierung eingegangen.

Der Vorteil bei der Wahl der oben genannten Baujahresklassen ist, dass dadurch auch die energetische Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung abgebildet werden kann. Seit dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 1. Mai 2013 ist es per Gesetz erforderlich, die energetische Ausstattung und Beschaffenheit bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu untersuchen (§ 558 Abs. 2 BGB). Den vorgeschlagenen Klassengrenzen bei den Baujahren liegen zum Teil auch energetische Aspekte wie das Inkrafttreten verschiedener Fassungen der Wärmeschutzverordnung zugrunde. Wir werden diese Grenzen aber eng mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abstimmen, sodass die Baujahresklassen auch spezifisch zum Mietwohnungsmarkt in Halle (Saale) passen. Als Ergebnis der Analysen werden voraussichtlich Baujahresklassen aufgrund von zu geringen Fallzahlen zusammengefasst werden – insbesondere bei der Tabellenmethode, da hier auch das Vorliegen anderer Wohnwertmerkmale entscheidend ist.

Die Untersuchung weiterer energetischer Aspekte kann durch Abfrage von nachträglich durchgeführten energetischen Maßnahmen am Gebäude erfolgen. In Anlehnung an die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) empfiehlt ALP Fragen zur Dämmung von Außenwänden, Dach/oberster Geschosdecke sowie der Kellerdecke und Fragen zum Austausch der Fenster und Erneuerung der Heizungsinstallation aufzunehmen. Fragen zur Art der Fensterverglasung und Heizung sind ebenfalls Standard.

Eine fertig gelayoutete Version des Fragebogens wird den Teilnehmern des Arbeitskreises zur endgültigen Abnahme zeitnah nach der Sitzung per E-Mail zur Verfügung gestellt.

Wir fügen Ihnen zwei Fragebögen als Musterfragebögen bei: Einen für eine schriftliche Mieter-Erhebung eines Tabellenmietspiegels in Heilbronn und einen für eine schriftliche Vermieter-Erhebung eines Regressionsmietspiegels in Kiel.

2.4 Ermittlung der Grundgesamtheit und Stichprobenziehung

Parallel zur Entwicklung des Fragebogens kann die Übermittlung der erforderlichen Daten durch die Auftraggeberin an ALP erfolgen. Die Auftraggeberin und ALP werden unter

Beteiligung der Datenschutzstellen die Modalitäten der Datenübergabe festlegen. Infrage kommt hier etwa das verschlüsselte Hochladen in eine Cloud der Auftraggeberin und die anschließende telefonische Übermittlung der Zugangsdaten an ALP.

Benötigte Daten für die Ermittlung der Datenbasis sind:

- Daten zum Einwohnermeldewesen (Namen und Anschriften aller volljährigen Bürgerinnen und Bürger ohne Sperrvermerk)
- Daten über öffentlich geförderte Wohnungen (komplette Liste inkl. Anschriften)
- Stromzähler-, Müllabfuhr-, Straßenreinigungs-, Liegenschafts- oder Grundsteuerdaten zur Bestimmung von Vermietername und -adresse

Falls die Kommunen noch über Dateien mit Heimen verfügen, könnten diese auch an ALP übermittelt werden. Alternativ wird ALP die Heime selbst recherchieren.

ALP wird die erhaltenen Daten zusammenführen. So werden Wohnungen, bei denen Eigentümer und Bewohner identisch sind, aus der Datenbasis entfernt, ebenso wie geförderte Wohnungen und Wohnungen in Heimen. Aus der verbleibenden Datenbasis wird ALP die Wohnungen identifizieren, bei denen der Vermieter anschreibbar ist. Aufgrund der höheren Teilnahmebereitschaft der Vermieter werden diese Wohnungen vermietetseitig abgefragt. Die übrigen Wohnungen in der Datenbasis werden bei den Mietern abgefragt. Aus den Wohnungen wird ALP jeweils eine Zufallsstichprobe ziehen.

ALP empfiehlt eine disproportionale Schichtung der Bruttostichprobe vorzunehmen: So kann vermieden werden, dass in der Ergebnisstichprobe zu mittelalten, mittelgroßen Wohnungen Daten im Überfluss vorhanden sind, während für neue Wohnungen zu wenige Fälle vorliegen. Um möglichst viele Tabellenfelder zu füllen, ist dies insbesondere im Hinblick auf die Auswertung der Daten als Tabellenmietpiegel wichtig. Voraussetzung für eine disproportionale Zufallsstichprobenziehung ist, dass die Merkmale, nach denen geschichtet werden soll, für alle Wohnungen in der Datenbasis bekannt sind. Ein häufiges Schichtungskriterium ist z. B. das Baujahr; dieses müsste ALP dann im Vorfeld für alle Wohnungen zur Verfügung gestellt bekommen. ALP wird das Schichtungsverfahren eng mit der Auftraggeberin abstimmen.

Die Auftraggeberin wünscht eine zu erfassende mietspiegelrelevante Fallzahl in Höhe von 2.000 Wohnungen. Unserer Auffassung nach ist eine Ergebnisstichprobe in diesem Umfang angemessen, um sowohl einen aussagekräftigen Tabellen- als auch einen aussagekräftigen Regressionsmietpiegel zu erstellen. Wir weisen darauf hin, dass die Bedeutung der abgefragten Merkmale für die Zusammensetzung des Mietpreisgefüges in der Stadt Halle (Saale) erst bestimmt werden kann, wenn der finale Auswertungsdatensatz vorliegt.

Aufgrund unserer Erfahrungen bei anderen Mietspiegelerstellungen und mit Blick auf die Struktur des Mietwohnungsmarktes in Halle (Saale) gehen wir von 10.000 an Mieter zu versendenden Briefen aus. Im Rahmen der Vermieterbefragung kalkulieren wir mit insgesamt etwa 80 Vermietern, die jeweils über unterschiedlich viele Wohnungen verfügen.

2.5 Befragung

Angesichts der aktuellen Pandemie-Situation, die sich nach aktueller Kenntnis bis zum Beginn der Befragung vermutlich eher verschärfen als entspannen wird, raten wir davon ab, eine Interviewergruppe aus Mitarbeitern der Stadtverwaltung zu bilden, die den Mietspiegelfragebogen persönlich bei den Mieterhaushalten abgibt – so wie es im Rahmen der Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels 2010 der Fall war. Daher rät ALP zu einer schriftlichen Befragung der Mieter und Vermieter, die durch eine Onlinebefragung ergänzt werden kann. Sollte sich die Situation entscheidend ändern, unterbreiten wir Ihnen bei Bedarf gern ein Zusatzangebot für eine Interviewer-gestützte Erhebung für die Mieterbefragung.

Als Stichtag für die Befragung schlägt ALP den 1. Februar 2021 vor. Dieser Termin lässt genügend Zeit für die Vorbereitung (Besprechung des Fragebogens, Erstellung der Anschriften, Stichprobenziehung) nach der Vergabe des Auftrags.

Sollten die Vergabe oder die Vorbereitungen seitens der Auftraggeberin (insbesondere das Zur-Verfügung-Stellen von Daten) deutlich länger dauern als im Zeitplan vorgesehen, wäre eine Verschiebung der Erhebung anzuraten. Der Stichtag für die Befragung sollte dann entsprechend angepasst werden, um die Zeit zwischen Stichtag und In-Kraft-Treten des Mietspiegels möglichst kurz zu halten.

Während des gesamten Befragungszeitraums wird ALP eine Hotline betreiben, bei der sich die Vermieter und Mieter über die Befragung informieren können. Diese Telefonnummer wird auf den Schreiben an die Vermieter und Mieter angegeben, um die Auftraggeberin von Rückfragen zu entlasten. Zudem wird ALP eine Information zum Mietspiegel auf der Unternehmens-Homepage einstellen und die Stadt Halle (Saale) beim Verfassen einer Pressemitteilung unterstützen.

Die Briefe an Mieter und Vermieter enthalten jeweils ein Begleitschreiben, das im Namen der Stadt Halle (Saale) verfasst sein sollte. ALP wird einen Entwurf für das Schreiben erstellen, in dem auf die Wichtigkeit der Mietspiegelbefragung hingewiesen und um Teilnahme geworben wird. Wir halten es für sinnvoll, dass hier auch auf die Unterstützung durch Mieter- und Vermieterverbände hingewiesen wird.

