IWU
INSTITUT
WOHNEN
UND UMWELT

ROLAND ALLES

DIE ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETEN IN DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN

Gutachten zur Erstellung eines Mietspiegels nach § 2 Miethöhegesetz

Darmstadt 1990

ROLAND ALLES

Die ortsüblichen Vergleichsmieten in der Landeshauptstadt München
Gutachten zur Erstellung eines Mietspiegels nach § 2 Miethöhegesetz

Projektbegleitung:	Walter Roth
	Rudi Ulbrich
	Uwe Wullkopf
Tabellen und Graphik:	Christine Niederberger
Textverarbeitung:	Ilona Scholz, Gisela Spalt
Druck:	Reda Hatteh

ISBN 3-927846-15-5

WII125\BERICHT\GA15.WP5-220291

INHALTSVERZEICHNIS

I. EINLEITUNG 1

II. METHODISCHER ANSATZ 3
1. Mietzinsbegriff 3
1.1 Bruttokalt- und Nettomiete 3
1.2 Das Konzept der vertragsorientierten Vergleichsmiete 5
1.2.1 Ermittlung der Betriebskostenschätzwerte 6
1.2.2 Ermittlung der Nettomieten 9
2. Vorbereitende Analysen der Mietpreisdeterminanten 13
2.1 Ausstattung und Beschaffenheit 13
2.2 Wohnlage 15
3. Ermittlung der Durchschnittsmieten 16
3.1 Regressionsanalyse versus Tabellenmethode und Sachverständigengutachten 16
3.2 Berechnung der Regressionsfunktion 20

III. ANLAGE DER ERHEBUNGEN 25
1. Datenbasis 25
2. Abgrenzung der Grundgesamtheit 26
3. Stichproben- und Erhebungsdesign 29
4. Umfang der Stichprobe 31
5. Durchführung der Befragung 33
6. Datenaufbereitung, Kontrolle und Rücklaufstatistik 33

IV. ERGEBNISSE 36
1. Ermittlung der Betriebskosten und Nettomieten 36
2. Vorbereitende Analysen 41
3. Berechnung durchschnittlicher Nettomieten 42
3.1 Entwicklung der Modellgleichung 42
3.2 Mietpreisspannen 50
3.3 Limitierung der Tabellenmieten 52
3.4 Die Regressionsmittelwerte im Vergleich 55
3.5 Anpassung der Regressionsergebnisse an die Anwendungspraxis 58
4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete 64
4.1 Ermittlung nicht umgelegter Betriebskosten 64
4.2 Ermittlung der Basismiete 65
4.3 Ermittlung der Zu- und Abschläge 71

V. ANHANG 79
1. Ergebnisse der Analysen der komplexen Mietpreisdeterminanten
2. Ergebnisse des ersten Regressionsmodells
3. Ergebnisse des zweiten Regressionsmodells
4. Ergebnisse der Ergänzungsanalysen
5. Fragebogen
6. Auszüge aus den Ergebnissen der Volkszählung 1987
7. Anwendungsbeispiel zum Mietspiegel
8. Zwei Formularsätze zur Berechnung der Vergleichsmiete

I. EINLEITUNG

Die Landeshauptstadt München beauftragte am 29.12.1988 das Institut Wohnen und Umwelt GmbH mit der Erstellung eines Mietspiegels auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe. Dabei war vorgesehen, daß das Statistische Amt der Landeshauptstadt München die Datenerhebung und die Infratest Sozialforschung GmbH, München die Datenaufnahme durchführen.

Die Funktion einer Mietpreisübersicht ist es, ortsübliche Entgelte für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum bereitzustellen. Diese Entgelte dienen als Vergleichsmaßstab bei Mieterhöhungsverlangen.

Für die Erstellung eines Mietspiegels gewinnen in den letzten Jahren zwei Entwicklungen zunehmend an Bedeutung:

Die Nebenkosten (Betriebskosten) stiegen teilweise erheblich stärker an als die eigentliche Miete. Ihr Anteil an dem monatlich zu zahlenden Gesamtbetrag erhöhte sich derart, daß die Nebenkosten oft auch als "zweite Miete" bezeichnet wurden. In Anbetracht dieser Entwicklung kommt der Mietzinsdefinition eine große Bedeutung zu. Sie muß nicht nur die statistisch notwendige Vergleichbarkeit gewährleisten, indem sie als Nettomiete die Einflüsse der umgelegten Betriebskosten ausschließt; sie muß auch den juristischen Anforderungen genügen, indem sie sich als vertragsorientierte ortsübliche Vergleichsmiete den individuellen Strukturen der Mietverträge anpaßt.

Durch die verstärkte Modernisierung von Altbauwohnungen verlieren traditionelle Wohnungsmerkmale zunehmend ihren Einfluß auf die Höhe des Mietpreises. Das betrifft in besonderem Maße die Merkmale Grundausstattung und Baualter. An ihre Stelle treten andere Merkmale oder Merkmalskombinationen wie beispielsweise "Luxusausstattung" oder "gehobene Sanitärausstattung". Die Dynamik dieser Prozesse erhöht die Vielfalt der Wohnungstypen, deren Einflüsse auf die Miethöhe

nur noch mit Hilfe einer breiten Palette von Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen auf der Basis einer repräsentativen Stichprobe abgebildet bzw. erklärt werden können.

Verfahren zur Erstellung eines Mietspiegels müssen deshalb in der Lage sein, die ortsüblichen Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der zusammenhängenden Wohnungsmerkmale und der jeweils aktuellen komplexen Struktur des Wohnungsmarktes darzustellen. Das wird durch einen regressionsanalytischen Ansatz möglich. Eine auf dieser Methode beruhende differenzierte Marktübersicht erhöht die Chancen einer gütlichen Einigung im vorprozessualen Raum und trägt zur Erhaltung des Rechtsfriedens sowie zur Entlastung der Gerichte bei.

Die folgenden Kapitel beziehen sich auf den methodischen Ansatz bei der Erstellung eines repräsentativen Mietspiegels und auf die Anlage der Erhebungen. Danach werden die konkreten Analyseergebnisse vorgestellt.

II. METHODISCHER ANSATZ

1. Mietzinsbegriff

1.1 Bruttokalt- und Nettomiete

Bei den bisher im Rahmen von Mietspiegeln angewandten Mietzinsdefinitionen (Netto-/Brutto-/Bruttokaltmiete) stand die statistische Vergleichbarkeit hinsichtlich der Wohnungsmerkmale im Vordergrund. Die Brutto- bzw. Bruttokaltmiete wurde gewählt, weil dieser Vergleichsmaßstab den geringsten Erhebungsaufwand erforderte: Von einer monatlichen Gesamtmietzahlung ausgehend wurden nur die Zuschläge für Garage oder sonstige Mietzuschläge und bei einer Bruttokaltmietendefinition zusätzlich die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser abgezogen. Dieses Konzept setzt allerdings voraus, daß die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen den tatsächlichen Nebenkosten entspricht. Trifft das nicht zu, wird die Vergleichsmiete in Höhe der durchschnittlichen Differenz zwischen Nebenkostennachzahlung und -vorauszahlung unterschätzt. Zur Vermeidung diese Fehlers sind differenzierte Kenntnisse über die Höhe der tatsächlichen Nebenkosten notwendig.

Unmittelbare praktische Schwierigkeiten ergeben sich aber auch durch die Anpassung einer individuellen Vertragsmiete an die als Bruttomiete bzw. Bruttokaltmiete definierte ortsübliche Vergleichsmiete: Die individuellen monatlichen Mietzahlungen müssen durch die aktuellen - allerdings nicht bekannten - Nachzahlungen der umgelegten Betriebskosten ergänzt werden. Durch Erhebungen bei den Versorgungsunternehmen, der Gemeinde usw. könnte man zwar die durchschnittlichen Nebenkosten aus der Erhebung fortschreiben - aber welcher Mieter oder Vermieter weiß, wo er die entsprechenden Angaben erhält und wie er sie anwendet? Es ist davon auszugehen, daß die Mehrzahl der Anwender überfordert sein wird.

Ferner hat sich gezeigt, daß Mietspiegel auf der Basis der Brutto- bzw. Bruttokalt-

miete im Einzelfall zu Ungerechtigkeiten führen können, wenn die verbrauchsabhängigen Betriebskosten erheblich vom Durchschnitt abweichen: Bei Einpersonenhaushalten beispielsweise wird die Vergleichsmiete überschätzt, da die höheren verbrauchsabhängigen Betriebskosten großer Haushalte den jeweiligen Mittelwert nach oben drücken.

Die Berücksichtigung von Nebenkosten im Mietzinsbegriff kann bei vergleichenden Mietpreisanalysen - davon sind sowohl Mietspiegel als auch die Veröffentlichungen der amtlichen Statistik betroffen - zu Verzerrungen und damit zu Fehlinterpretationen führen, denn Struktur und Höhe der Betriebskosten hängen von den Vertragspartnern und vom Wohnstandort ab. Nun ist seit einigen Jahren eine Tendenz von seiten der Vermieter erkennbar, Neuabschlüsse auf die Basis der Nettomiete zu stellen und alle anfallenden Betriebskosten anteilig umzulegen. Aus methodischer Sicht hat die Nettomiete unbestreitbare Vorteile gegenüber einer "Bruttodefinition". Bei gleichem Erhebungsaufwand werden die durch die Betriebskosten verursachten Verzerrungen vermieden und die statistisch notwendige Vergleichbarkeit unterschiedlich strukturierter Mietverträge gewährleistet. Bei diesem Konzept ist allerdings darauf zu achten, daß die anfallenden, aber nicht umgelegten Betriebskosten bei Teilinclusivmieten auch vollständig von der vertraglich vereinbarten Miete abgezogen werden. Andernfalls würden die Vergleichsmieten in Höhe der durchschnittlichen nicht umgelegten Betriebskosten überschätzt.

Wie bei der Bruttomiete ergeben sich auch bei einer Definition der Vergleichsmiete als Nettomiete die bereits skizzierten Schwierigkeiten bei der Anpassung einer Individualmiete an die durchschnittliche Nettomiete.

Außerdem gibt es rechtliche Bedenken gegen die einseitige Ausweisung sowohl einer Netto- als auch einer Bruttomiete im Mietspiegel. Es sei darauf hingewiesen, daß in bestehenden Mietverhältnissen eine Teilinklusivmiete weder in eine Bruttokalt- noch in irgendeine andere Miete umgewandelt werden darf (OLG Stuttgart, Rechtsentscheid vom 13.7.1983 -8 RE Miet 2/83 -NJW 1983, 2329).

1.2 Das Konzept der vertragsorientierten Vergleichsmiete

Der dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) zugrundeliegende Mietzinsbegriff setzt sich aus der vertraglich vereinbarten Miete, im folgenden Vertragsmiete genannt, und den anteilig umgelegten Nebenkosten zusammen. Da das Miethöhegesetz auf die II. Berechnungsverordnung (II. BV) Bezug nimmt, die eine abschließende Aufzählung aller umlegungsfähigen Betriebskosten enthält, impliziert das Modell, daß die nicht umgelegten Betriebskosten anteilig in der Vertragsmiete enthalten sind. Das Verhältnis zwischen umgelegten und nicht umgelegten Betriebskosten ist jedoch von Mietverhältnis zu Mietverhältnis sehr verschieden. Diese Vielzahl unterschied-lich gestalteter Mietverträge bereitet erhebliche Probleme bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete, da Verfahren zur Ermittlung der üblichen Entgelte die statistisch notwendige Vergleichbarkeit unterschiedlichster Vertragstypen gewährleisten müssen, ohne z. B. das Verbot der einseitigen Änderung von Inklusivmieten zu verletzen.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen ist eine fest definierte Vergleichsmiete unzulässig. Die Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Struktur der jeweils zu bewertenden individuellen Vertragsmiete anzupassen. Zur Berechnung der Vergleichsmieten ist es deshalb notwendig, die individuelle Vertragsmiete in zwei Komponenten zu zerlegen: und zwar in eine Netto-Mietzinskomponente, die keine Betriebskosten enthält, sowie in eine Komponente, die die nicht umgelegten Betriebskosten enthält. Diese Komponente der nicht umgelegten aber zutreffenden Betriebskosten kann mit Hilfe der durchschnittlichen umgelegten Betriebskosten geschätzt werden, die sich aus allen - zusammen mit den Vertragsmieten erhobenen - abgerechneten Nebenkosten oder aus zusätzlichen Erhebungen ableiten lassen. Durch die Subtraktion der geschätzten nicht umgelegten Betriebskosten von der individuellen Vertragsmiete wird die Berechnung der individuellen Nettomiete möglich. Während die Vertragsmiete jeweils unterschiedliche nicht umgelegte Betriebskostenanteile enthalten und damit aus statistischer Sicht nicht zu Vergleichszwecken herangezogen werden kann, ist die Nettomiete für alle zu unter-

suchenden Mietverträge in gleicher Weise definiert. Nachdem die einzelnen Vertragsmieten in ihre Komponenten zerlegt wurden, kann aus den "Netto-Anteilen" die durchschnittliche Nettomiete berechnet werden. Zusammen mit den zuvor ermittelten durchschnittlichen Betriebskosten steht nun ein "Baukastensystem" zur Verfügung, das für jeden Vertragstyp die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 MHG ermöglicht, indem zur ortsüblichen Nettomietzinskomponente die ortsüblichen vertraglich nicht umgelegten Betriebskostenkomponenten, die im konkreten Fall Teil des vertraglich vereinbarten Mietzinses darstellen, addiert werden - soweit sie für die konkrete Wohnung anfallen. Dadurch wird die Komponentenzerlegung wieder rückgängig gemacht und eine vertraglich nicht vereinbarte Umlegung einzelner Betriebskosten auf den Mieter vermieden. Die vertragsorientierte ortsübliche Vergleichsmiete entspricht in ihrer Struktur dem jeweils zu überprüfenden individuellen Mietzins und damit auch dem Mietpreismodell des MHG.