2.5.1 Mieterbefragung

Die 10.000 Mieter aus der Mieterbefragung werden im Februar 2021 ein Begleitschreiben (maximal doppelseitig DIN A4) sowie den vierseitigen Fragebogen (ein doppelseitig bedrucktes DIN-A3-Blatt) und einen gebührenfreien Rückumschlag erhalten. Soweit sich aus dem Fragebogen ergibt, dass die jeweilige Wohnung für den Mietspiegel in Frage kommt, werden die Haushalte gebeten, den Fragebogen an ALP zurückzusenden.

Auf Wunsch der Auftraggeberin können die Haushalte die Fragen auch alternativ im Internet beantworten und ihre Kontaktdaten hinterlassen. Hierfür wird ALP eine entsprechende Online-Maske programmieren. Auf den Anschreiben ist ein individueller Zugangsschlüssel aufgedruckt, mit dem sich die Mieter bei der Online-Befragung einloggen können. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die wissenschaftlichen Grundsätze eingehalten werden und nur die per Zufallsstichprobe gezogenen Haushalte an der Befragung teilnehmen. Die Verbindung zu der Online-Maske erfolgt verschlüsselt (TLS 1.2 als Nachfolger von SSL mit einer 256-Bit-Verschlüsselung), sodass eine sichere Übertragung der Daten an ALP gewährleistet ist.

2.5.2 Vermieterbefragung

Für die Befragung der etwa 80 Vermieter werden die ermittelten Wohnungen der Datenbasis zunächst nach Vermietern gruppiert. Einige Vermieter verfügen über eine größere Anzahl an Mietwohnungen.

Die Vermieter mit größerem Wohnungsbestand werden direkt telefonisch oder per E-Mail kontaktiert. Für diese Vermieter stehen prinzipiell auch Papierfragebögen und die Online-Maske zur Verfügung. Zusätzlich wird ALP für diese Zielgruppe eine Excel-Tabelle erstellen. Die Fragen in der Excel-Tabelle werden inhaltlich mit jenen der Papierfragebogen- bzw. Onlineversion übereinstimmen. Den Vermietern wird dann ein Musterfragebogen in PDF-Form zur Verfügung gestellt. Falls die Vermieter eine Excel-Maske per E-Mail an ALP übermitteln, werden diese gebeten, die Daten verschlüsselt und kennwortgeschützt zu übertragen. Das Kennwort sollte telefonisch übermittelt werden.

Im Falle der stadteigenen Wohnungsunternehmen HWG Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH und GWG Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien Halle-Neustadt mbH sowie der Wohnungsgenossenschaften und ggf. weiterer größerer privater Vermieter schlägt ALP vor, ein zweistufiges Verfahren zu wählen, um den Aufwand für diese Unternehmen zu begrenzen. ALP hat in anderen Kommunen gute Erfahrungen damit gemacht, im ersten Schritt zunächst den gesamten frei finanzierten Wohnungsbestandes abzufragen und anschließend eine Zufallsstichprobe zu ziehen. Da pro Wohnung ohnehin eine große Anzahl an Detailfragen zu beantworten sind, scheint dieses Verfahren – auch im Hinblick auf den einzuhaltenden Zeitplan – angemessener. Die Wohnungen der Großvermieter sollen zudem nicht überrepräsentiert werden.

Wir schlagen vor, den Vermietern mit kleinerem Wohnungsbestand im Anschreiben Zugangsschlüssel zu einer Online-Maske zu übermitteln. Die entsprechende Online-Maske wird ALP programmieren und die Verbindung wie bei der Online-Mieterbefragung verschlüsseln. Auf Wunsch (per Telefon, E-Mail oder Fax) werden den Vermietern Papierfragebögen in der benötigten Anzahl zugesandt. ALP wird einen gebührenfreien Rückumschlag beilegen, mit dem die Vermieter die Fragebögen kostenlos an ALP zurücksenden können.

2.5.3 Datenschutz

Der Schutz der personenbezogenen Daten hat oberste Priorität. Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels erfolgt nach den Vorschriften des Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten der Bürger (Datenschutzgesetz Sachsen-Anhalt - DSGVO LSA), des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in der jeweils geltenden Fassung sowie nach den Vertragsvereinbarungen und sonstigen schriftlichen Weisungen der Auftraggeberin.

Zur Klärung der rechtlichen Situation und zur praktischen Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben sollte der zuständige Datenschutzbeauftragte der Stadt Halle (Saale) von Beginn an in den Prozess einbezogen werden. ALP wird darüber hinaus sowohl die Befragungsabläufe als auch die technischen und organisatorischen Maßnahmen (bei ALP) im Rahmen eines Datenschutzkonzeptes beschreiben und dieses eng mit der Auftraggeberin abstimmen. Selbstverständlich werden alle Mitarbeiter auf den Datenschutz verpflichtet. Unser Datenschutzbeauftragter Herr Philipp Köhne wurde vom TÜV Nord zertifiziert.

2.5.4 Plausibilitätskontrolle der Daten

Für alle mietspiegelrelevanten Variablen werden deskriptive Auswertungen mit Plausibilitätsprüfungen durchgeführt. Wir verfügen über umfangreiche Erfahrungen in der Validierung von Daten auf Plausibilität: Wir prüfen etwa sowohl die Miethöhe im Vergleich mit anderen vergleichbaren Wohnungen als auch die angegebenen Ausstattungsmerkmale. Die Daten werden ggf. auf einen einheitlichen Mietbegriff – die Nettokaltmiete – umgerechnet. Daran anschließend erfolgt eine Eliminierung von statistischen Ausreißern, etwa jenen Nettokaltmieten pro Quadratmeter einer bestimmten Wohnungsgrößenklasse, die außerhalb eines Intervalls von vier Standardabweichungen rund um den arithmetischen Mittelwert liegen (Tschebyscheff-Ungleichung für nicht normalverteilte Werte; Mieten sind in der Regel nicht normalverteilt).

2.5.5 Wohnlage

Im qualifizierten Mietspiegel 2010 der Stadt Halle (Saale) ist die Bewertung der Wohnlage nicht Bestandteil des qualifizierten Teils des Mietspiegels. Die Wohnlage wird durch Benennung von wohnlagemindernden und wohnlageverbessernden Merkmalen im Rahmen der Spanneneinordnung gesondert behandelt. Im Zuge der Neuerstellung des Mietspiegels 2021 für die Stadt Halle (Saale) soll die Wohnlage überarbeitet werden. ALP schlägt vor, dass die Auftraggeberin die zur Verfügung stehenden (Lage-)Attribute auf Adressebene in digitaler Form als shape-Dateien, xlsx-Dateien und/oder csv-Dateien an ALP übermittelt. Wir prüfen den Einfluss der einzelnen Merkmale und schlagen ggf. sinnvolle Kategorien und Zusammenfassungen von Merkmalen vor. Wir gehen dabei von folgenden Daten aus:

- Adresspunkte
- Räumliche Gliederung (Stadtteile)

- Lärmdaten (Umgebungslärmkartierung)
- Bodenrichtwerte
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Grünflächen
- Haltestellen ÖPNV
- Schulen
- Bevölkerungsdichte
- Sozialdaten

Die Ergebnisse unserer Prüfungen fassen wir in einer Power-Point-Präsentation zusammen und stellen diese im Rahmen der Ergebnispräsentation für den Mietspiegel 2021 dem Arbeitskreis Mietspiegel vor.

Für den Tabellenmietspiegel werden wir zwei bis drei Lagekategorien ableiten, für den Regressionsmietspiegel ist die Bildung von Lagekategorien nicht zwingend notwendig. Hier können der Einfluss der Lageteilmerkmale auf die Miethöhe auch direkt im Regressionsmodell geprüft werden. Herr Dr. Promann wurde zum Thema „Wohnlage in Mietspiegeln“ promoviert (siehe Abschnitt 5.3) und verfügt über einen sehr guten Überblick über den Umgang mit dem Wohnwertmerkmal Lage in den Mietspiegeln der deutschen Großstädte.

2.6 Auswertung der Daten

ALP bietet an, die Daten als Tabellen- und als Regressionsmietspiegel auszuwerten.