Das Konzept erfüllt nicht nur die juristischen und statistischen Anforderungen an eine Mietzinsdefinition, es zeichnet sich zusätzlich durch eine breitere Anwendungspalette gegenüber den bisher gebräuchlichen Mietspiegeln aus. Für den Vermieter besitzt die Nettomiete einen hohen Informationsgehalt, weil er auf den "ersten Blick" den ihm verbleibenden Teil der Mieteinnahmen ablesen kann. Der Mieter kann durch die Addition der nicht umgelegten und der umgelegten Betriebskosten - soweit sie zutreffen - die ortsübliche Bruttomiete berechnen und kann sich somit über seine durchschnittliche monatliche Effektivbelastung für eine gegebene Wohnung informieren.

1.2.1 Ermittlung der Betriebskostenschätzwerte

Zur Berechnung der individuellen Nettomiete sind Kenntnisse über die unbekannten nicht umgelegten Betriebskosten notwendig. Als Schätzwerte werden die arithmetischen Mittel der einzelnen umgelegten Betriebskosten aus den Nebenkosten-/ Heizkostenabrechnungen aller befragten Haushalte herangezogen.

Wie beim Mietzinsbegriff muß auch bei den Betriebskosten-Schätzwerten Vergleichbarkeit gewährleistet werden. Da zum Erhebungszeitpunkt die konkreten Betriebskosten nicht bekannt sind, ist bei einer Befragung darauf zu achten, daß die Daten der neuesten, für alle Fälle vorliegenden Abrechnungen erhoben werden. Deshalb werden die Nebenkostenabrechnungen herangezogen, die vom Erhebungszeitpunkt zwei Rechnungsperioden zurückliegen. Nach Abschluß der Schätzwerte-Berechnung müssen die einzelnen Kostenarten mit Hilfe von jährlichen Steigerungsraten auf den Erhebungszeitpunkt hochgerechnet werden. Fortschreibungsindizes - nach Betriebskostenarten differenziert - erhält man bei den städtischen Versorgungsbetrieben, den Handwerkskammern oder ähnlichen Einrichtungen. Weitere Quellen sind örtliche Wohnungsbau- oder Verwaltungsgesellschaften.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Betriebskosten werden die Angaben aus unvollständigen Abrechnungsperioden auf volle 12 Monate hochgerechnet. Um mögliche Ungenauigkeiten zu vermeiden, fanden ausschließlich die Daten von Etagenmietwohnungen Eingang in die Analyse. Die Betriebskostenangaben zu Einfamilienhäusern und Einzelzimmern blieben aufgrund unterschiedlicher Verbrauchsstrukturen unberücksichtigt. Die Kosten für Heizung/Warmwasser wurden zusätzlich auf die Werte beschränkt, die sich auf beide Teilaspekte bezogen.

Um die Vergleichbarkeit nach objektiven wohnungsbezogenen und subjektiven verbrauchsabhängigen Faktoren zu gewährleisten, sollten die Betriebskosten-Mittelwerte nach Möglichkeit unter Berücksichtigung signifikanter Einflußgrößen berechnet werden. Hier sind z. B. die Haushaltsgröße, die Wohnfläche, das Baualter und der Wohnungstyp zu nennen. In einem ersten Schritt werden mit Hilfe von Varianz- und multiplen Klassifikationsanalysen deren Einflußstrukturen auf die zuvor bereinigten einzelnen Betriebskostenarten überprüft. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse sind gegebenenfalls die Klassengrenzen der die Betriebskosten beeinflussenden Variablen zu ändern oder Variable als Schichtungsfaktoren auszuschließen. Danach erfolgt in einem zweiten Schritt die Berechnung der -nach den optimierten Schichtungsvariablen gruppierten - gewichteten Betriebskostenmittelwerte.

Um die zu subtrahierenden nicht umgelegten Betriebskostenschätzwerte der konkreten Vertragssituation möglichst weitgehend anzupassen, beziehen sich die verbrauchsabhängigen Kosten für Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Hausbeleuchtung, Aufzug und Gemeinschaftswaschmaschine auf die Person, alle anderen Kosten auf den Quadratmeter. Vor weiteren Rechenschritten wird die Qualität der Mittelwerte (= Schätzwerte der nicht umgelegten Betriebskosten) überprüft. Gegebenenfalls muß bei zu geringer Fallzahl die Zahl der Schichtungsvariablen weiter reduziert werden, bzw. sind externe Schätzwerte, z.B. von Wohnungsbauunternehmen, zu berücksichtigen. In einem dritten Schritt werden die geschichteten, relativen Schätzwerte mit Hilfe der Indices auf den Erhebungszeitpunkt fortgeschrieben und mit den entsprechend gruppierten Daten der Mieterbefragung zusammengeführt. Die auf den Quadratmeter oder die Personen bezogenen relativen Schätzwerte werden nun mit den fallspezifischen Wohnungsgrößen bzw. Personenzahlen multipliziert. Als Ergebnis erhält man individuelle Betriebskostenschätzwerte für die nicht umgelegten Betriebskosten, die der individuellen Vertragssituation weitgehend entsprechen. Sie können nun zur Berechnung der individuellen Nettomieten herangezogen werden.

Während die in die Berechnung der Nettomieten eingehenden Betriebskostenschätzwerte entweder nach der Person oder nach dem Quadratmeter gewichtet wurden, enthält die im Mietspiegel veröffentlichte Betriebskostentabelle nur auf den Quadratmeter bezogene Angaben. Der Bezug verbrauchsabhängiger Kosten auf die Person wurde aufgrund praxisorientierter Überlegungen unterlassen, da vom Anwender zusätzliche Rechenoperationen durchgeführt werden müßten. Die Anwendbarkeit des Mietspiegels würde dadurch erschwert. Die Standardisierung verbrauchsabhängiger Betriebskosten auf den Quadratmeter kann allerdings in Einzelfällen zu einer Verzerrung der vertragsbezogenen Vergleichsmieten führen, und zwar umso stärker, je mehr verbrauchsabhängige Kostenarten nicht umgelegt wurden, also in der Vertragsmiete noch enthalten sind. Das trifft aber für den überwiegenden Teil der Mietverträge nicht zu. Gerade die verbrauchsabhängigen Kosten wie Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Hausbeleuchtung und Aufzug - wenn vor-

handen - werden in der Mehrzahl aller Verträge auf den Mieter umgelegt und haben deshalb keinen Einfluß auf die Berechnung der Nettomiete eines individuellen Mietvertrages.

1.2.2 Ermittlung der Nettomieten

Unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Überlegungen läßt sich die gesamte monatliche Mietzahlung in einer Gleichung darstellen. Auf der Vermieterseite stehen die Komponenten Nettomiete (NM), nicht umgelegte Betriebskosten ($\Sigma nuBK_i$), umgelegte Betriebskosten (ΣuBK_i) sowie Sonderzahlungen/Zuschläge für Garage oder gewerbliche Nutzung usw. (ΣZuS_i). Auf der Mieterseite sind es die Vertragsmiete (VM), die Vorauszahlungen der umgelegten Betriebskosten ($\Sigma VZuBK_i$) und, soweit abgerechnet wird, deren Nachzahlungen ($\Sigma NZuBK_i$) sowie Sonderzahlungen/Zuschläge (ΣZuS_i).

Für den Fall, daß die Betriebskosten abgerechnet werden, gilt:

(1) $$NM + \Sigma nuBK_i + \Sigma uBK_i + \Sigma ZuS_i = VM + \Sigma VZuBK_i + \Sigma NZuBK_i + \Sigma ZuS_i$$

Zur Berechnung der Nettomiete (NM) ist Gleichung (1) nach NM aufzulösen. Es ist allerdings sinnvoll, die Gleichung zu vereinfachen, und zwar gilt:

(2) $$MZ = VM + \Sigma VZuBK_i + \Sigma ZuS_i$$

wobei "MZ" die gesamte regelmäßige monatliche Mietzahlung darstellt. Setzt man nun Gleichung (2) in (1) ein und löst nach NM auf, ergibt sich

(3) $$NM + \Sigma nuBK_i + \Sigma uBK_i + \Sigma ZuS_i = MZ + \Sigma NZuBK_i$$

(4) $NM = MZ + \Sigma NZuBK_i - (\Sigma nuBK_i + \Sigma uBK_i + \Sigma ZuS_i)$.

Soweit die umgelegten Betriebskosten abgerechnet werden, lassen sie sich als Vorauszahlungen und Nachzahlungen darstellen (5).

(5) $\Sigma uBK_i = \Sigma VZuBK_i + \Sigma NZuBK_i$

Setzt man Gleichung (5) in (4) ein, dann heben sich die Nachzahlungsterme auf (6).

(6) $NM = MZ + \Sigma \underline{NZuBK_i} - (\Sigma nuBK_i + (\Sigma VZuBK_i + \Sigma \underline{NZuBK_i}) + \Sigma ZuS_i)$

Mit Gleichung (7) erhält man den Algorithmus zur Berechnung der Nettomieten, wenn die Betriebskosten abgerechnet werden.

(7) $NM = MZ - (\Sigma nuBK_i + \Sigma VZuBK_i + \Sigma ZuS_i)$

Die zu subtrahierenden nicht umgelegten Betriebskosten $\Sigma nuBK_i$ in Gleichung (7) variieren mit der vertragsspezifischen Struktur der umgelegten Betriebskosten. Um eine individuelle Berechnung der Nettomiete zu erreichen, orientiert sich die Subtraktion nach den im Mietvertrag auf den Mieter umgelegten bzw. nicht umgelegten Betriebskostenarten (vgl. TAB. II-1/Subtraktionsmodus 1a).

Liegt der Mietvertrag nicht vor, d. h. die Struktur der umgelegten bzw. nicht umgelegten Betriebskosten ist unbekannt, erfolgt die Berechnung der Nettomiete hilfsweise nach Gleichung (4). Hierbei werden alle zutreffenden - also umglegte wie auch nicht umgelegte - Kostenarten als Schätzwert subtrahiert (vgl. TAB. II-1/Subtraktionsmodus 1b). Dabei wird die Nettomiete im Vergleich zu Subtraktionsmodus 1a in Höhe der Betriebskostennachzahlung/rückzahlung unterschätzt/überschätzt. Deshalb ist die monatliche Nachzahlung/Rückzahlung der monatlichen Mietzahlung (MZ) hinzuzurechnen.

Tab. II-1: Subtraktionsmodi der Schätzwerte für nicht umgelegte aber zutreffende Betriebskosten zur Berechnung der individuellen Nettomiete

Subtraktionsmodus (Algorithmus) Gleichung	1a — 7	1b — 4	2 — 8
Betriebskosten werden abgerechnet	ja		nein
Mietvertrag liegt vor	ja	nein	
Höhe der Betriebskostenvorauszahlungen bekannt	ja / nein		
Betriebskosten laut Mietvertrag umgelegt	ja / nein		
Schätzwert wird abgezogen	nein / ja	ja	ja
Kostenart trifft zu	nein / ja	nein / ja	nein / ja
Schätzwert wird endgültig abgezogen	nein / ja	nein / ja	nein / ja

Für den Fall, daß die Betriebskosten nicht abgerechnet werden, d. h. es finden keine Nach-/Rückzahlungen der umgelegten Betriebskosten statt, ist der Nachzahlungsterm in Gleichung (4) gleich Null. Von Gleichung (4) ausgehend leitet sich folgende Beziehung zur Berechnung der Nettomiete ab:

$$(4) \quad NM = MZ + \Sigma NZuBK_i - (\Sigma nuBK_i + \Sigma uBK_i + \Sigma ZuS_i).$$

$$(8) \quad NM = MZ + 0 - (\Sigma nuBK_i + \Sigma uBK_i + \Sigma ZuS_i).$$

Im Gegensatz zu Mietverträgen mit Nebenkostenabrechnung - bei denen die nicht umgelegten Betriebskosten als Schätzwerte, die umgelegten Betriebskosten als Vorauszahlungen von der gesamten monatlichen Mietzahlung subtrahiert werden - sind bei Verträgen ohne Nebenkostenabrechnung alle zutreffenden umgelegten wie auch nicht umgelegten Betriebskosten als Schätzwerte abzuziehen, da deren tatsächliche Höhe zum Erhebungszeitpunkt unbekannt ist (vgl. TAB. II-1/Subtraktionsmodus 2).

Zur Steuerung der Mietzinsalgorithmen sowie der zu subtrahierenden Betriebskosten sind Schalterfragen im Erhebungsbogen enthalten. In den Fällen, in denen die Angaben zu diesen wichtigen Fragen mit Steuerungsfunktionen fehlen, kann die Nettomiete nicht berechnet werden. Um die Mehrzahl der Fälle dennoch für die weiteren Analysen zu erhalten, wurden folgende Schritte unternommen:

- Wenn keine Angabe zur Frage "Werden die Betriebskosten abgerechnet?" vorliegt, wird unterstellt, daß der heute üblichen Vertragsgestaltung entsprechend die Betriebskosten abgerechnet werden. Je nachdem, ob die Struktur der umgelegten/nicht umgelegten Betriebskosten bekannt ist, also der Mietvertrag vorliegt oder nicht, erfolgt die Berechnung der Nettomiete nach Gleichung 7 oder 4.

- Ist die Struktur der umgelegten/nicht umgelegten Betriebskosten unbekannt, weil die Angabe zur Frage "Liegt der Mietvertrag vor?" fehlt, erfolgt die Berechnung der Nettomiete nach Gleichung 4.