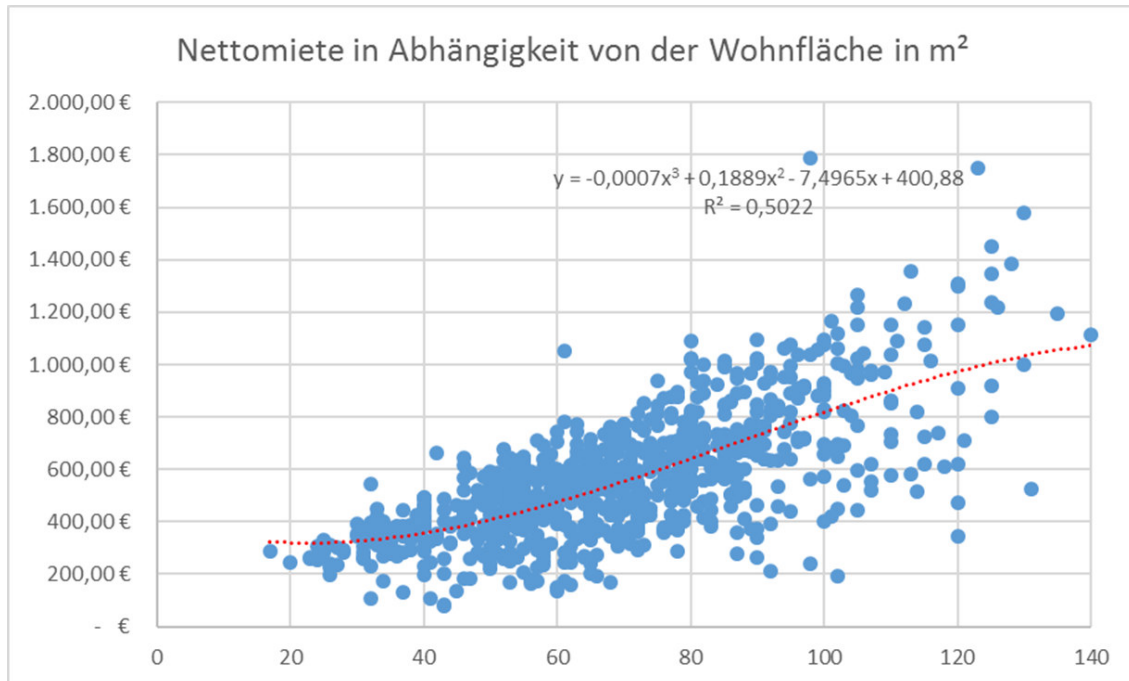
Für beide Verfahren ist es wichtig, die Datensätze zu gewichten. Es wird davon ausgegangen, dass wie bei der Erhebung zum Mietspiegel 2010 wieder eine Schichtung der Bruttostichprobe erfolgt. Die Datensätze der Nettostichprobe müssen zur Auswertung wieder rückgewichtet werden, um ein repräsentatives Abbild des freifinanzierten Mietwohnungsmarktes in Halle (Saale) darzustellen.

Zudem unterscheidet sich die Teilnahmebereitschaft der befragten Mieter und Vermieter an der Befragung: Erfahrungsgemäß antworten größere Vermieter in der weit überwiegenden Zahl der Fälle in Bezug auf die angefragten Wohnungen, während die Quote bei den Mietern häufig deutlich geringer ausfällt. ALP empfiehlt, dieses unterschiedliche Antwortverhalten ebenfalls bei einer Gewichtung der Datensätze zu berücksichtigen.

2.6.1 Auswertung als Regressionsmietspiegel

Bei der Regressionsmethode wird ein mathematisches Modell aufgestellt, mit dem die Miethöhe durch die Merkmale Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage erklärt wird. Die Berechnung des Modells erlaubt die Ermittlung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete.

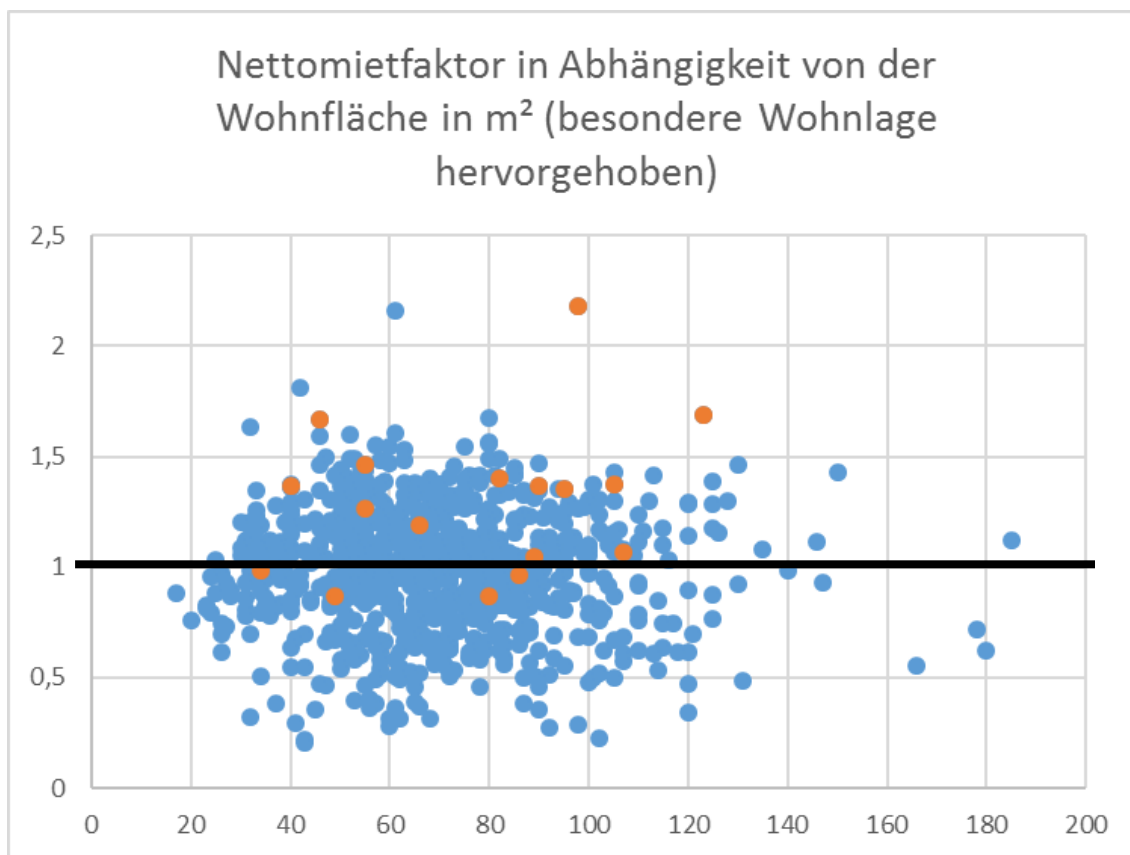
Es existieren verschiedene Ansätze von Regressionsmietspiegeln. Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Faktor. Daher schlägt ALP vor, zunächst den Einfluss der Größe auf den Mietpreis im Rahmen einer ersten Regressionsgleichung zu ermitteln. Das Vorgehen illustriert die folgende Abbildung beispielhaft:



Hierfür werden die absoluten Nettokaltmieten (ohne Betriebskosten) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße dargestellt. Es wird nun eine Funktion durch die Punktwolke gelegt, die den genauen Zusammenhang zwischen den beiden Größen (höhere absolute Nettokaltmiete bei größerer Wohnung) zeigt: die Regressionsfunktion. In der Regel sind hier Polynome 3. Grades bzw. kubische Funktionen zur Ermittlung des Zusammenhanges ausreichend.

Dieser Effekt wird nun aus dem Mietwert herausgerechnet: Der tatsächliche, erhobene Wert der Nettokaltmiete wird dazu durch das Ergebnis der 1. Regressionsfunktion für die zugehörige Wohnungsgröße dividiert. Wohnungen einer bestimmten Größe, die teurer sind als der berechnete bzw. durch die Regressionsfunktion berechnete Wert, weisen häufig wohnwerterhöhende Eigenschaften auf, etwa eine besondere Wohnlage. Wohnungen, die günstiger sind, können auf eine einfachere Wohnungsqualität hindeuten.