- Ist die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung unbekannt, obwohl abgerechnet wird, erfolgt die Berechnung der Nettomiete nach Gleichung 4.

Schaltervariable gewährleisten, daß nur die für den individuellen Mietvertrag bzw. Untersuchungsfall zutreffenden Betriebskostenarten abgezogen werden: Für Wohngebäude, die keinen Aufzug besitzen, werden auch keine Aufzugskosten abgezogen. Informationen für die entsprechenden Schalter können durch die Mieterbefragung erfaßt werden. Da sie Wohnungsmerkmale betreffen, kann vorausgesetzt werden, daß sie dem Mieter bekannt sind[1].

Des weiteren werden Kostenarten auch dann nicht angerechnet, obwohl sie zutreffen, wenn sie bereits in einer anderen Position Berücksichtigung fanden. Das

1 Bei den Kostenarten Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Grundsteuer, Versicherung und Hausbeleuchtung wird unterstellt, daß sie in jedem Mietsvertragsverhältnis anfallen. Soweit sie nicht per Mietvertrag umgelegt sind, werden sie zur Berechnung der Nettomieten immer subtrahiert

betrifft die Kosten für Hausreinigung und Gartenpflege. Sie werden nur angerechnet, falls der Vermieter dafür zuständig ist, bzw. zur Hälfte angerechnet, wenn sich Mieter und Vermieter die Arbeit teilen. Dagegen werden keine Kosten für Hausreinigung und Gartenpflege angerechnet, wenn für diese Tätigkeiten der Hauswart zuständig ist und dessen Kosten durch eine eigene Position abgedeckt sind. Die Kosten für den Schornsteinfeger finden nur Berücksichtigung, falls sie nicht in der Heizkostenrechnung enthalten sind.

2. Vorbereitende Analysen der Mietpreisdeterminanten

2.1 Ausstattung und Beschaffenheit

Neben den klassischen Mietpreisdeterminanten wie Grundausstattung, Wohnungsgröße, Baualter und Wohnlage gibt es eine Reihe weiterer Merkmale, für die selten ein signifikanter mietpreisbildender Einfluß nachgewiesen werden konnte. Andererseits übten einzelne Faktoren einen - wenn auch geringen - positiven Einfluß auf die Miethöhe aus, der sich inhaltlich zum Teil nur schwer aus diesen Ausstattungsmerkmalen ableiten ließ. Folglich blieben eine größere Anzahl von Wohnungsmerkmalen bei mietpreisorientierten Analysen und insbesondere bei der Erstellung von Mietpreisspiegeln unberücksichtigt, so daß die vom MHG geforderte Vergleichbarkeit der üblichen Entgelte eingeschränkt und der Anwendungspielraum eines Mietspiegels unnötigerweise eingeengt wurde. Zudem verlieren gerade die "klassischen" Merkmale "Grundausstattung" und "Baualter" durch die zunehmende Modernisierung des Wohnungsbestandes immer mehr an Bedeutung. Eine Überprüfung der vorliegenden Erkenntnisse über die Einflußstrukturen wohnungs- und wohnumfeldbezogener Merkmale auf die Mieten erscheint daher unausweichlich.

Erfahrungsgemäß bezeichnet man gut ausgestattete Wohnungen mit beispielsweise

einem zweiten Waschbecken sehr selten als Komfortwohnung. Wird dieses Ausstattungsmerkmal durch eine Dusche, einer zweiten oder vom Bad getrennten Toilette oder gar durch ein zweites Badezimmer ergänzt, ist man umso leichter geneigt, von einer Komfortwohnung zu sprechen, je mehr dieser Faktoren vorhanden sind. Dagegen scheint der Einfluß einzelner Ausstattungskomponenten auf die Höhe des Mietpreises mit Ausnahme der Grundausstattungsmerkmale "Bad/Toilette" oder "Zentralheizung" nur von geringerer Bedeutung für die Einstufung einer Wohnung zu sein. Es ist demnach zu vermuten, daß der Wert einer Wohnung unter anderem durch das Vorhandensein/Fehlen sich sinnvoll ergänzender, von der durchschnittlichen Ausstattung sich abhebender Merkmalsgruppen bestimmt wird.

Die Vermutung liegt nahe, daß sich hinter einzelnen Wohnungsmerkmalen z. B. Wohnungstypen oder komplexe Ausstattungsfaktoren verbergen, die als die eigentlichen Mietpreisdeterminanten anzusehen sind. Diesem Sachverhalt trugen die bisher angewandten Analysemethoden nur unvollkommen Rechnung. Deshalb ist es auch nicht erstaunlich, wenn einzelne Ausstattungsmerkmale - aus methodischer Sicht Teilaspekte eines Wohnungstyps oder eines komplexen Ausstattungsmerkmals - nicht signifikant wurden oder bei einem statistisch nachgewiesenen Einfluß wegen eines unplausiblen Vorzeichens nur schwer zu interpretieren waren.

Um die im MHG geforderte Vergleichbarkeit zu erhöhen, ist es deshalb sinnvoll, mit geeigneten Methoden diese komplexen Ausstattungsfaktoren bzw. Wohnungstypen zu identifizieren und zu prüfen. Hierfür bieten sich unter anderem Faktorenanalysen an. Ein wichtiges Ergebnis der Faktorenanalyse sind Informationen über hoch auf einen Faktor ladende (korrelierende) Wohnungsmerkmale (manifeste Variable), die in der Befragung erhoben wurden. Sie dienen der Interpretation eines Faktors und seiner Faktorenwerte. Für die Mietspiegelerstellung ist diese Aussageebene allerdings zu abstrakt. Deshalb wird die Faktorenanalyse nur dazu benutzt, überwiegend zusammen auftretende Ausstattungsmerkmale sichtbar zu machen, um entsprechende komplexe Ausstattungsindizes (Faktoren) zu konstruieren, die dann in der Regressionsanalyse Eingang finden.

2.2 Wohnlage

Entgegen der verbreiteten Annahme hatte die Lage einer Wohnung in den meisten vorliegenden empirischen Arbeiten keinen statistisch nachweisbaren Einfluß auf die Höhe des Mietpreises, was u.a. damit erklärt wird, daß eine schlechte Wohnlage oft durch schlechte Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale der Wohnung bereits hinreichend charakterisiert wird, und daß Wohnlage mit subjektiven Faktoren wie z. B. Wohndauer, Diskriminierung bestimmter Schichten in bestimmten Quartieren u. ä. zu tun hat. Solche subjektiven Faktoren müssen bei der Erklärung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 2 MHG außer acht bleiben.[1] Außerdem hängt die Bewertung eines gegebenen Wohnungstandortes in erheblichem Umfang von den individuellen bzw. familiären Erfordernissen (Stellung im Lebenszyklus) ab. Kognitive Dissonanzen in der Beurteilung des gewählten Standortes führen zu weiteren Verzerrungen.

Gleichwohl ist es sinnvoll, entsprechend der gesetzlichen Vorgabe, den Einfluß unterschiedlicher Lagekategorien auf die Miethöhe zu untersuchen. Dabei sollten die Merkmale zur Operationalisierung der Wohnlage bevorzugt werden, die objektiv bestimmten Lagequalitäten zuzuordnen sind. Hierfür sind Daten zu verkehrs- und industriebedingten Lärm-, Gas- und Staubimmissionen besonders geeignet, da mit wachsender Belastung - unabhängig von der subjektiven Einschätzung - von einem zunehmenden Lagenachteil gesprochen werden kann. In München erfolgte die Operationalisierung der Verkehrsbelastungen durch das Merkmal "Wohnung liegt an einer laut Stadtplan als Durchgangsstraße (gelb) markierten Straße", indem für jeden einzelnen Fall der Stichprobe dieser Sachverhalt überprüft wurde. Die Belastungen durch Industrie-/Gewerbebetriebe konnten lediglich hilfsweise mittels der Einschätzung durch die befragten Mieter berücksichtigt werden.

---

1 Vgl. dazu im einzelnen Roland Alles, "Zum Einfluß der Wohnlage auf den Mietpreis nichtpreisgebundener Wohnungen", in: Wohnungspolitik am Ende? (Hrsg. Institut Wohnen und Umwelt), Köln und Opladen: Westdeutscher Verlag, 1981, S. 210-229.

3. Ermittlung der Durchschnittsmieten

3.1 Regressionsanalyse versus Tabellenmethode und Sachverständigengutachten

Während das MHG nur implizit auf die Vergleichsproblematik unterschiedlicher Vertragsstrukturen eingeht, wird für die wohnungs- und wohnumfeldbezogenen Merkmale explizit die Vergleichbarkeit der üblichen Entgelte gefordert. Dem trägt man bislang Rechnung, indem relativ homogene Teilmengen gebildet werden, die sich nach den im Mietspiegel(-raster) genannten Merkmalen abgrenzen. Im allgemeinen sind das die Variablen Wohnungsgröße, Baualter, Grundausstattung und eventuell Wohnlage. Um der Forderung des MHG nach Vergleichbarkeit gerecht zu werden, müßten weitere Wohnungsmerkmale in die Teilmengenbildung einbezogen werden. Diese Methode stößt allerdings sehr schnell an ihre Grenzen. Durch die hierfür notwendigen Stichprobengrößen entstehen nicht mehr finanzierbare Kosten, die auch durch disproportionale Auswahlmethoden nicht mehr aufzufangen sind.[1] Deshalb ist die Anzahl der Teilmengen und damit der Tabellenmerkmale begrenzt. Um die Vergleichbarkeit der üblichen Entgelte auch hinsichtlich der nicht explizit im Mietspiegelraster genannten Wohnungsmerkmale zu ermöglichen, wählte man eine Hilfskonstruktion, indem man Abweichungen des jeweiligen Mittelwertes eines Tabellenfeldes im Rahmen definierter Spannen zuließ. Nach den unveröffentlichten Empfehlungen der Bundesregierung zur Aufstellung von Mietspiegeln sollten hierfür die empirischen Zwei-Drittel-Spannen[2] herangezogen werden. Dieses Vorgehen impliziert, daß Minder- und Besserausstattung jeweils mit Unter- und Ober-

---

1 Bei fünf Wohnungsmerkmalen mit jeweils sieben, fünf und drei mal drei Ausprägungen ergeben sich 945 Zellen. Wenn nur ein Drittel davon einer plausiblen Kombination entspricht, die mit 30 Fällen besetzt sein soll, sind netto 9.450 mietspiegelrelevante Interviews notwendig. Durch den Ausfall von nicht in der 3-Jahres-Spanne liegenden Fälle müssen ca. 14.318 auswertbare Interviews vorliegen. Um diese Netto-Stichprobe zu erreichen, müssen ca. 22.000 Probanden befragt werden. Ist eine disproportionale Stichprobe aufgrund unzureichend strukturierter Erhebungsgrundlagen nicht möglich,ist der Stichprobenumfang auf gut 30.000 Fälle zu vergrößern, die um die stichprobenneutralen Fälle bereits weitestgehend bereinigt sein sollen.
Disproportionale Ansätze können den Umfang zwar beschränken, im wesentlichen verlagern sie aber den Aufwand und die Kosten von der "Feldphase" auf die "Vorbereitungsphase".

2 Durch Kappen des unteren und oberen Sechstel der Mietzins-Verteilung eines Tabellenfeldes

grenze der Spannen korrelieren. Das muß nicht sein, vielmehr sind die Spannengrenzen auch auf den Einfluß subjektiver Effekte - wie beispielsweise Wohndauer oder ausländische Staatsangehörigkeit - zurückzuführen. Mietspiegel, die derart definierte Spannen ohne Begründung durch objektive Wohnwertmerkmale zulassen, schaffen einen Erhöhungsspielraum, der durch § 2 MHG nicht gedeckt wird. Deshalb fordert die Rechtsprechung, insbesondere wenn der Mietspiegel im Zivilprozeß verwertet wird, bei Abweichungen vom Zellenmittelwert eine Begründung, die sich auf objektive Ausstattungsmerkmale beziehen muß.

Einige Mietspiegel bieten deshalb prozentuale Zu-/Abschläge für Minder-/Besserausstattungen vom jeweiligen Zellen-Mittelwert des Mietspiegels an. Die Berechnung dieser Abweichungen beruht im wesentlichen auf zweidimensionalen deskriptiven oder varianzanalytischen Verfahren. Dabei wird übersehen, daß zwischen den einzelnen Mietpreisdeterminanten teilweise sehr starke Zusammenhänge bestehen. So sind z. B. Komfort- bzw. Luxuswohnungen oftmals in guten Wohnlagen anzutreffen. Jedes dieser Einzelmerkmale beeinflußt die Höhe des Mietpreises - aber der in einer zweidimensionalen Betrachtung nachgewiesene Einfluß beruht nicht nur auf dem jeweils geprüften Merkmal (z. B. Komfortausstattung) sondern auch auf dem Einfluß korrelierter Merkmale wie z. B. der guten Wohnlage, in der sich die Wohnung befindet. Demnach enhält ein Zuschlag für Komfortausstattung gleichzeitig einen Zuschlag für gute Wohnlage. Andererseits enthält ein Zuschlag für gute Wohnlage gleichzeitig einen Zuschlag für Komfortausstattung. Rechnet man beide (unkontrollierte) Zuschläge an, dann werden ihre Auswirkungen auf die Miethöhe doppelt gezählt - jeweils direkt und indirekt über das jeweils andere Merkmal. Nun sind die gegenseitigen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Ausstattungs-, Beschaffenheits- und Lagemerkmalen weitaus komplexer als in dem oben beschriebenen zweidimensionalen Verfahren. Die durch die Multikollinearität bedingten Verzerrungen der Durchschnittsmieten aufgrund der Doppelzählung von Zu-/Abschlägen ist nur dann zu vermeiden, wenn die indirekten Einflüsse der Mietpreisdeterminanten kontrolliert/konstant gehalten werden. Das kann der traditionelle Tabellenansatz aber nicht bzw. nur sehr begrenzt leisten. Gleiches gilt auch

für das Sachverständigengutachten, soweit es nicht auf einer Zufallsstichprobe beruht und mit Hilfe multivariater Verfahren "Doppelzählungen" ausschließt. Dagegen eignet sich der regressionsanalytische Ansatz in hohem Maße, um diese Fehler zu vermeiden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist in der Tat mit Hilfe einer Regressionsanalyse problembezogener zu ermitteln. Die vom Institut Wohnen und Umwelt gewählte Regressionsmethode ist eine Standardmethode der Statistik und wird in den USA seit langem zur Berechnung der Durchschnittsmieten herangezogen, die dort Basis für die Grundsteuerermittlung sind. Mit Hilfe der Regression kann der durchschnittliche Mietpreis unter Berücksichtigung der direkten und indirekten Einflüsse der einzelnen Merkmale berechnet werden. Hierzu ist es nicht notwendig, alle die Miethöhe beeinflussenden Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmale zu berücksichtigen. Das Ziel der Regressionsanalyse besteht darin, einen "optimalen Merkmals-Satz" aus allen erhobenen Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen zu ermitteln. Es ist also ausreichend, nur die Merkmale für die Ermittlung der Vergleichsmiete heranzuziehen, die einen signifikanten, hohen (zusätzlichen) Beitrag zur Erklärung der Mietpreisunterschiede (Varianz) leisten. Demnach können die üblichen Entgelte - berechnet nach der Regressionsanalyse - auf jeden beliebigen Einzelfall angewandt werden, unabhängig von seiner individuellen Merkmalsstruktur bzw. seinen individuellen Besonderheiten, weil die im Regressionsmodell enthaltenen Wohnungsmerkmale - unter Berücksichtigung der juristischen Rahmenbedingungen, nämlich den Mietpreis nur durch objektive Merkmale zu beschreiben - die individuellen Schwankungen des Mietpreises hinreichend erklären. Gleichwohl kann bei bestimmten Fragestellungen nicht auf ein Sachverständigengutachten verzichtet werden. Das gilt insbesondere dann, wenn die zu bewertende Wohnung Merkmale aufweist, die keinen Eingang in die Analyse fanden oder erheblich vom qualitativen Durchschnitt abweichen.

Es soll an dieser Stelle nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen werden, daß die Aufgabe des Sachverständigengutachtens nicht darin besteht, die ortsübliche Ver-

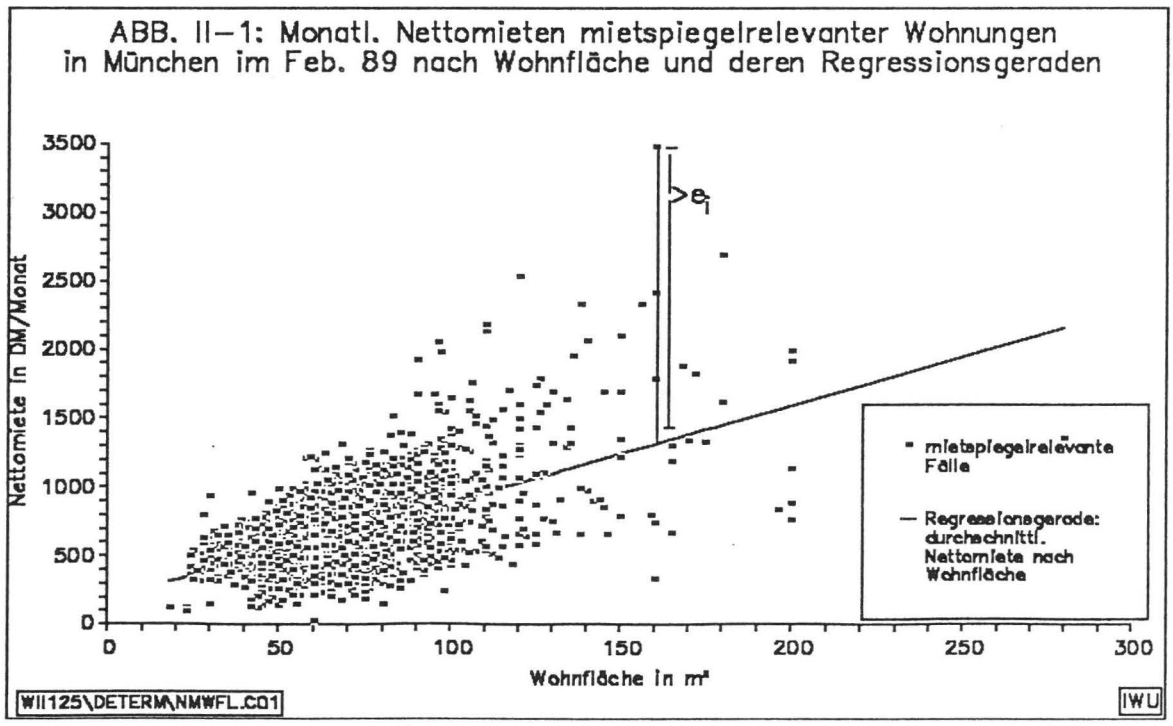
gleichsmiete für eine konkrete, d.h. für eine einzelne Wohnung zu ermitteln. Die Aufgabe besteht vielmehr darin, die üblichen Entgelte für die Teilmenge der mietspiegelrelevanten Wohnungen zu ermitteln, die in ihrer Struktur der individuellen Struktur einer streitbefangenen Wohnung entspricht. Die Forderung, Mietpreisübersichten wie der Mietspiegel seien im Streitfall vor Gericht im Gegensatz zu Sachverständigengutachten nicht anwendbar, weil sie nicht auf den Einzelfall eingehen, also die Berechnung der Vergleichsmiete für den konkreten Einzelfall nicht zuließen, ist methodisch nicht begründbar.

Der Regressionsansatz läßt eine flexible Aufbereitung der Ergebnisse zu, die auch Spannen beinhalten. Allerdings enthalten diese Spannen - im Gegensatz zu den Zwei-Drittel-Spannen der Tabellenmethode - keine subjektiven Einflüsse auf den Mietpreis (wie etwa Wohndauer oder ausländische Staatsangehörigkeit), die nach § 2 MHG außer Betracht bleiben müssen. Eine multivariate Methode wie das in der Untersuchung angewandte Regressionsmodell beschränkt somit die Möglichkeit der Vertragspartner bei Mieterhöhungen in bestehenden Vertragsverhältnissen auf ausschließlich wohnungs- und wohnumfeldorientierte Faktoren.

Während die bisher diskutierten Probleme die methodische Absicherung eines Mietspiegels betreffen, soll abschließend auf einen weiteren Vorteil des Regressionsmodells gegenüber der traditionellen Tabellenmethode hingewiesen werden. Nach der Tabellenanalyse muß jedes Feld ausreichend besetzt sein, um Zufallsfehler auszuschließen. Unzureichend besetzte Felder müssen eliminiert werden, d. h. die Informationen dieser Fälle gehen für den Mietspiegel verloren. Um eine ausreichende Zellenbesetzung zu gewährleisten, muß die Stichprobe hinreichend groß sein. Dagegen basiert die Regressionsanalyse nicht auf einer Teilmengenbildung. Der Informationsgehalt jedes einzelnen Falles geht in die Modellbildung ein mit der Konsequenz, daß die Stichproben im Verhältnis zum Tabellenansatz kleiner sein können. Deshalb können Mietspiegel auf der Basis einer Regressionsanalyse im Gegensatz zu Mietspiegeln auf der Basis der traditionellen Tabellenmethode bei erhöhter Rechtssicherheit kostengünstiger erstellt werden.

3.2 Berechnung der Regressionsfunktion

Da die Nettomiete pro Wohnung und nicht die auf den Quadtratmeter bezogene Nettomiete analysiert wird, kann man von einer linearen Beziehung zwischen der abhängigen Nettomiete und den unabhängigen Wohnungsmerkmalen ausgehen. Deshalb liegt der Regressionsanalyse eine lineare Modellannahme zugrunde, die dem funktionalen Zusammenhang zwischen der Nettomiete und den Wohnungsmerkmalen entspricht. Um den methodischen Ansatz überschaubar darzustellen, beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf ein zweidimensionales Modell. Die Abb. II-1 zeigt den Zusammenhang zwischen der Nettomiete in DM/-Monat und der Wohnfläche in m^2.



Die Punkte in der Abbildung markieren die mietspiegelrelevanten Interviews mit ihrer entsprechenden Nettomiete und Wohnfläche. Der Modellansatz unterstellt nun, daß die Durchschnittsmiete für eine gegebene Wohnfläche auf einer Geraden mit der Funktionsgleichung

$$\text{Durchschnittsmiete} = b_0 + (b_1 * \text{Wohnfläche})$$

liegt, wobei b_0 der Schnittpunkt der Geraden mit der y-Achse (Ordinate) und b_1 die Steigung der Geraden darstellen. Die Gleichung, d. h. die Gerade repräsentiert die durchschnittlichen Mietpreise für die gegebenen Wohnflächen um so besser, je kleiner die Summe der Differenzen zwischen einem einzelnen Punkt aus der Punktewolke (Nettomiete eines konkreten Mietverhältnisses für eine entsprechende Wohnfläche) und der durchschnittlichen Nettomiete für die gegebene Wohnfläche (Punkt auf der Regressionsgeraden) wird. Um extreme Abweichungen stärker zu berücksichtigen, wählt man die quadrierten anstatt die einfachen Abweichungen als Fehlerkriterium (Σe_i^2).

$$\Sigma e_i^2 = \Sigma(\text{tatsächliche Miete} - \text{Regressionsmiete})^2 => \text{Min}$$

Nun wird der durchschnittliche Mietpreis nicht nur von der Wohnfläche bestimmt, sondern von einer Vielzahl weiterer Faktoren beeinflußt, die das zweidimensionale Koordinatensystem durch weitere Achsen ergänzen. So wird ein "n-dimensionaler Merkmalsraum" aufgespannt, in dem die Punktewolke (empirische Nettomieten für die erhobenen Wohnungsmerkmale) und damit auch die zu suchende Regressionsgrade liegt.

Die Ermittlung der Regressionsgeraden (Modellbildung) wird nun derart vorgenommen, daß zuerst die am höchsten mit der Nettomiete korrelierende unabhängige Variable (möglicherweise "Wohnfläche") in die Gleichung einbezogen wird. Im nächsten Schritt wird diejenige Variable von den restlichen Wohnungsmerkmale (Prädiktoren) in die Gleichung einbezogen, die am höchsten mit der abhängigen

Variablen "Nettomiete" korreliert. Die Korrelationen sind allerdings nun um die Effekte der bereits in der Gleichung sich befindenden Variable bereinigt!

Bevor das entsprechende Merkmal des zweiten Schrittes in die Gleichung eingeht, wird überprüft, inwieweit es auch tatsächlich einen Einfluß auf den Mietpreis ausübt, d.h. ob der Koeffizient signifikant von Null abweicht. Die im ersten Schritt eingeführte Variable wird ebenfalls darauf überprüft, inwieweit ihr Einfluß auf die abhängige Variable durch das Hinzufügen der weiteren Variablen verändert wurde. Weiterhin wird die nun in die Modellgleichung einzufügende Variable auf ihre Toleranz gegenüber der in der Gleichung befindlichen Variablen geprüft. Unter Toleranz versteht man die Varianzanteile einer in die Gleichung einzufügenden Variablen, die nicht durch die bereits in der Gleichung befindlichen Variable erklärt werden. Gibt man einen hohen Toleranzwert vor (Vermeidung von Multikollinearität), werden nur die Merkmale für die Modellbildung zugelassen, die relativ gering mit den in der Gleichung befindlichen Merkmalen korrelieren. Andernfalls sind Fehlschätzungen zu erwarten, indem die Auswirkungen eines Ausstattungskomplexes (z. B. Komfortausstattung) mehrmals über unterschiedliche Einzelmerkmale zur Anrechnung kommen (Doppelzählung des Komplexes). Der zweite Analyseschritt wird solange fortgesetzt, bis alle erhobenen Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmale für die Modellbildung herangezogen wurden. Nach Abschluß der Modellbildung erhält man eine Schätzgleichung zur Berechnung der durchschnittlichen Nettomieten. Nun schließen sich Tests zur Prüfung der Modellannahmen an. Hier stellt sich auch die Frage nach der Güte der Gleichung. Sie kann durch den Anteil der durch die Gleichung erklärten Variation (R^2) der Nettomiete dargestellt werden. Je höher der Anteil der erklärten Varianz, desto besser ist das Modell. Eine weitere Optimierung kann unter Umständen durch inhaltlich begründete Änderungen des Merkmalkataloges versucht werden.

Mit Hilfe der Cook-Distanz können sogenannte "influential cases" identifiziert werden, die - wenn nicht eliminiert - zu einer Fehlberechnung der Modellparameter und damit zu einer Fehlschätzung der durchschnittlichen Nettomiete führen.