In der beispielhaften folgenden Abbildung werden die Wohnungen im Mittel durch die Regressionsfunktion gut beschrieben (der Nettomietfaktor ist eins). Wohnungen einer besonderen Wohnlage sind im Beispiel in der Regel teurer: Der Nettomietfaktor liegt über eins, was aber nicht nur auf die Wohnlage zurückzuführen sein muss. Wohnungen in einer besonderen Wohnlage weisen etwa häufig auch eine überdurchschnittliche Ausstattung aus.



In einem zweiten Schritt werden daher weitere Merkmale (außer der Wohnungsgröße) in einer zweiten Regressionsgleichung parallel berücksichtigt. Im Ergebnis erhält man prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basismiete. Zu diesen Merkmalen zählen etwa das Baujahr des Hauses, die Lage der Wohnung, der Haus- und Wohnungstyp oder die Ausstattung der Wohnung. Diese Merkmale werden in gesonderten Tabellen in der Mietspiegelbroschüre aufgeführt, sofern ihr Einfluss durch die Analyse als signifikant ermittelt wurde.

Dieses ursprünglich an der Universität Regensburg für die Stadt Regensburg entwickelte Modell ist bereits seit über 20 Jahren für die Mietspiegelerstellung in vielen weiteren Kommunen im Einsatz und erprobt. Auf Wunsch der Auftraggeberin oder des Arbeitskreises Mietspiegel kann ALP aber natürlich auch einen anderen Regressionsansatz zugrunde legen.

Der Spannumfang wird über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP schlägt vor, die Spanne so zu bestimmen, dass von den so ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden. Ein solches Verfahren wird etwa auch in § 16 Abs. 3 des Entwurfes zur Mietspiegelverordnung vom 28. Februar 2020 genannt. Es handelt sich zwar um eine Regelung

einer nicht in Kraft getretenen Verordnung, aber nichtsdestotrotz um eine sinnvolle Regelung.

2.6.2 Auswertung als Tabellenmietpiegel

Neben der Auswertung als Regressionsmietpiegel wird ALP die erhobenen Daten auch alternativ als Tabellenmietpiegel auswerten. Hinsichtlich des Aufbaus der Mietpiegel-tabelle wird ALP sich eng mit der Auftraggeberin abstimmen. ALP regt an, mit dem Arbeitskreis Mietpiegel über eine andere Darstellung der Beschaffenheit und über eine stärkere Differenzierung der Wohnungsgrößen- und Ausstattungsklassen zu beraten: Mit Hinblick auf die geringen Fallzahlen im Mietpiegel 2010 werden wir zur Diskussion stellen, ob angesichts fortschreitender Modernisierung die Ausweisung einer eigenen Zeile im Mietpiegel für Wohnungen ohne WC, Bad/Dusche und Sammelheizung weiterhin notwendig ist. Ebenso ist die Ausweisung der Zeile für Wohnungen mit einer der Ausstattungen zu diskutieren.

Wie bereits in Abschnitt 2.3 erläutert, raten wir an, die Beschaffenheit in Form von gut gewählten Baujahresklassen zum Ausdruck zu bringen, ggf. in Kombination mit Ausstattungsklassen (wie im von Herrn Dr. Promann und Frau Wiltshire erstellten Dresdner Tabellenmietpiegel 2017). Weitere Unterscheidungskriterien können Wohnflächenklassen sowie eine Unterteilung in zwei Wohnlagen sein (analog zu Hamburg etwa „normal“ und „gut“). Das letzte Wohnwertmerkmal „Art“ würde dahingehend abgedeckt, dass nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohnungen berücksichtigt würden.

Für die Abgrenzung der Baujahres-, Wohnflächen- und Ausstattungsklassen gilt, dass die Klassifikationen sich immer am zugrundeliegenden Datenpool orientieren müssen, insbesondere an der Anzahl der Wohnungen, die tatsächlich in der jeweiligen Merkmalskombination vorliegen. ALP wird die Kombinationen prüfen und der Auftraggeberin bzw. dem Arbeitskreis Mietpiegel auf Basis der Ergebnisse einen geeigneten Vorschlag für die Tabellenstruktur unterbreiten.

Nach den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln (S. 28) sind vor der Ausweisung der Mietwerte im Tabellenmietpiegel extreme „Ausreißermieten“ auszusondern. Sie dürfen weder für die Mittelwert- noch für die Spannenbildung berücksichtigt werden. Es sei auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung dürfe nicht auf der Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietpiegel, erfolgen.

ALP wendet ein Verfahren zur Ausreißerbereinigung unter Berücksichtigung des Interquartilsabstandes an. Für jedes Tabellenfeld werden dabei zunächst das untere und das obere Quartil berechnet. Sortiert man die Mieten pro m² in einem Feld aufsteigend, sind dies jene Mieten, bei denen 25 % bzw. 75 % der Mieten in dem Feld kleiner sind. Zwischen dem unteren und dem oberen Quartil liegen also die mittleren 50 % der Mieten in dem

jeweiligen Feld. Der Interquartilsabstand (*IQR* für englisch *interquartile range*) bezeichnet die Differenz aus unterem und oberem Quartil:

$$IQR = x_{0,75} - x_{0,25}$$

Nach der sogenannten Boxplot-Methode werden nun jene Mieten aus den einzelnen Feldern ausgeschlossen, die um mehr als das Anderthalbfache des *IQR* unterhalb des unteren Quartils bzw. oberhalb des oberen Quartils liegen. Die untere Grenze der gültigen Spannweite liegt somit bei

$$x_{0,25} - 1,5 (x_{0,75} - x_{0,25})$$

Die obere Grenze der gültigen Spannweite liegt entsprechend bei

$$x_{0,75} + 1,5 (x_{0,75} - x_{0,25})$$

Es sei darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Art der Ausreißerbereinigung zwar wie gefordert um eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern handelt, die im Gegensatz zu anderen Verfahren vor allem dem Umstand Rechnung trägt, dass die Mieten in einem Mietspiegel in der Regel nicht normalverteilt sind, die Wahl des Faktors 1,5 beim Interquartilsabstand aber eine Setzung darstellt. Es handelt sich allerdings um die übliche Setzung bei der Bestimmung von Ausreißern.

Nach der Ausreißerbereinigung schlägt ALP für die einzelnen Tabellenfelder die Beibehaltung der aktuellen Ausweisung von arithmetischem Mittel und 2/3-Spanne vor. Wir werden die erhobenen Mietwerte (Nettokaltmiete ohne Betriebskosten) entsprechend auswerten.

2.7 Vorstellung der Ergebnisse

Die Entwürfe für einen Regressions- und einen Tabellenmietspiegel werden der Auftraggeberin übermittelt und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel diskutiert. Bei der Vorstellung des Tabellenmietspiegels wird ALP einen Vorschlag für die Zusammenlegung von Tabellenfeldern unterbreiten (sowohl aufgrund von Fallzahlen als auch aufgrund von Plausibilitäten). Anregungen des Arbeitskreises Mietspiegel werden aufgenommen und geprüft. Der Arbeitskreis Mietspiegel wird in die Lage versetzt, fundiert über die für Halle (Saale) am besten geeignete Mietspiegelform zu entscheiden.

2.8 Mietspiegelbroschüre und Anerkennung

Nach Zustimmung zum Mietspiegel im Arbeitskreis wird eine Mietspiegel-Broschüre erstellt. ALP bietet an, den Text für diese Broschüre in enger Abstimmung mit der Auftraggeberin zu gestalten. Bei Übermittlung der Vorlagen zum Corporate Design der Stadt Halle (Saale) können wir die Broschüre auch entsprechend layouten. Wir werden der Auftraggeberin die Broschüre als reprofähige Druckvorlage zur Verfügung stellen.

Diese Broschüre kann dann Grundlage der Beschlussfassung des Mietspiegels im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) sein. Alternativ ist es nach § 558d Abs. 1 BGB auch möglich, dass die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel ausschließlich durch Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter erfolgt. Diese sind im Falle der Stadt Halle (Saale) ja im Arbeitskreis Mietspiegel vertreten. ALP empfiehlt eine doppelte Anerkennung im Arbeitskreis und im Stadtrat, um die breitestmögliche Akzeptanz und die gewünschte friedensstiftende Wirkung des Mietspiegels zu erzielen. Die Zustimmung im Arbeitskreis Mietspiegel ist unserer Erfahrung nach entscheidend für die anschließende Zustimmung im zuständigen Ausschuss des Stadtrates bzw. des Stadtrates selbst.