Ein nicht minder wichtiger Arbeitsschritt ist die Bereinigung der Ausreißer. Unter Ausreißer sind die Fälle zu verstehen, die eine beträchtliche Differenz zwischen der erhobenen und der errechneten durchschnittlichen Nettomiete aufweisen (hohe Residuen e_i, vgl. auch Abb. II-1). Normalerweise eliminiert man Fälle, deren Residuen größer sind als die dreifache Standardabweichung. Während diese Ausreißerbereinigung im weitesten Sinne mit der Ermittlung der Zwei-Drittel-Spanne der alten Tabellenmethode vergleichbar ist, können mit Hilfe der Mahalanobis-Distanz Ausreißer bei den Wohnungsmerkmalen, also ungewöhnliche und damit selten vorkommende Ausstattungskombinationen identifiziert und gegebenenfalls ausgeschlossen werden. Ein Ausschluß ist allerdings nur dann erforderlich, wenn eine unter- bzw. überdurchschnittliche Wohnungsausstattung mit einer über- bzw. unterdurchschnittlichen Nettomiete zusammentrifft. Mit Hilfe der genannten Distanzparameter werden sowohl Gefälligkeitsmieten als auch überhöhte Mieten sichtbar gemacht und eliminiert.

Gerade im Zusammenhang mit der Ausreißerbereinigung wird die wesentlich gezieltere und methodisch abgesicherte Vorgehensweise bei der Regressionsanalyse deutlich im Gegensatz zum subjektiven Eliminieren der Ausreißer bei der traditionellen Tabellenmethode.

Nach den oben beschriebenen Prüfungen erfolgt eine zweite Modellberechnung. Dieser Vorgang wird so oft wiederholt, bis das Modell den gesetzten Gütekriterien entspricht.[1]

Mit Hilfe der dann vorliegenden Gleichung lassen sich nun für alle Ausstattungskombinationen die durchschnittlichen Nettomieten errechnen. Die vom MHG geforderte Vergleichbarkeit hinsichtlich objektiver wohnungs- und wohnumfeldrelevanter Merkmale ist bei gleichzeitiger Vermeidung der doppelten Anrech-

1 Es ist zu erwarten, daß mit Hilfe der Regressionsgleichung bis zu 60% der Variation der Nettomiete erklärt werden kann. Der Anteil könnte grundsätzlich erhöht werden, wenn außer den objektiven Wohnungs- und Wohnumfeldmerkmalen auch subjektive Mieter- und Vermietermerkmale in der Analyse berücksichtigt würden - was vom Gesetzgeber nicht gewollt ist.

nung eines Ausstattungsmerkmales damit gewährleistet. Subjektive Aspekte aus dem Mieter- und Vermieterspektrum werden - soweit sie die erhobenen Mieten beeinflußten - im Rahmen der Modellbildung nicht spezifiziert; sie sind jedoch in der Regressionskonstanten enthalten: Das Verfahren läßt eine Interpretation der Regressionskonstanten zu, nach der die Mietanteile, die nicht durch objektive Wohnungsmerkmale erklärt werden, durch die Konstante abgedeckt werden. Die Nettomieten enthalten also auch weiterhin die subjektiven Vermieter- und Mieterentscheidungen. Sie haben jedoch keinen direkten Einfluß auf die Höhe der Vergleichsmiete, wie das bei einer Spannendefinition nach der traditionellen Tabellenmethode möglich ist.

III. ANLAGE DER ERHEBUNGEN

1. Datenbasis

Nach dem MHG bezieht sich die ortsübliche Vergleichsmiete auf alle nicht preisgebundenen vergleichbaren Wohnungen in der Stadt bzw. Gemeinde. Aufgrund finanzieller und zeitlicher Restriktionen ist eine Berücksichtigung aller infrage kommenden Mietverhältnisse unmöglich. Deshalb beruhen die zur Berechnung der Vergleichsmiete herangezogenen Methoden auf Stichproben aus der Menge aller mietspiegelrelevanten Wohnungen und schließen von den Ergebnissen der Stichprobe auf die tatsächlichen Werte der Grundgesamtheit. Dieser Schluß auf die üblichen Entgelte in der Gemeinde ist allerdings nur dann statistisch abgesichert, wenn alle Elemente der Grundgesamtheit (mietspiegelrelevante Wohnungen) die gleiche oder eine definierte Chance besaßen, in die Stichprobe zu gelangen.

Die Ermittlung ortsüblicher Mieten auf der Basis dreier willkürlich ausgewählter Vergleichswohnungen führt mit großer Wahrscheinlichkeit zu keinem für die zu vergleichende Wohnung repräsentativen Ergebnis. Dies gilt umso mehr, je heterogener die Grundgesamtheit ist. Die Willkür der Methode bezieht sich auf die ungleichen Chancen einer Wohnung, eine der drei Vergleichswohnungen zu werden.

Ungeachtet der Tatsache, daß Gutachter über mehr Informationen verfügen als nur von drei Vergleichswohnungen, bleiben auch bei den von ihnen errechneten Durchschnittsmieten die oben genannten methodischen Einwände bestehen - es sei denn, sie beziehen sich auf eine repräsentative Stichprobe oder einen Mietspiegel auf repräsentativer Grundlage.
Eine repräsentative Marktübersicht ist nur dann erreichbar, wenn als Grundlage der Berechnung eine Zufallsstichprobe zur Verfügung steht. Diese unterscheidet sich von den übrigen Berechnungsverfahren durch die Abgrenzung der Grundge-

samtheit in sachlicher, zeitlicher und räumlicher Hinsicht sowie durch die Festlegung eines Auswahlplanes, der es jeder Wohnung der Grundgesamtheit erlaubt, mit einer berechenbaren Wahrscheinlichkeit (Chance) in die Stichprobe zu gelangen. Die so ermittelten Stichproben nennt man allgemein "Zufallsstichproben". Besser wäre jedoch die Bezeichnung "Wahrscheinlichkeitsauswahl", da ein objektiv berechenbarer Zufall (Wahrscheinlichkeit) im Gegensatz zum umgangssprachlichen "blinden Zufall" die Auswahl bestimmt. Wahrscheinlichkeitsauswahlen haben den Vorteil, daß jedes subjektive Moment und damit jede beabsichtigte oder unbeabsichtigte persönliche Beeinflussung beim Auswahlvorgang ausscheidet.

Die Forderung, daß jedes Element der exakt definierten Grundgesamtheit eine definierte Chance haben muß, in die Stichprobe zu gelangen, hat weitreichende Folgen. ***Nur sie gewährleistet die Strukturgleichheit von Stichprobe und Grundgesamtheit (Repräsentativität). Konkret bedeutet das, daß nur Zufallsstichproben die ausgewogene Verteilung von Wohnungstypen wie z. B. der Anteil der Neumieten gegenüber dem der Bestandsmieten gewährleisten.*** *Zum zweiten finden nur bei Gewährung von Chancengleichheit die Sätze der Wahrscheinlichkeitsrechnung Anwendung. Nur ihnen liegt ein mathematisches Modell zugrunde, welches die Anwendung statistischer Verfahren bzw. den Schluß von der Stichprobe auf die Grundgesamtheit gestattet.*

2. Abgrenzung der Grundgesamtheit

Die sachliche Abgrenzung der Grundgesamtheit ergab sich aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG). Danach gehörte grundsätzlich jeder nicht preisgebundene Wohnraum zur Grundgesamtheit. Aus dem Gesamtbestand der Wohnungen fielen daher folgende Gruppen von vornherein nicht in die Grundgesamtheit:

- gewerblich genutzte Wohnungen,

- durch den Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen,
- preisgebundene Wohnungen, für die ein Berechtigungsnachweis erforderlich ist (Sozialwohnungen) (§ 10 Abs. 3 Ziff. 1 MHG),
- nicht preisgebundene Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (§ 2 Abs. 5 S. 2 MHG),
- Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln der öffentlichen Hand gefördert wurden (§ 10 Abs. 3 Ziff. 1 MHG) und
- Wohnungen, die Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes sind (§ 10 Abs. 3 Ziff. 4 MHG).

Für die Erstellung eines Mietspiegels waren einige Formen von Wohnraumnutzungen auch dann nicht relevant, wenn es sich um Wohnraum handelte, der in den Geltungsbereich des MHG fiel. Dies war dann der Fall, wenn die Vertragsgestaltung objektiv vom Üblichen abwich und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen allgemeinen Mietspiegel darstellte. Im einzelnen handelte es sich dabei um:

- Untermietverträge,
- Wohnraum, der mietfrei überlassen wird und
- Wohnraum in Anstalten und Wohnheimen, bei denen die Mietzahlung auch Verpflegung und/oder Betreuung abdeckt.

Die oben genannten Fälle wurden grundsätzlich aus der Untersuchung ausgeschlossen.

Nun gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch objektive, wohnungsbezogene Merkmale markant vom Standardtyp der Mietwohnraumnutzung - Hauptmietverträge über eine Etagenwohnung mit Toilette, Küche und Badezimmer (soweit vorhanden) - unterscheiden. Dabei handelte es sich um folgende Typen von Mietverhältnissen:

- Einfamilienhäuser,
- möblierter Wohnraum,
- Wohnungen, die teilweise untervermietet wurden und
- Wohnungen, deren Toilette, Küche und Bad (soweit vorhanden) von zwei und mehr Hauptmietparteien (die jeweils einen eigenen Mietvertrag besitzen) gemeinsam benutzt wurden.

Diese Fälle wurden grundsätzlich mit erhoben, aber bis auf die Einfamilienhäuser von der Erstellung des Mietspiegels ausgeschlossen.

Für die Erstellung des Mietspiegels galt eine weitere Bedingung: Es durften nur diejenigen Entgelte berücksichtigt werden, die in den letzten drei Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 MHG abgesehen, geändert worden sind. Bei der Erhebung wurden jedoch auch diejenigen Wohnungen berücksichtigt, deren Miete nicht neu festgesetzt bzw. geändert worden ist. Dies war notwendig, weil die fraglichen Wohnungen bei der Berechnung von Schätzwerten für die nicht umgelegten Betriebskosten berücksichtigt wurden; diese Schätzwerte beruhten dadurch auf einer noch zuverlässigeren Basis. Selbstverständlich blieben die Fälle, die nicht in die sogenannte "3-Jahres-Spanne" fielen, bei der Berechnung der durchschnittlichen Nettomieten unberücksichtigt.

Die Grundgesamtheit bestand damit aus zwei sachlich zu differenzierenden Teilgrundgesamtheiten:

1. Diejenigen nicht preisgebundenen Wohnungen, deren Miete in den letzten drei Jahren vor der Erhebung neu vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 MHG abgesehen, geändert worden ist (mietspiegelrelevante Wohnungen).

2. Diejenigen nicht preisgebundenen Wohnungen, deren Miete in den letzten drei Jahren vor der Erhebung und früher nicht neu vereinbart oder geändert worden ist.

Die beiden Teilgrundgesamtheiten zusammen wurden als "erhebungsrelevante Wohnungen" bezeichnet.

Neben der sachlichen Abgrenzung der Grundgesamtheit war die zu befragende Menge auch in zeitlicher und räumlicher Hinsicht zu definieren. Danach bezogen sich alle Angaben auf den Februar 1989.[1] Die räumliche Abgrenzung entsprach den administrativen Grenzen der Landeshauptstadt München im Februar 1989.

3. Stichproben- und Erhebungsdesign

Für die so definierte Menge erhebungsrelevanter Wohnungen bestand in München jedoch keine geeignete Auswahlgrundlage in Form einer Wohnungsdatei. Eine solche Datei wäre erforderlich, um aus der verbleibenden Grundgesamtheit eine geeignete Stichprobe zu ziehen. Eine qualitativ gute Auswahlgrundlage ist jedoch zwingend notwendig, um eine gute Qualität der Stichprobe zu erreichen und die Ergebnisse der Stichprobe später auf die Grundgesamtheit hochrechnen zu können.

Deshalb wurde für die Ziehung der Stichprobe ein Random-Route-Verfahren durchgeführt. Dabei wurden die Adressen durch das im folgenden beschriebene Zufallsverfahren bestimmt: Es wurden 375 Startadressen (Sample-Points) zufällig ausgewählt. Davon lagen 26 Startpunkte in Gebieten mit ausschließlichem Bestand an Sozialwohnungen, Genossenschaftswohnungen oder freifinanzierten Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Um den Erhebungsaufwand zu begrenzen, wurden diese Sample-Points gestrichen. Von den verbliebenen Startadressen ausgehend bestimmte der Interviewer durch eine fest vorgegebene Begehungsvorschrift eine bestimmte Anzahl von Wohnungen (jede 5. Wohnung, maximal 50 Wohnungen). In diesen Wohnungen führte er dann - der Begehungsvorschrift entsprechend - genau 20 Interviews (Kontaktinterviews und gegebenenfalls Voll-

1 Eine Ausnahme bildeten die Angaben zu den abgerechneten Betriebskosten (Vgl. hierzu II.1.2.1)

interviews) durch. Sobald diese 20 Interviews vollzählig waren, beendete der Interviewer seine Befragung an diesem Sample-Point. Durch die Zufallsauswahl der Startpunkte war dabei sichergestellt, daß es sich um eine Zufallsauswahl handelte, bei der jede Wohnung die gleiche Wahrscheinlichkeit hatte, in die Stichprobe zu gelangen. Das bedeutet, daß bei diesem Vorgehen - anders als bei Telefon- oder Einwohnermeldeamtsstichproben - keine Verzerrungen in der Stichprobe auftreten konnten.

Die Informationen über objektive Gegebenheiten, wie Beschaffenheit der Wohnung oder Gestaltung des Mietvertrags konnten prinzipiell sowohl beim Mieter als auch beim Vermieter erhoben werden. Der Fragenkatalog enthielt jedoch auch Fragen zur Einschätzung der Wohnqualität (z. B. Lärmbelästigung), die vom Vermieter oftmals gar nicht beantwortet werden können (so kennen z.B. die Mitarbeiter von größeren Vermietungs- oder Verwaltungsgesellschaften in aller Regel nicht die vermieteten Objekte aus eigener Anschauung). Bereits aus diesem Grund erwies sich eine Vermieterbefragung als unzweckmäßig.

Außerdem ist die praktische Durchführung einer Vermieterbefragung sehr aufwendig und wenig erfolgversprechend. Das größte Problem besteht darin, für die in die Stichprobe gelangten Wohnungen den jeweiligen Vermieter zu identifizieren. Dabei dürfte die Bereitschaft der Mieter, die Anschrift des Vermieters weiterzugeben, recht gering sein. Eine andere denkbare Möglichkeit wäre, den Eigentümer aus dem Grundbuch zu ermitteln. Es ist jedoch fraglich, ob das Grundbuchamt die gewünschten Informationen bereitstellt, da ein Recht zur Grundbucheinsicht in der Regel nur bei berechtigtem Interesse besteht.

Die Zahl der zu ermittelnden Vermieter dürfte demgemäß recht klein sein. Weitere praktische Schwierigkeiten treten dadurch auf, daß der Vermieter seinen Wohnsitz außerhalb Münchens oder gar im Ausland haben kann oder daß der Vermieter nicht über die gewünschten Informationen verfügt, weil er z. B. die Verwaltung seiner Häuser einer Grundbesitzverwaltungsgesellschaft übertragen hat.

Wegen der genannten Schwierigkeiten wurde die Erhebung der Daten bei den Mietern vorgenommen. Zielperson im Haushalt war der Haushaltsvorstand bzw. die haushaltsführende Person, die über die relevanten Fragen Bescheid wußte.

Als Erhebungsinstrument bot sich wegen der Komplexität des Befragungsinhalts das persönlich-mündliche Interview an: Die Befragten werden einige Fragen (z.B. genaue Angaben zu der Höhe der Nebenkosten etc.) in aller Regel nur unter Einsichtnahme in ihre Unterlagen beantworten können. Dies dürfte bei telefonischen bzw. schriftlichen Interviews zu einer relativ hohen Zahl an abgebrochenen Interviews bzw. gar nicht oder unvollständig ausgefüllt zurückgesandter Fragebogen führen.

Bei dem qualifizierten Random-Verfahren führte der Interviewer bei jeder angelaufenen Kontaktadresse zunächst ein Kontaktinterview durch, dessen Hauptzweck es war, die nicht erhebungsrelevanten Wohnungen herauszufiltern. Über die Dokumentation durch das Kontaktinterview einerseits und einen mitgeführten Adreßbogen andererseits war damit eine systematische Ausfallanalyse möglich. Sofern die Kontaktadresse zur Grundgesamtheit der erhebungsrelevanten Wohnungen zählte, wurde sofort ein Voll-Interview durchgeführt (siehe dazu Anhang 5).

4. Umfang der Stichprobe

Die geschilderte regressionsanalytische Methode hat hinsichtlich des notwendigen Stichprobenumfangs erhebliche Vorteile. Der Mietspiegel 1985 basierte auf einer Auswertung von über 8000 Wohneinheiten. Dabei zeigte sich, daß einzelne Zellen zahlenmäßig nur sehr gering vertreten waren (z. B. drei Wohneinheiten in einer Zelle).

Für das angewandte Regressionsverfahren war es nicht nötig, jede einzelne Zelle der Matrix - d. h. die möglichen Kombinationen von Merkmalsausprägungen - mit

einer Mindestfallzahl zu füllen. Vielmehr genügte ein Stichprobenumfang, der sicherstellte, daß Zufallsfehler minimiert wurden. Dafür war ein Netto-Stichprobenumfang von etwa 1500 bis 2000 mietspiegelrelevanter Wohnungen als erforderlich anzusehen. Aus früheren Mietspiegelerhebungen ist bekannt, daß bei etwa zwei Drittel der erhebungsrelevanten Wohnungen in den letzten drei Jahren Mietänderungen und/oder Neuverträge aufgetreten sind. Von 2000 mietspiegelrelevanten Interviews ausgehend ergab sich demzufolge eine Netto-Stichprobe von 3000 erhebungsrelevanten Wohnungen.

Für die Festlegung des gesamten Stichprobenumfangs für alle Kontaktinterviews war der Anteil erhebungsrelevanter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand von besonderer Bedeutung.

In München gab es etwa 20% vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen. Der Bestand an Sozialwohnungen umfaßte weiter etwa 20% der Gesamtzahl an Wohnungen. Der Anteil nicht preisgebundener Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften wurde auf ca. 5% geschätzt. Damit unterlagen etwa 55% der Wohnungen in München dem MHG. Da jedoch darunter einige Gruppen von Wohnungen waren, die für die Berechnung des Mietspiegels ungeeignet sind (Wohnungen in Wohnheimen etc.), mußte dieser Anteil nach unten korrigiert werden. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen bei Mietspiegeluntersuchungen war von einem erhebungsrelevanten Wohnungsanteil in der Größenordnung von knapp 50%, besser sogar 45% auszugehen.

Bei den vorgesehenen insgesamt 3.000 Voll-Interviews in erhebungsrelevanten Wohnungen bedeutete dies, daß mindestens ca. 6.700 Kontakt-Interviews zu realisieren waren.

5. Durchführung der Befragung

Zielperson im Haushalt war der Haushaltsvorstand bzw. die haushaltsführende Person oder eine andere Person, die über die relevanten Fragen Bescheid weiß.

Alle Befragungen wurden von geschulten Interviewern durchgeführt. Die Interviewer erhielten eine ausführliche schriftliche Anleitung. Außerdem wurden sie zusätzlich mündlich durch den Projektleiter in die Aufgabe eingewiesen.

Die Organisation der Feldarbeit erfolgte durch das Statistische Amt der Landeshauptstadt München, das zuständig war für:

- Auswahl der einzusetzenden Interviewer und deren Aufteilung auf die Sample Points
- Verteilung des Befragungsmaterials an die Interviewer
- Beantwortung von Rückfragen der Interviewer
- Berechnung von Ausschöpfungs- und Ausfallstatistik

Damit war sichergestellt, daß jeder Interviewer bei allen eventuell auftretenden Problemen einen Ansprechpartner hatte, der ihm zuverlässig und methodisch einwandfrei bei der Bewältigung seiner Probleme half.

Die Befragung fand zwischen März und Juni 1989 statt.

6. Datenaufbereitung, Kontrolle und Rücklaufstatistik

Die zurücklaufenden Fragebogen wurden bei Infratest Sozialforschung, München vor der Datenaufnahme einer manuellen Kontrolle auf Vollständigkeit und Plausibilität unterzogen. Unvollständige Fragebogen werden aussortiert.

Nach erfolgter Datenaufnahme bei Infratest wurden die Angaben vom Statistischen Amt der Landeshauptstadt München mittels eines DV-Programmes noch einmal systematisch auf Vollständigkeit und Konsistenz überprüft. Dabei wurde das Amt vom Institut Wohnen und Umwelt unterstützt.

Von den insgesamt durchgeführten 6987 Kontaktinterviews entfielen 33,5 % auf Eigentümer, 7,5 % auf Sozialwohnungen, 10 % auf Genossenschaftswohnungen, 5,5 % auf sonstige Ausfälle (mietfrei, gewerbliche genutzt, Wohnheime etc.) und 43,5 % auf erhebungsrelevante Wohnungen. Von diesen erhebungsrelevanten 3039 Vollinterviews entsprachen wiederum 1641 Fälle den Abgrenzungskriterien des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe, das für die Erstellung von Mietspiegeln maßgebend ist.

Tab. III-1: Rücklaufstatistik

Rücklaufstatus	abs.			%		
Ausgewertete Interviews und Kontakte	6.987			100,0		
davon:						
- Der Befragte ist der Eigentümer des Wohnraums	2.341			33,5		
- Die Wohnung ist eine Sozialwohnung	524			7,5		
- Die Wohnung gehört einem/einer gemeinnützigen Wohnungsunternehmer, Bauverein oder Wohnungsgenossenschaft	699			10,0		
- Sonstige Ausfälle (mietfrei, gewerbliches Grundstück, Wohnheime usw.)	384			5,5		
- Erhebungsrelevante Interviews	3.039	3.039		43,5	100,0	
davon:						
- mietspiegelrelevante Interviews innerhalb der 3-Jahres-Spanne		1.641	1.641		54,0	100,0
davon:						
- 'Bestandsmieten' mit Vertragsabschluß vor Febr. 86 und mit Mieterhöhung zwischen Febr. 86 und Febr. 89			966	966		58,9	100,0
davon mit Vertragsabschluß						
- vor 1949				40			4,1
- 1949 bis 1965				177			18,3
- 1966 bis 1977				384			39,8
- 1978 bis 1982				199			20,6
- 1983 bis Jan. 1986				166			17,2
- 'Neumieten' mit Vertragsabschluß zwischen Febr. 86 und Febr. 89			675	675		41,1	100,0
davon mit Vertragsabschluß						
- Febr. 86 bis Dez. 86				195			28,9
- 1987				219			32,4
- 1988				203			30,1
- Jan. 1989 bis Febr. 89				58			8,6

IV. ERGEBNISSE

1. Ermittlung der Betriebskosten und Nettomieten

Es war davon auszugehen, daß die Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnungen für 1988 bzw. 1988/89 nicht in allen Haushalten zum Erhebungszeitpunkt vorlagen. Um eine eindeutige Datenbasis zu erhalten, wurden daher die 1987 bzw. 1987/88 abgerechneten Nebenkosten erfaßt. Die Ermittlung der durchschnittlichen Betriebskosten begann mit der Hochrechnung der Kosten unvollständiger Abrechnungsperioden auf volle 12 Monate. Anschließend erfolgte die Beseitigung von "Ausreißern", indem die unteren und oberen Extremwerte der einzelnen Betriebskostenverteilungen eliminiert wurden. Der Einfluß der Merkmale Baualter, Lage der Wohnung im Gebäude, Wohnungstyp und Gebäudehöhe wurde überprüft, auf eine Differenzierung der Mittelwerte nach diesen Merkmalen aber verzichtet, um zu kleine Fallzahlen bei einzelnen Betriebskostenarten und damit Schätzfehler zu vermeiden. Die Mittelwerte - sie sind in Tabelle IV-1 dargestellt - beziehen sich auf Etagenmietwohnungen.

Es bestand nunmehr die Notwendigkeit, die Betriebskosten- Mittelwerte mit Hilfe von Preisindizes auf den Erhebungszeitpunkt fortzuschreiben (vgl. Tab. IV-2).

Die Indizes wurden im einzelnen wie folgt ermittelt:

- Kostensteigerungen für Wasser/Abwasser, Straßenreinigung, Müllabfuhr und Grundsteuer wurden beim Steueramt und dem Statistischen Amt der Stadt München erfragt.
- Informationen zu Sach- und Haftfplichtversicherungen stellte ein überregionales Versicherungsunternehmen (Viktoria-Versicherung/München) zur Verfügung.
- Auskunft über Kostensteigerungen für die Position "Schornsteinfeger" gab die Innung der Schornsteinfeger München-Oberbayern.

TAB. IV-1: Durchschnittliche Betriebskosten in DM/m² und Monat für 1987 bzw. 1987/88 in München

ART DER BETRIEBSKOSTEN	DM/m² UND MONAT	ANZAHL
WASSER / ABWASSER	0,29	148
STRASSENREINIGUNG	0,06	82
MÜLLABFUHR	0,16	122
GRUNDSTEUER	0,19	95
SACH- U. HAFTPFLICHTVERS.	0,10	112
SCHORNSTEINFEGER (soweit nicht bei Heizkosten)	0,03	70
HAUSBELEUCHTUNG	0,06	73
AUFZUG	0,14	97
GEMEINSCHAFTSWASCHMASCHINE	0,02	12
HAUSWART	0,37	129
GARTENPFLEGE (soweit nicht bei Hauswart)	0,09	79
HAUSREINIGUNG (soweit nicht bei Hauswart)	0,18	171
SCHNEEBESEITIGUNG	-	4
GEMEINSCHAFTSANTENNE	0,07	167
BREITBANDKABEL	0,06	11
REINIGUNG/WARTUNG VON ETAGENHEIZUNG, WARM-WASSERGERÄTEN	0,22	8
HEIZUNG U. WARMWASSER	1,14	366

TAB. IV-2: Änderungen der Betriebskosten in vH gegenüber dem Vorjahr

ART DER BETRIEBSKOSTEN	ÄNDERUNGEN IN VH GEGENÜBER DEM VORJAHR	
	1988	1989
WASSER, KANAL	5,43	27,55
STRASSENREINIGUNG	0	-23,66
MÜLLABFUHR	0	0
GRUNDSTEUER	0	0
VERSICHERUNG	1,68	0
SCHORNSTEINFEGER	5,5	6,15
BELEUCHTUNG	0,14	1,22
AUFZUG	0	0
GEMEINSCHAFTSWASCHMASCHINE	0,94	1,22
HAUSWART	1,4	2,4
GARTENPFLEGE	1,4	2,4
HAUSREINIGUNG	1,4	2,4
SCHNEEBESEITIGUNG	0	0
GEMEINSCHAFTS-ANTENNE	0	0
KABEL	0	0
WARTUNG FÜR ETAGENHEIZUNG UND WARMWASSERGERÄTE	0	0
HEIZUNG UND WARMWASSER	-4,0	4,6

- Den Änderungen für die Hausbeleuchtung lagen die Angaben des Statistischen Amtes der Stadt München zugrunde.

- Kostensteigerungen für die Wartung von Personen- und Lastenaufzügen, Gemeinschaftsantennen sowie für die Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, Etagenheizungen oder Einzelöfen wurden bei ortsansässigen Firmen erfragt.