Auf Wunsch der Auftraggeberin nimmt ALP optional an öffentlichen Terminen wie Pressekonzferenzen etc. teil. Diese werden separat nach Tagessatz zuzüglich Reisekosten abgerechnet. Gleiches gilt für die Präsentation von (Zwischen-)Ergebnissen vor politischen Gremien.

Für unsere Kalkulation gehen wir von zwei Vor-Ort-Terminen in Halle (Saale) aus, die wir in die Kosten eingerechnet haben: Die Auftaktveranstaltung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel (Vorstellung Konzept, Fragebogen-Diskussion) sowie die Vorstellung der Ergebnisse vor diesem Gremium. Weitere Vor-Ort-Termine würden separat abgerechnet. Ggf. können auch Videokonferenzen eingesetzt werden – je nachdem, wie sich die Corona-Pandemie im Weiteren entwickelt.

2.9 Berichtslegung und optionaler Online-Mietspiegel

Nach Verabschiedung des Mietspiegels im Arbeitskreis Mietspiegel und im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) wird ALP einen schriftlichen, ausführlichen Arbeitsbericht verfassen, in dem die einzelnen Arbeitsphasen, Methoden, Bearbeitungsschritte und Ergebnisse dargestellt werden. Wir werden uns dabei auf den final gewählten Mietspiegeltyp (Tabellen- bzw. Regressionsmietspiegel) beziehen.

Optional kann ALP ein Online-Tool entwickeln, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zur Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool kann entweder auf einer einzurichtenden Seite auf dem Server von ALP oder auf Wunsch auch auf dem Server der Auftraggeberin implementiert werden. ALP übernimmt die Pflege und Betreuung des Online-Tools für die Geltungsdauer des Mietspiegels. Unter

<https://mietspiegel-berechnen.de/buxtehude2020/>

(Regressionsmietspiegel)

und

<https://mietspiegel-berechnen.de/heilbronn2020/eforms/heilbronn2020/6/>

(Tabellenmietspiegel)

sind Beispiele für von uns erstellte Online-Mietspiegelrechner zu finden. Bei Interesse unterbreiten wir Ihnen hierfür ein separates Angebot.

3 Zeitplan

November 2020	Vergabe, Übermittlung Fragebogen an die Auftraggeberin
Dezember 2020	Sitzung des Arbeitskreises Mietspiegel, Abstimmung des Fragebogens, Übermittlung der Datengrundlage an ALP (auch zur Wohnlage), Vorbereitung der Erhebung
Januar 2021	Datenzusammenführung (auch Wohnlage) und Stichprobenziehung
Februar 2021	Druck und Versand der Anschreiben an Mieter und Vermieter (empfohlener Stichtag der Befragung: 1. Februar 2021)
Februar bis April 2021	Durchführung der Befragung bei Mietern und Vermietern inkl. laufender Zusammenführung und Plausibilisierung der Daten
Mai 2021	Abschließende Zusammenführung der Daten, Erstellung des Tabellen- und Regressionsmietspiegels, Bildung einer Lageeinteilung
Juni 2021	Vorstellung des Tabellen- und Regressionsmietspiegels im Arbeitskreis Mietspiegel, Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel durch den Arbeitskreis
Juli 2021	Lieferung der Texte für die Mietspiegel-Broschüre, Beschlussfassung im Stadtrat, Übermittlung der Dokumentation zum Mietspiegel, optionale Programmierung und Bereitstellung eines Online-Mietspiegels

(22. Juli bis 1. September 2021: Sommerferien in Sachsen-Anhalt)

4 Projektteam

Dem ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH gehören neun Mitarbeiter aus unterschiedlichen Disziplinen rund um den Wohnungsmarkt an. Hinzu kommen zwei Werkstudenten zur Unterstützung – vor allem bei der Durchführung der Befragungen.

Das Projektteam für den Mietspiegel Halle (Saale) wird aus vier Mitarbeitern gebildet. Es verfügt über langjährige und bundesweite Praxiserfahrung in der Erarbeitung von qualifizierten Mietspiegeln.

Die Qualifikationen und persönlichen Schwerpunkte unseres Teams können Sie der folgenden Übersicht entnehmen:

Dr. Johannes Promann | Dipl.-Ökonom

Studium der Wirtschaftswissenschaften, Geschichte und Politik an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg und der Handelshochschule Turku, Finnland. Abschluss des Studiums als Dipl.-Ökonom. Tätigkeit als akademischer Mitarbeiter am Lehrstuhl für theoretische Volkswirtschaftslehre am Institut für VWL und Recht der Universität Stuttgart. Hier Dissertation „Die Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals Lage in den Mietspiegeln der deutschen Großstädte“ und Lehrtätigkeit im Bereich Makroökonomik.

Anschließend Tätigkeit beim GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, zuletzt als Prokurist, hier Projektleiter Mietspiegel sowie Bereichsleiter Immobilienmarktanalysen.

Seit 2017 Geschäftsführer des ALP Institutes für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH. Arbeitsschwerpunkte: Mietspiegelerstellung und Schlüssige Konzepte

██████████ | M. Sc. Management und Marketing

Studium der Betriebswirtschaft an der Freien Universität Berlin und Hanken School of Economics in Helsinki mit dem Studienschwerpunkt Multivariate Analysemethoden. Abschluss Master of Science Management und Marketing im Jahr 2014.

Anschließend Tätigkeit beim GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung in Hamburg als Beraterin für Mietspiegel und Schlüssige Konzepte.

Seit 2020 Beraterin beim ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH. Arbeitsschwerpunkt: Mietspiegelerstellung und Schlüssige Konzepte

██████████ | **Dipl.-Geograph**

Studium der Geographie an der Philipps-Universität Marburg mit dem Abschluss Dipl.-Geograph im Jahr 2010.

Anschließend Tätigkeit beim GEWOS Institut, ab 2012 beim IEA Dataprocessing and Research Center in Hamburg. Hier Mitarbeit an Softwareprojekten zur Vorbereitung und Administration internationaler Schulleistungsstudien. Schnittstellenfunktion durch Koordination der Anforderungen verschiedener Beteiligter, Planung und Steuerung von Softwaretests und Ableitung von Software Requirements für die Entwicklungsabteilung. Weitreichende Programmiererfahrungen im Datenbankbereich, in der Erstellung von Microsoft-VBA Programmen sowie in der Programmierung von Skripten der gängigen Statistiksoftware.

Seit 2018 Berater beim ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH. Arbeitsschwerpunkte: Mietspiegel, Schlüssige Konzepte, Datenmanagement.

██████████ | **M.A. Stadt- und Regionalentwicklung**

Studium der Sozialwissenschaften an der Carl von Ossietzky Universität in Oldenburg mit dem Abschluss Bachelor of Arts im Jahr 2015. Anschließendes Studium der Stadt- und Regionalentwicklung an der Universität Bremen mit dem Abschluss Master of Arts im Jahr 2018.

Seit 2019 Berater beim ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH. Arbeitsschwerpunkt: Befragungen, Daseinsvorsorge- und Wohnungsmarktkonzepte sowie Mietspiegel.