- Da bei einem Breitbandkabelanschluß keine Folgekosten entstehen, wurden keine Kostensteigerungen berechnet.

- Die Kosten für vom Vermieter aufgestellte Waschmaschinen richten sich nach den Strompreisänderungen.

- Dienstleistungsverträge zwischen Vermieter und privaten Unternehmen für die Hausreinigung und Gartenpflege sind im freifinanzierten Wohnungsbau nur vereinzelt feststellbar. Diese Tätigkeiten werden überwiegend vom Vermieter bzw. Hauswart oder von den Mietern übernommen. Die Vergütung der Hauswarte wird sehr unterschiedlich gehandhabt. Deshalb wurden die Steigerungsraten des ÖTV-Tarifs zugrunde gelegt. Diese fanden auch bei den Positionen "Hausreinigung" und "Gartenpflege" Anwendung.

- Die Heizungs- und Warmwasserkosten wurden dem Preisindex für Lebenshaltung in München des Statistischen Amtes der Landeshauptstadt München entnommen.

Die Tabelle IV-3 - sie ist auch in den Erläuterungen zum Mietspiegel veröffentlicht - enthält die durchschnittlichen Betriebskosten in DM/m² und Monat, hochgerechnet auf den Erhebungszeitpunkt.

Nun folgten Tests, die die Subtraktionsmodi nach Tabelle II-1 überprüften. Eine zweite Prüfserie befaßte sich mit Null-und Negativmieten, die bei einer Nettomietdefinition theoretisch möglich sind. Vorrangiges Ziel des Tests war jedoch nicht die

TAB. IV-3: Durchschnittliche Betriebskosten in DM/m^2 und Monat für 1989 in München

ART DER BETRIEBSKOSTEN	DM/m² UND MONAT
WASSER / ABWASSER	0,39
STRASSENREINIGUNG	0,05
MÜLLABFUHR	0,16
GRUNDSTEUER	0,19
SACH- U. HAFTPFLICHTVERS.	0,10
SCHORNSTEINFEGER (soweit nicht bei Heizkosten)	0,03
HAUSBELEUCHTUNG	0,06
AUFZUG	0,14
GEMEINSCHAFTSWASCHMASCHINE	0,02
HAUSWART	0,38
GARTENPFLEGE (soweit nicht beim Hauswart)	0,09
HAUSREINIGUNG (soweit nicht beim Hauswart)	0,19
GEMEINSCHAFTSANTENNE	0,07
BREITBANDKABEL	0,06
REINIGUNG/WARTUNG VON ETAGENHEIZUNG, WARMWASSERGERÄTEN (soweit keine weiteren Kosten für Brennstoff abgerechnet werden)	0,22
HEIZUNG U. WARMWASSER	1,14

Eliminierung eventueller Niedrigmieten, sondern die Feststellung grundsätzlicher (systematischer) Fehler innerhalb der komplexen Programmstrukturen. Von den auswertungsrelevanten Fällen wies lediglich ein Fall eine Nettomiete mit geringen negativen Werten auf. Hierbei handelte es sich um einen "klassischen Ausreißer" mit einer monatlichen Mietzahlung von 45 DM bei 8 m^2 Wohnfläche. Da er eine derart untypische Merkmalsstruktur aufwies, wurde dieser Fall sicherheitshalber von den weiteren Analysen ausgeschlossen.

Die Berechnung der Nettomieten erfolgte nun gemäß den in Abschnitt II.1.2.2 entwickelten Gleichungen durch Addition von Mietminderungen und Mietermäßigungen sowie durch Subtraktion der Vorauszahlungen umgelegter Betriebskosten, der Mietzuschläge für Garage usw. und der nicht umgelegten aber zutreffenden Betriebskosten(schätz)werte von der regelmäßigen monatlichen Gesamtmietzahlung des Februars 1989. Die so berechneten Nettomieten bildeten die Basis für die Analyse der Mietpreisdeterminanten und der Regressionsmodelle.

2. Vorbereitende Analysen

Neben der Grundausstattung, der Wohnungsgröße und dem Baualter gibt es eine Reihe von Wohnungsmerkmalen, die unter dem Begriff "Sonderausstattung" zusammengefaßt werden können. Unter Berücksichtigung der im methodischen Teil vorgetragenen Überlegungen wurden die Einzelmerkmale zu Merkmalsgruppen bzw. Ausstattungs-/Beschaffenheitsindizes zusammengefaßt. Diesem Schritt ist eine Faktorenanalyse vorausgegangen; den Ausschlag für die Zusammenfassung der Einzelmerkmale ergaben allerdings die Erfahrungen aus der Anwendungspraxis von Mietspiegeln, die nicht immer mit den methodisch abgeleiteten Indizes übereinstimmen müssen. Es wurden folgende - in Tabelle IV-4 dargestellte - komplexe Mietpreisdeterminanten definiert.

Tab. IV-4: Komplexe Mietpreisdeterminanten und ihre im Fragebogen erhobenen Ursprungsmerkmale

Index 1: Komfortable Sanitärausstattung (SAN):

- Zweites Waschbecken im Bad,
- Bidet im Bad,
- Badewanne und separate Duschwanne im Bad

Index 2: Komfortable Grundrißgestaltung (GRUND):

- Wohnung mit zwei und mehr Wohnebenen,
- größter Wohnraum 25 m^2 und mehr,
- zum Wohnraum hin offene Kochküche (integrierte Küche, keine Kochnische),
- begehbarer Kleiderschrank,
- Hauswirtschaftsraum,
- zweites Bad,
- zweite Toilette,
- Balkon bzw. Terrasse ist größer/gleich 4 m Länge x 2,5 m Breite

Index 3: Komfortausstattung (AUSST1):

- Hochwertiger Fußboden,
- Sprechanlage,
- Holzgetäfelte Decken und Wände,
- Isolierverglasung

Index 4: Luxusausstattung (AUSST2):

- Sauna,
- Schwimmbad,
- offener Kamin

Eine Überprüfung der komplexen Determinanten ergab, daß ihr Einfluß auf die Miethöhe hochsignifikant war. Bei diesen Varianzanalysen wurden die Auswirkungen zentraler Mietpreisdeterminanten, wie Baualter, Bad, Zentralheizung und Wohnfläche kontrolliert (siehe Anhang 1).

3. Berechnung durchschnittlicher Nettomieten

3.1 Entwicklung der Modellgleichung

Zur Berechnung eines Regressionsmodells ist es notwendig, die den Mietpreis beeinflussenden Wohnungsmerkmale zu definieren. Hierzu zählen vor allem die "klassischen" Mietpreisdeterminanten Wohnfläche, Baualter und Grundausstattung, wobei die Grundausstattung nicht als Index, sondern dessen Ursprungsmerkmale (Bad,

Heizung, Toilette) berücksichtigt wurden sowie die zuvor abgeleiteten komplexen Merkmalsstrukturen, die vor allem die Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung repräsentierten. Die Wohnlage wurde durch drei Variable zu Verkehrs- und Industrie-/Gewerbebelastung operationalisiert. Darüber hinaus wurde der Einfluß einer Reihe von Einzelmerkmalen auf die Nettomiete gemessen. Insgesamt ist der direkte und indirekte Einfluß von ca. 45 Wohnungsmerkmalen auf die Nettomiete in der Modellgleichung berücksichtigt worden. Sie sind in Tab. IV-5 aufgelistet.

Die Berechnung des Mittelwertes ist umso besser, je mehr Variation der Nettomiete durch die Regressionsgleichung erklärt wird. Ziel in der Modellbildung ist es also, den Anteil der (durch die Gleichung) erklärten Varianz (R^2) zu erhöhen. Wohnungsmerkmale, die keine Variation der Nettomiete signifikant erklären bzw. zusätzlich zu bereits in der Gleichung berücksichtigten Merkmalen erklären, werden nicht zur Modellbildung herangezogen. Die Signifikanzschwelle lag bei $\alpha = 0{,}050$ für den Einschluß bzw. $\alpha = 0{,}052$ für den Ausschluß einer Variablen; der Toleranzwert lag bei $t = 0{,}50$.

Es wurden insgesamt zwei Regressionsmodelle berechnet. Das erste - auf 1 641 Fällen basierende - Modell erklärte 57,13 % der Schwankungen der durchschnittlichen Nettomiete (siehe Anhang 2). Sogenannte "Influential Cases", die eine Fehlplazierung der Modellgeraden bewirken würden, waren nicht nachweisbar. Dafür lagen die Residuen von 18 Fällen teilweise erheblich über dem Schwellenwert ± 3 Standardabweichungen. Diese 18 Ausreißer blieben in der nachfolgenden zweiten Modellbildung unberücksichtigt (vgl. Anhang 3). Während erwartungsgemäß der Standardfehler in der zweiten Analyse um ca. 20 DM fiel, nahm der Anteil der durch das Modell erklärten Mietpreisvariation nur um 0,63 % zu. Das Modell erklärte nun ca. 58 % der Mietpreisschwankungen. In Anbetracht der Beschränkung auf ausschließlich objektive Wohnungsmerkmale ist damit ein Erklärungsgehalt erreicht worden, der dem Erwartungshorizont von ca. 60 % erklärter Varianz annähernd entspricht.

Tab. IV-5: Einfache und komplexe Mietpreisdeterminanten, deren Einfluß im Rahmen der Regressionsanalyse überprüft wurden

Variablen-Name	Beschreibung
BA0018	Baualter: bis 1918
BA1948	Baualter: 1919 - 1948
BA4965	Baualter: 1949 - 1965
BA6671	Baualter: 1966 - 1971
BA7277	Baualter: 1972 - 1977
BA7882	Baualter: 1978 - 1982
BA8389	Baualter: 1983 - 1989
WFL	Wohnfläche der Wohnung in m^2
ZHZO	Zent-Heiz. v. Vermieter fehlt
BADO	Badezimmer vom Vermieter fehlt
WWO	Warmwasserversorgung vom Vermieter fehlt
EFHAUS	Einfamilienhaus
ZFHAUS	Zweifamilienhaus
MFHAUS	Drei- oder Mehrfamilien-Haus
GEBHÖHE	Anzahl der Stockwerke (ohne Dachgeschoß, einschließlich Erdgeschoß)
HINTHAUS	Hinterhaus
AUFZUG	Wohngebäude hat einen Aufzug
SOUT	Souterrain-Wohnung
DACH	Dachgeschoß-Wohnung
INLÄRM1	Industrie-, Gewerbebelastung schwach
INLÄRM2	Industrie-, Gewerbebelastung stark
KFZBELSP	Kfz-Belastung (Stadtplan/Durchgangsstr.)
ELINST	Elektro-Installation über Putz
WABSCHL	zum Treppenhaus abgeschlossene Wohnung
GEFRAUM	Wohnung hat gefangene Räume
WRHÖHE1	Höhe der Wophnräume unter 2,50 (2,40) m
TOIAUS	Toilette liegt außerhalb der Wohnung
BADOWABE	kein Waschbecken im Bad
PENTWHG	Penthouse-Wohnung
MAISWHG	Maisonette-Wohnung
SAN	komfortable Sanitärausstattung (zweites Waschbecken, Bidet, Badewanne und separate Duschwanne im Bad)
GRUND	Komfortable Grundrißgestaltung (Wohnung mit zwei und mehr Wohnebenen, größter Wohnraum 25 m^2 und mehr, zum Wohnraum hin offene Kochküche (integrierte Küche, keine Kochnische), begehbarer Kleiderschrank, Hauswirtschaftsraum, zweites Bad, zweite Toilette, Balkon/Terrasse ist größer/gleich 4 m Länge x 2,5 m Breite)
AUSST1	Komfortausstattung (hochwertiger Fußboden, Sprechanlage, holzgetäfelte Decken und Wände, Isolierglasung)
AUSST2	Luxusausstattung (Sauna, Schwimmbad, offener Kamin)
WAGAINS	Wasser-/ Gas-Installation über Putz

Für den Münchner Mietspiegel stellte sich nun die Frage, ob sich der Erklärungsanteil erhöhen würde, wenn alle - also auch die nicht signifikanten Variablen - des Optimierungsmodells in die Modellbildung einbezogen würden. In einer zusätzlichen Analyse (vgl. Anhang 4) stellte sich heraus, daß der Anteil erklärter Varianz lediglich um 0,61 % zunahm. Eliminierte man die nicht signifikanten Merkmale, dann entsprach der Erklärungswert des Gesamtmodells wiederum dem des Optimierungsmodells. Aus dieser Tatsache ergeben sich wichtige Konsequenzen für die Anwen-

dung des Mietspiegels bei einem sogenannten Einzelfall, der durch das Vorhandensein eines nicht im Mietspiegel - also in der Regressionsgleichung - vorhandenen Merkmales gekennzeichnet ist. Aufgrund der Tatsache, daß die Regressionsgleichung bzw. die darin enthaltenen Merkmale - unter Berücksichtigung der juristischen Einschränkungen auf ausschließlich objektive Wohnungsmerkmale - die Streuung der ortsüblichen Vergleichsmiete hinreichend erklärt, sowie die Berücksichtigung weiterer Merkmale nicht zur Verbesserung der Streuungserklärung beiträgt, folgt: Der Mietspiegel ist auch dann anwendbar, wenn die zu bewertende Wohnung Ausstattungsaspekte aufweist, die nicht explizit im Mietspiegel genannt sind. Dies gilt umso mehr, wenn zusätzlich die 10 %-Spanne Anwendung findet.