5 Projekterfahrungen

5.1 In Bearbeitung befindliche Projekte (Auswahl)

Mietspiegel Berlin 2021

Leistungen:

- Fortschreibung des Tabellenmietspiegels (Indexfortschreibung)
- Aktualisierung der Wohnlagenkarte
- Beratung bei der Öffentlichkeitsarbeit
- Erstellung eines Endberichtes
- Vorbereitung, Teilnahme und Durchführung der Arbeitsgruppensitzungen Mietspiegel

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Land Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Frau [REDACTED]

Telefon: 030-901394776

Mietspiegel Kiel 2020

Leistungen:

- Beratung, Konzeption
- Schriftliche Befragung bei Mietern und Vermietern
- Auswertung als Regressionsmietspiegel
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Landeshauptstadt Kiel

Amt für Wohnen und Grundsicherung

Herr [REDACTED]

Telefon: 0431/901-2394

Mietspiegel Füssen und Umland 2020

Leistungen:

- Beratung, Konzeption
- Schriftliche Befragung bei Mietern und Vermietern
- Auswertung als Tabellenmietspiegel
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Stadt Füssen

Finanzen & Immobilien

Herr [REDACTED]

Telefon: 08362-903130

Mietspiegel Waiblingen und Korb 2020

Leistungen:

- Beratung, Konzeption
- Schriftliche Befragung bei Mietern und Vermietern
- Auswertung als Regressionsmietspiegel
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiterin:

Jennifer Wiltshire

Ansprechpartner:

Stadt Waiblingen

Fachbereich Büro Oberbürgermeister

Herr [REDACTED]

Telefon: 07151/5001-1200

Mietspiegel Glienicke/Nordbahn 2020

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Schriftliche Befragungen bei Mietern und Vermietern
- Auswertung als Tabellenmietspiegel
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Gemeinde Glienicke/Nordbahn

Fachbereich III

Frau [REDACTED]

Telefon: 033056-69254

5.2 Abgeschlossene Projekte (Auswahl)

Mietspiegel Heilbronn 2020

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Schriftliche Befragung bei Mietern und Vermietern
- Auswertung als Tabellenmietspiegel
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Stadt Heilbronn
Stabstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen
Herr [REDACTED]
Telefon: 07131-562724

Mietspiegel Schöneiche bei Berlin 2019

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Schriftliche Befragung bei Mietern und Excel-Abfrage bei Vermietern
- Auswertung als Regressionsmietspiegel
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Gemeinde Schöneiche bei Berlin
Frau [REDACTED]
Telefon: 030/643304 -117

Mietspiegel Ulm/Neu-Ulm und Kosten der Unterkunft 2019

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Schriftliche Befragung bei Mietern und Excel-Abfrage bei Vermietern
- Auswertung als Regressionsmietspiegel
- Erstellung eines Endberichtes
- Inklusive „Schlüssiges Konzept“
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Stadt Ulm
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht – Abteilung Verwaltung, Haushalt, Wohnen
Frau [REDACTED]
Telefon: 0731/161-6102

Mietspiegel Frankfurt (Oder) 2018

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Auswertung als Tabellenmietspiegel
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Stadt Frankfurt (Oder)
Gesamtstädtische Stadtumbauplanung
Frau [REDACTED]
Telefon: 0335-552 6116

Mietspiegel Aalen 2020, 2018

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Schriftliche Befragung bei Mietern und Vermietern
- Auswertung als Regressionsmietspiegel (2020 als Indexfortschreibung)
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Stadt Aalen
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Herr [REDACTED]
Telefon: 07361-52 406

Mietspiegel Esslingen am Neckar 2020, 2018

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Auswertung als Regressionsmietspiegel (2020 als Indexfortschreibung)
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Stadt Esslingen am Neckar
Amt für Soziales und Sport
Herr [REDACTED]
Telefon: 0711-35122196

Mietspiegel und Kosten der Unterkunft Bamberg 2020 und 2018

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Mündliche Befragung bei Mietern, schriftliche Befragung bei Vermietern
- Auswertung als Tabellenmietspiegel
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“
- Inklusive „Schlüssiges Konzept“
- 2020 Indexfortschreibung

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Stadt Bamberg
Strategische Entwicklung und
Konversionsmanagement
Herr [REDACTED]
Telefon: 0951-871044

Mietspiegel und Kosten der Unterkunft Region Hannover 2019

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Schriftliche Befragung bei Mietern und Vermietern
- Auswertung als Tabellenmietspiegel
- Erstellung eines Endberichtes
- Inklusive „Schlüssiges Konzept“
- Teilnahme an Sitzungen der „Mietspiegelkommission“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Region Hannover
Frau [REDACTED]
Telefon: 0511-61621220

Mietspiegel Garching b. München 2020, 2018

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Auswertung als Regressionsmietspiegel (2020 als Indexfortschreibung)
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Stadt Garching b. München
Bürgerservice und Zentrale Dienste
Herr [REDACTED]
Telefon: 089-32089103

Mietspiegel Mannheim 2018

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Schriftliche Befragung bei Mietern und Vermietern
- Auswertung als Regressionsmietspiegel (Stichprobenfortschreibung)
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Stadt Mannheim

Fachbereich Stadtplanung

Herr [REDACTED]

Telefon: 0621-2937818

Mietspiegel und Kosten der Unterkunft Frankenthal (Pfalz) 2020, 2018

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Schriftliche Befragung bei Mietern und Vermietern
- Auswertung als Regressionsmietspiegel (2020 als Indexfortschreibung)
- Erstellung eines Endberichtes
- Inklusive „Schlüssiges Konzept“
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Stadt Frankenthal (Pfalz)

Bereich Gebäude und Grundstücke

Kaufmännische Abteilung

Herr [REDACTED]

Telefon: 06233-89427

Mietspiegel Buxtehude 2018

Leistungen:

- Beratung Konzeption
- Schriftliche Befragung bei Mietern und Vermietern
- Auswertung als Regressionsmietspiegel
- Erstellung eines Endberichtes
- Teilnahme an Sitzungen des „Arbeitskreises Mietspiegel“

Projektleiter:

Dr. Johannes Promann

Ansprechpartner:

Stadt Buxtehude

Fachgruppe Soziales, Wohnen und Senioren

Herr [REDACTED]

Telefon: 04161-5015011

5.3 Veröffentlichungen zum Thema Mietspiegel

- PROMANN, Johannes. Vortrag „Gemeinsame Mietspiegelerstellung für mehrere Kommunen“, gehalten auf der Online-Veranstaltung „Der qualifizierte Mietspiegel – Antworten auf neue Herausforderungen“ von gif, Deutschem Städtetag und BBSR am 23.9.2020.
- PROMANN, Johannes. Die Lage als besonderes Wohnwertmerkmal. In: Woeckener, Bernd (Hrsg.). Beiträge zur Reform des qualifizierten Mietspiegels. Eul-Verlag, Lohmar 2018.
- PROMANN, Johannes. Vortrag „Messung der Lagequalität“, gehalten auf der Fachtagung Mietspiegel von gif und Deutschem Städtetag am 19.9.2018 in Köln.
- PROMANN, Johannes. Mitarbeit im Rahmen der gif-Mietspiegelkommission an: Wirtschaftsrat (Hrsg.): Prämissen und Handlungsempfehlungen zur Reform des Mietspiegels, 2018.
- FREUND, Stefan; HILLA, Volker; MISSAL, Daniel; PROMANN, Johannes; WOECKENER, Bernd. Qualifizierte Mietspiegel: Verbreitung, Standardisierungsnotwendigkeiten und Qualitätsdefizite. Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 2013, 66. Jg., Nr. 5, S. 259-263.
- PROMANN, Johannes. Zum Umgang mit der Wohnlagequalität in den Mietspiegeln von Berlin und Frankfurt am Main. Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg, 2013, Nr. 2, S. 26-29.
- PROMANN, Johannes. Die Berücksichtigung des Wohnwertmerkmals Lage in den Mietspiegeln der deutschen Großstädte: Bestandsaufnahme, theoretische Einbettung und ein GIS-gestütztes Verfahren zur standardisierten Wohnlageermittlung. Eul-Verlag, Lohmar 2012.
- WOECKENER, Bernd; PROMANN, Johannes; FREUND, Stefan. Qualifizierte Mietspiegel. WiSt-Wirtschaftswissenschaftliches Studium, 2012, 41. Jg., Nr. 10, S. 540-545.

6 Honorar

Wir sichern zu, mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Halle (Saale) unverzüglich nach Auftragserteilung zu beginnen. Den Pauschalpreis sowie die Preise für einen Tagessatz und einen Stundensatz entnehmen Sie bitte dem ausgefüllten Leistungsverzeichnis. Eine separate Nebenkostenpauschale stellen wir nicht in Rechnung.

Bei den angegebenen Preisen handelt es sich um Nettopreise zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von zurzeit 16 %. Bei Beendigung des Projektes wird die gesetzliche Mehrwertsteuer voraussichtlich 19 % betragen.

Die Rechnungslegung folgt dem Fortschritt des Projektes. Wir schlagen folgenden Zahlungsmodus vor:

- 30 % nach Auftragserteilung
- 70 % nach vollständiger Lieferung und Abnahme der Dokumentation zum Mietspiegel durch die Auftraggeberin

An das Angebot zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Halle (Saale) hält sich ALP bis zum 30. November 2020 gebunden. Das Angebot wurde exklusiv für die Stadt Halle (Saale) erstellt. Die Weitergabe an Dritte bedarf der Zustimmung von ALP.

ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH



Dr. Johannes Promann



Jennifer Wiltshire

Weiter zu Frage 3: Der Gesamtbetrag setzt sich zusammen aus...

a) Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz- / Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage): , €

b) Umlagen / Vorauszahlungen für Heiz- / Neben- / Betriebskosten insgesamt: , €

davon Umlagen / Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten: , €

davon Umlagen / Vorauszahlungen für Heizung und / oder Warmwasser: , €

c) Garage / Stellplatz: , €

d) Andere Kosten / Zuschläge für: , €

Bezahlt der Mietende die Umlagen / Vorauszahlungen für Wasser / Abwasser direkt an das Versorgungsunternehmen? Ja Nein

Bezahlt der Mietende die Umlagen / Vorauszahlungen für Heizung und / oder Warmwasser direkt an das Versorgungsunternehmen? Ja Nein

Frage 4: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert? (ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB) Monat Jahr Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

Frage 5: Wie groß ist die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag / letzter Mietänderungserklärung? (einschließlich Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräumen in der Wohnung sowie anrechenbarer Balkon- bzw. Terrassenflächen) , m²

Frage 6: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume) Zimmeranzahl:

Frage 7: Wie viele Wohnungen gibt es an der Adresse? Anzahl Wohnungen:

Frage 8: Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss sind als Geschosse mitzuzählen) Anzahl Geschosse:

Frage 9: In welchem Geschoss liegt die Wohnung? (Nur eine Antwort möglich) Keller / Souterrain Erdgeschoss / Hochparterre . Obergeschoss Mehrere Geschosse (Maisonette-Wohnung)

Frage 10: Handelt es sich bei der Wohnung um...
 ...eine Dachgeschoss-Wohnung? Ja Nein ...ein Mikro-Apartment? (Einzimmerwohnung mit 14-32 m², inkl. Wohn- und Schlafräum, Bad und Küchenzeile) Ja Nein
 ...eine Penthouse-Wohnung? Ja Nein

Frage 11: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? (Sie können das Baujahr auch dem Energieausweis entnehmen) Baujahr:

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?

Bis 1918 1919-1948 1949-1960 1961-1967 1968-1977 1978-1994 1995-2001 2002-2009 2010-2015 Ab 2016 Unbekannt

Maßgebend ist das Jahr der Bezugfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

Frage 12: Welche allgemeinen Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? (vom Vermietenden gestellt, also nicht vom Mietenden auf eigene Kosten eingebaut, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden) | <input type="checkbox"/> Balkon / Terrasse / Loggia / Dachgarten (ausreichend Platz für Tisch / Stühle) |
| <input type="checkbox"/> WC / Bad in der Wohnung | <input type="checkbox"/> Gartennutzung (nur dem Mietenden zugängliche und zur Verfügung stehende Grünfläche) |
| <input type="checkbox"/> Hochwertiger Fußbodenbelag (z. B. Parkett oder aufgearbeiteter / neuer Dielenboden) in mindestens der Hälfte der Räume | <input type="checkbox"/> Aufzug im Haus |
| <input type="checkbox"/> Sonstiger Fußbodenbelag in mindestens der Hälfte der Räume | <input type="checkbox"/> Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes |
| <input type="checkbox"/> Isolierverglasung | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume |
| <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner | <input type="checkbox"/> Wohnung stufenfrei erreichbar |
| <input type="checkbox"/> Kabelanschluss, Satellitenschüssel oder Gemeinschaftsantenne vorhanden | <input type="checkbox"/> Alle Türen sind mind. 80 cm breit (Durchgangsbreite) |
| | <input type="checkbox"/> Wohnung ist schwellenfrei |

Frage 13: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Küche auf? (vom Vermietenden gestellt, also nicht vom Mietenden auf eigene Kosten eingebaut, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Komplett ausgestattete Küche mit Herd, Spüle, Arbeitsplatte sowie Schränken | <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung |
| <input type="checkbox"/> Hochwertiges Küchengerät (z. B. Glaskeramik-Kochmulde / Ceran-Kochfeld, Einbaukühlschrank, Geschirrspülmaschine, Gefrierschrank oder -truhe, Mikrowellenherd) | <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag |
| | <input type="checkbox"/> Küche ohne Fenster und ausreichende Entlüftung |

Frage 14: Welche Ausstattungsmerkmale weist das Badezimmer auf? (vom Vermietenden gestellt, also nicht vom Mietenden auf eigene Kosten eingebaut, Mehrfachnennungen möglich)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung im Bad | <input type="checkbox"/> Bodenfliesen oder gleichwertiger Bodenbelag |
| <input type="checkbox"/> Zweites WC (Gäste-WC) | <input type="checkbox"/> Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend freiliegend |
| <input type="checkbox"/> Badewanne | <input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit |
| <input type="checkbox"/> Separate Einzelduschkabine | <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper |
| <input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung |
| <input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte (Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette) geschützt durch z. B. Fliesen | <input type="checkbox"/> Fenster |
| | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage |

Frage 15: Wurden seit dem 01.01.2002 folgende Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude oder der Wohnung von Seiten des Vermietenden durchgeführt? (nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)

	Ja, durchgeführt zwischen 2002 und 2009	Ja, durchgeführt zwischen 2010 und 2015	Ja, durchgeführt ab 2016	Nein	Unbekannt
Außenwanddämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kellerdeckendämmung:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster austausch:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Austausch des Wärmeerzeugers (z. B. Heizkessel, Gastherme):	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anschluss ans Fernwärmenetz:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Frage 7: Wie viele Wohnungen gibt es in dem Gebäude? Anzahl:

Frage 8: Wann wurde die Wohnung fertig gestellt? Baujahr:

Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus. Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen nicht das Baujahr!

Wenn Sie das Baujahr der Wohnung nicht genau bestimmen können, in welche Baujahresklasse fällt die Wohnung?

Bis 1959 1960-1977 1978-1983 1984-1994
 1995-2001 2002-2009 2010-2015 Ab 2016 Unbekannt

Frage 9: Welche allgemeinen Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung auf? (vom Vermieter gestellt)

Fern-, Block-, Zentral- oder Etagenheizung, die alle Wohnräume beheizt (auch Nachtspeicherheizung, falls in allen Wohnräumen vorhanden) Ja Nein

WC in der Wohnung Ja Nein

Badezimmer in der Wohnung mit Badewanne oder/und Dusche Ja Nein

Frage 10: Welche Ausstattungsmerkmale weist die Wohnung / das Haus auf? (vom Vermieter gestellt, Mehrfachnennungen möglich)

<input type="checkbox"/> Isolierverglasung in allen Räumen	<input type="checkbox"/> Nutzbare Terrasse, Balkon oder Loggia (ab 4 m ²)
<input type="checkbox"/> Mehrere Bäder / WCs (z. B. Gäste WC)	<input type="checkbox"/> Fahrstuhl bei Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen
<input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche	<input type="checkbox"/> Geschützter Fahrradabstellplatz oder -keller
<input type="checkbox"/> Bad mit Fenster	<input type="checkbox"/> Wärmedämmschutzfassade
<input type="checkbox"/> Einbauküche (Einbauherd und -spüle, Ober- u. Unterschränke, Kacheln oder Fliesen)	<input type="checkbox"/> Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand
<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume	<input type="checkbox"/> Keller- oder Souterrainwohnung
<input type="checkbox"/> Hochwertiger Bodenbelag (z. B. Parkett, Vinyl, großformatige Steinzeugfliesen)	<input type="checkbox"/> Überwiegend einfache Holz- oder PVC-/Linoleumböden
<input type="checkbox"/> Keller- oder Bühnenraum (Bodenraum)	<input type="checkbox"/> Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne installierte Heizung
<input type="checkbox"/> Gegensprechanlage mit Türöffner	<input type="checkbox"/> Installation (Strom, Wasser, Gas) ist überwiegend sichtbar (die üblichen Zuleitungen für die Heizung fallen nicht darunter)
<input type="checkbox"/> Rollläden/Jalousien	<input type="checkbox"/> Durchgangszimmer vorhanden

Frage 11: Dürfen wir Sie bei Unklarheiten zu Ihren Angaben in diesem Fragebogen kontaktieren? (freiwillig)

Ja, Telefonnummer: Nein

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Nach dem Ausfüllen legen Sie bitte den Fragebogen in den beiliegenden Rückumschlag und senden diesen kostenfrei per Post an die Stadt Heilbronn zurück. Alternativ können Sie den Rückumschlag auch bei jedem Bürgeramt der Stadt Heilbronn abgeben.



Fragebogen zum qualifizierten Mietspiegel 2020 für die Stadt Heilbronn

Ausfüllhinweise zur Mieterbefragung

Der Mietspiegel stellt eine vom Gesetzgeber vorgesehene Möglichkeit dar, um die Angemessenheit einer Miete beurteilen zu können. Als Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten hat sich der Mietspiegel in den vergangenen Jahren bewährt. Die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2020 erfolgt auf Basis einer **Mieter- und Vermieterbefragung** zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, an der möglichst viele der angeschriebenen Haushalte teilnehmen sollten. Bitte nehmen Sie sich daher in den nächsten Tagen ein paar Minuten Zeit und füllen den Fragebogen aus. Ihre Antworten sind ein wichtiger Beitrag für ein repräsentatives Ergebnis.

Warum haben Sie den Fragebogen erhalten?

Ihr Haushalt wurde nach einem Zufallsverfahren ausgewählt. Der Fragebogen kann von jeder volljährigen Person ausgefüllt werden, die zuverlässig Angaben zum Mietverhältnis und zur Wohnung treffen kann.

Sie sind online?

Wunderbar! Gerne können Sie den Fragebogen auch noch einfacher und schneller beantworten unter: <https://www.alp-institut.de/heilbronn> – Ihren Zugangsschlüssel finden Sie auf der Rückseite vor den Fragen. Dieser Zugangsschlüssel dient auch dazu auszuschließen, dass Wohnungen doppelt in die Erhebung eingehen (etwa sowohl über die Befragung der Mieter*innen als auch über die Befragung der Vermieter*innen). Zu guter Letzt können wir Sie so ggf. auch über Ihren Gewinn bei der Verlosung informieren, die die Stadt Heilbronn durchführt.



Wir nehmen Datenschutz ernst.

Die Teilnahme an der Befragung ist selbstverständlich freiwillig. Detailliertere Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten gemäß Art. 13 DSGVO und zum Datenschutz finden Sie auf unserer Webseite:

<https://www.heilbronn.de/mietspiegel>

Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch per Post zu.



Sie möchten nicht teilnehmen?

Dann senden Sie den Fragebogen bitte unausgefüllt im vorfrankierten Umschlag an die Stadt Heilbronn zurück. Andernfalls bekommen Sie nach ca. 2 und 4 Wochen ein freundliches Erinnerungsschreiben von uns.

Sie möchten am Gewinnspiel teilnehmen?

Das Gewinnspiel wird von der Stadt Heilbronn in Form einer Verlosung von Einkaufsgutscheinen der Stadtinitiative HEILBRONN e. V. durchgeführt (3 mal 100 Euro, 20 mal 50 Euro und 20 mal 35 Euro). Teilnahmeberechtigt sind alle im Rahmen des Zufallsverfahrens angeschriebenen Haushalte, die die Teilnahme am Gewinnspiel mit „Ja“ bestätigt haben. Es entstehen keine Kosten durch die Teilnahme. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss für das Gewinnspiel ist der 17.04.2020. Die Gewinner werden von der Stadt Heilbronn schriftlich benachrichtigt.

Ja, ich möchte an der Verlosung teilnehmen. Ich bin einverstanden, dass die Adressdaten genutzt werden, um mich im Falle eines Gewinnes zu informieren.

Was passiert nach der Befragung?

Nach Ende der Befragung werden alle Fragebögen durch die beauftragte Firma ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, 20459 Hamburg, statistisch ausgewertet. Ihre Befragungsergebnisse bleiben dabei anonym. Nachdem der qualifizierte Mietspiegel vom Gemeinderat der Stadt Heilbronn anerkannt wurde, erlangt dieser zum 1. August 2020 seine Gültigkeit und Anwendbarkeit.

Sie haben Fragen?

Wenden Sie sich gerne an:

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Telefon: 040 3346476-52

Stadt Heilbronn, Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen, Telefon: 07131-56-2724

Bitte nutzen Sie bequem den **Onlinefragebogen**. Gehen Sie dazu auf <https://www.alp-institut.de/heilbronn>

Ihr persönlicher **Zugangsschlüssel** lautet:



Alternativ können Sie auch diesen Fragebogen ausfüllen. Bitte Zutreffendes ankreuzen. Bei Erreichen eines „→ Ende“ müssen die weiteren Fragen nicht beantwortet werden. Ansonsten füllen Sie den Fragebogen bitte bis zur letzten Frage aus.

Bitte senden Sie den Fragebogen in jedem Fall zurück oder nehmen Sie an der Onlinebefragung teil!

Frage A: Nutzen Sie die Wohnung, in der Sie wohnen, als...

- Mieter → **weiter** Eigentümer → **Ende** Untermieter → **Ende**

Frage B: War Ihr Mietbeginn nach dem 01.04.2014?

Ja → **Frage C**

Nein → Wurde die Höhe der Nettokaltmiete seit dem 01.04.2014 verändert? Ja → **weiter** Nein → **Ende**
(*Nettokaltmiete oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/ Betriebskosten, reine Betriebskostenänderungen sind hier nicht gemeint*)

Frage C: Liegt die Wohnung in einem Einfamilienhaus?

(*Es befindet sich maximal eine Wohnung an der Adresse*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage D: Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete? (*etwa Hausmeistertätigkeit*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage E: Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?

(*z. B. Studentenwohnheim, Pflegeheim, „Betreutes Wohnen“*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**
 Unbekannt → **weiter**

Frage F: Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (*Arbeitszimmer zählen nicht dazu*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage G: Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (*Gilt nicht für die Kucheneinrichtung und/oder Einbauschränke*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage H: Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist oder fehlt der Wohnung ein eigener Eingang? (*vom Treppenhaus, vom Hausflur, von außen*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage I: Haben Sie die Wohnung laut (Zeit-)Mietvertrag nur maximal ein Jahr angemietet? (*zum vorübergehenden Gebrauch*)

Ja → **Ende** Nein → **weiter**

Frage 1: Wann war Ihr Mietbeginn?

Monat Jahr

Frage 2: Wie hoch ist die für April 2020 vereinbarte Miete? (*gemäß Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung*)

Ich bezahle insgesamt an den Vermieter (Gesamtbetrag):
(*Der Betrag entspricht der monatlichen Überweisung!*)

, €

Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

a) Nettokaltmiete (*oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben-/Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage*):

, €

b) Heiz-/Neben-/Betriebskosten (*Monatliche Pauschale/Vorauszahlung*):

, €

a. davon kalte Betriebskosten:

(*ggf. bitte in Betriebskostenabrechnung nachschlagen*)

, €

Beinhaltet Kosten für

i. Grundsteuer/laufende öffentliche Lasten

Ja Nein Unbekannt

ii. Wasser/Abwasser

Ja Nein Unbekannt

iii. Müllbeseitigung

Ja Nein Unbekannt

iv. Hausbeleuchtung (Allgemeinstrom)

Ja Nein Unbekannt

v. Sach- und Haftpflichtversicherung

Ja Nein Unbekannt

b. davon Heizkosten (ggf. inkl. Kosten für Warmwasserbereitung):

, €

c) Garage/Stellplatz

, €

d) Andere Kosten/Zuschläge für: _____
(*z.B. Einbauküche*)

, €

Frage 3: Wann wurde die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert?

(*ausgenommen sind reine Änderungen der Betriebskosten*)

Monat Jahr

Miete wurde seit dem Einzug nicht geändert

Frage 4: Ist die Wohnung aktuell mietpreisgebunden? (*Öffentlich geförderter Wohnraum, etwa „Sozialwohnung“ oder sonstige Mietpreisbindung*)

Ja Nein
 Unbekannt

Frage 5: Wie viel Quadratmeter beträgt die Wohnfläche der gesamten Wohnung laut aktuellem Mietvertrag bzw. aktueller Betriebskostenabrechnung?

, m²

Frage 6: Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (*Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume*)

Zimmeranzahl:

Bitte wenden

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346466-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de