"Influential Cases" konnten auch im zweiten Modell nicht identifiziert werden, desweiteren lagen nunmehr fünf Fälle geringfügig über dem Schwellenwert der Residuen (die Differenz zwischen der gemessenen und der mit Hilfe der Regressionsgleichung ermittelten Nettomiete). Da eine weitere Modellverbesserung durch die Elimination dieser fünf Fälle nicht zu erwarten war, wurden nun die Residuen eingehender überprüft. Hierbei war festzustellen, daß mit wachsender Nettomiete die Streuung der Residuen zunahm (siehe Abb. IV-1). Eine Gefährdung der Linearitätsannahme bestand jedoch nicht, da sich die Residuen relativ gleichmäßig um den Mittelwert verteilten. Es stellt sich nun die Frage, durch welche Faktoren diese Störungszunahme bedingt wurde. Eine Schichtung der Residuen nach der Wohnfläche zeigte eine leichte Zunahme der Residualstreuung bei überdurchschnittlicher Wohnungsgröße (vgl. Abb. IV-2). Dies ist verständlich, da gerade bei den besonders großen Wohnungen die Nutzungsformen und die Ausstattungsmerkmale erheblich differieren. Obwohl das Merkmal Wohndauer nicht in der Regressionsanalyse eingang fand, wurde auch dessen Einfluß auf die Residuen geprüft (vgl. Abb. IV-3). Dabei bestätigte sich wieder die Erkenntnis, daß dieses Merkmal einen erheblichen Beitrag zur Variation des Mietpreises beiträgt bzw. beitragen würde, wenn es zur Ermittlung der Vergleichsmiete herangezogen werden dürfte.

ABB. IV–1: Standardisierte Regressions–Residuen mietspiegelrelevanter Wohnungen in München im Feb. 89 nach berechneten (Regressions–) Nettomieten

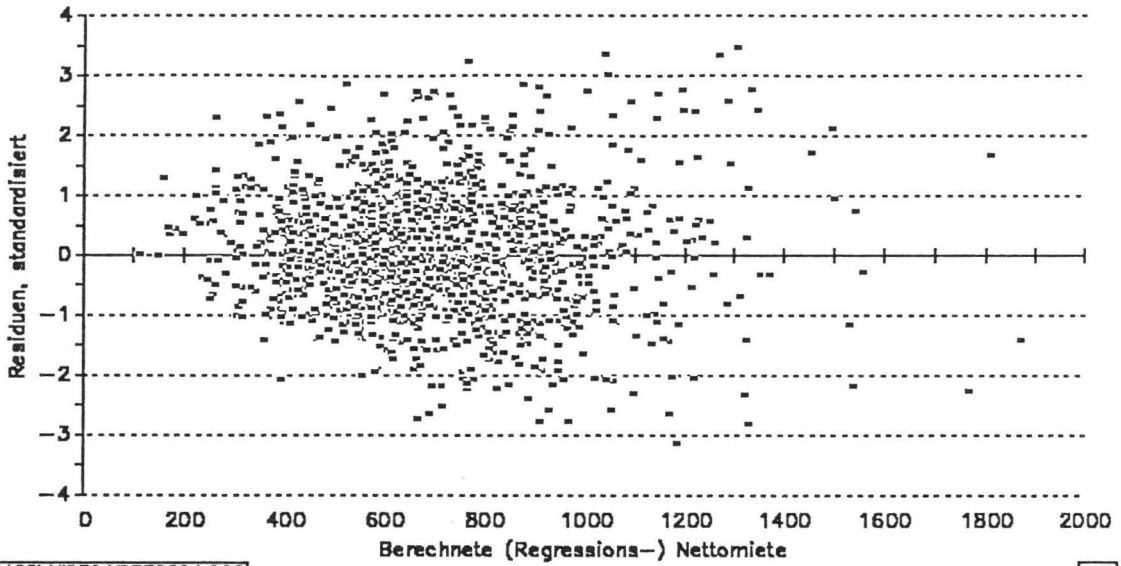
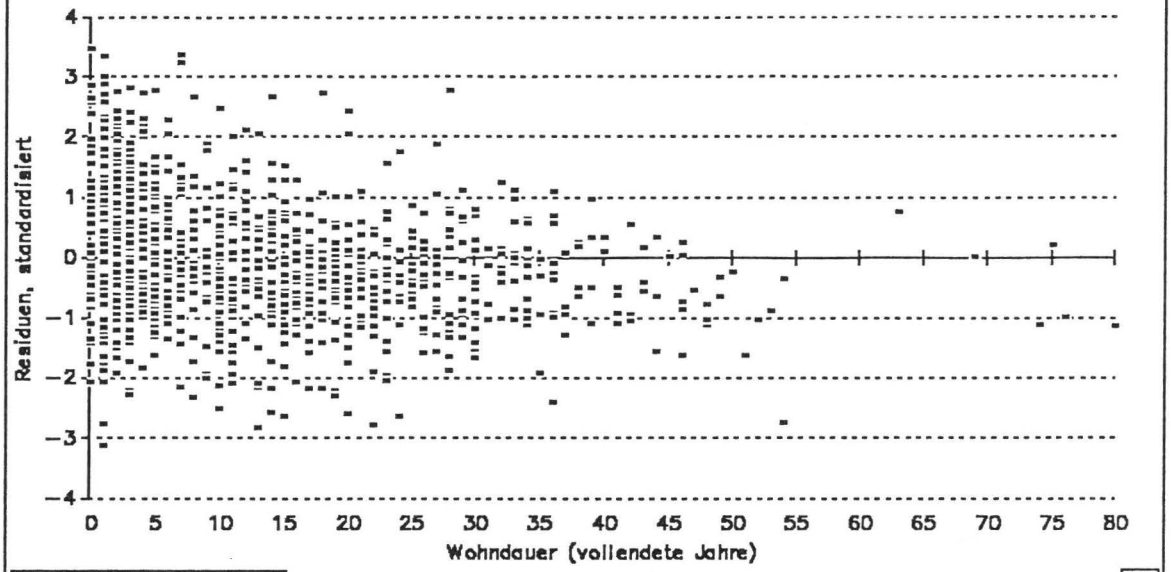


ABB. IV–2: Standardisierte Regressions–Residuen mietspiegelrelevanter Wohnungen in München im Feb. 89 nach Wohnfläche

ABB. VI–3: Standardisierte Regressions–Residuen mietspiegelrelevanter Wohnungen in München im Feb. 89 nach Wohndauer



Eines der wesentlichen Untersuchungsziele war, welche der untersuchten Wohnungsmerkmale einen signigikanten - also einen nicht zufälligen Einfluß auf die Miethöhe ausübten. Die Regressionsgleichung enthielt insgesamt 12 Merkmale, darunter die vier komplexen Ausstattungsfaktoren komfortable Sanitärausstattung, komfortable Grundrißgestaltung, Komfortausstattung und Luxusausstattung. Interessanterweise konnte für die älteren Baualtersklassen kein signifikanter Einfluß nachgewiesen werden. Dieses Ergebnis stimmte mit den bei der Erstellung des Frankfurter und Darmstädter Mietspiegels gemachten Erfahrungen überein: Ebenso wie in diesen Städten fanden auch in München eine rege Altbausanierung und -modernisierung statt, so daß der Qualitätsstandard einer Altbauwohnung dem einer Neubauwohnung entsprechen kann. Demnach werden für Altbauwohnungen sowohl niedrige als auch hohe Mieten gefordert - je nach Ausstattungsqualität. Damit verliert das Merkmal Baualter in Teilbereichen seine Eigenschaft als mietpreisdifferenzierendes Merkmal. Bemerkenswert ist auch, daß die Wohnlage in ihrer operationalisierten Form aus

den in II.2.2 genannten Gründen keinen statistisch nachweisbaren Einfluß auf die Miethöhe ausübte. Dieses Ergebnis deckte sich ebenfalls mit einer Reihe empirisch abgesicherter Untersuchungen. Eine Ausnahme bildet allerdings der nach der gleichen Methode erstellte Mietspiegel für die Stadt Frankfurt: hier konnten für die Merkmale Industrie- und Verkehrsbelastung ein negativer Einfluß auf die Miethöhe nachgewiesen werden. Gleichwohl war die Lage einer Wohnung in Münchens Mietspiegel teilweise statistisch relevant, denn für die Faktoren "Souterrain-Wohnung" und "Hinterhaus" konnte ebenfalls ein signifikater negativer Einfluß auf die Miethöhe nachgewiesen werden. Die Gleichung zur Berechnung der durchschnittlichen Nettomiete lautete demnach:

```
Nettomiete  = 239,75
            +   5,13 x WFL
            +  81,54 x Grund
            - 141.48 x ZHZO
            + 211.68 x BA8389
            +  32.26 x AUSST1
            +  76.24 x SAN
            + 150.65 x AUSST2
            + 132.92 x BA7882
            - 106.52 x BADO
            - 187.80 x SOUT
            -  80.35 x HINTHAUS
            + 253.30 x PENTWHG
```

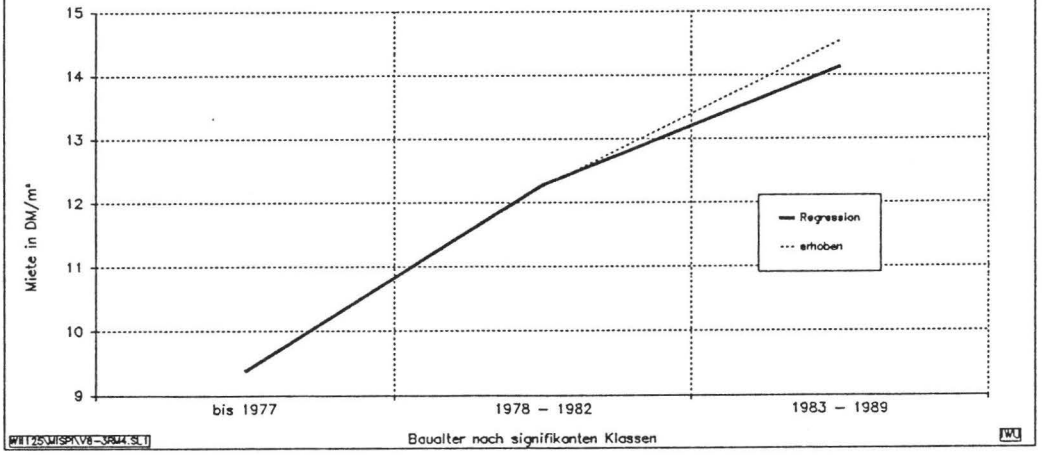
Die Reihenfolge der einzelnen Merkmale bzw. Merkmalsgruppen entspricht ihrer jeweiligen Bedeutung, mit der sie zur Erklärung der Mietpreisvariation beitragen. Alle anderen Merkmale (vgl. Tab. IV-5) hatten keinen signifikanten Einfluß auf die Höhe des Mietpreises.

Um der linearen Modellannahme gerecht zu werden, wurden die absoluten Mietzahlungen anstatt der Quadratmetermieten als abhängige Größe gewählt. Aber nicht alle Merkmale haben ein absolutes Gewicht, d. h. eine feste Wertigkeit pro Wohnung, unabhängig von der Wohnungsgröße. Deshalb wurden bis auf die Merkmale "WFL", "SAN", "AUSST2" und "GRUND" (vgl. Tab. IV-5) alle übrigen signifikanten Ausstattungselemente mit der durchschnittlichen Wohnfläche von 71,23 m^2 gewich-

tet.

Ein erster Vergleich der mit Hilfe der Regressionsgleichung ermittelten Durchschnittsnettomieten mit den erhobenen Durchschnitten, jeweils klassifiziert nach den signifikanten Baualtersklassen der Regressionsanalyse, zeigte - bis auf die jüngste Baualtersklasse - eine gute Übereinstimmung der Durchschnittswerte (vgl. Abb. IV-4).

ABB. IV-4: Durchschnittl. monatl. Nettomieten mietspiegelrelevanter Wohnungen in München im Feb. 89 nach den signifikanten Baualtersklassen der Regressionsanalyse



Es ist denkbar, daß die Differenz von 0,41 DM/m² zwischen dem Regressionsdurchschnitt und dem erhobenen Durchschnittswert auf eine Unterschätzung der Regressionswerte in dieser Baualtersklasse beruht, da in diesem Bereich eine vehemente, nicht lineare Mietenentwicklung "nach oben" zu verzeichnen war. Andererseits kann die Streuung der erhobenen Nettomieten das extremwertempfindliche arithmetische Mittel nach "oben ziehen" und dadurch die gemessene Differenz verursachen. In Anbetracht der Marktentwicklung bei Neumieten entschieden wir uns für eine Anpassung des Regressionskoeffizenten der Baualtersklasse "83-89" und erhöhten dessen Wert um den Differenzbetrag von 0,41 DM/m². Unter Berücksichtigung der beschriebenen Umformungen lautet die Gleichung zur Berechnung der durchschnittlichen Nettomiete nunmehr:

```
durchschn. Nettomiete   = 239,75
                        +   5,13 x WFL
                        +  81,54 x Grund
                        -   1,99 x ZHZ0       x Wohnfläche
                        +   3,38 x BA8389     x Wohnfläche
                        +   0,45 x AUSST1     x Wohnfläche
                        +  76.24 x SAN
                        + 150,65 x AUSST2
                        +   1,87 x BA7882     x Wohnfläche
                        -   1,50 x BAD0       x Wohnfläche
                        -   2,64 x SOUT       x Wohnfläche
                        -   1,13 x HINTHAUS   x Wohnfläche
                        +   3,56 x PENTWHG    x Wohnfläche
```

Die durchschnittliche ausreißerbereinigte Nettomiete der erhobenen mietspiegelrelevanten Daten in München betrug 9,99 DM/m^2 bei einer durchschnittlichen Standardabweichung von 3,78 DM/m^2.

3.2 Mietpreisspannen

Das Unvermögen des traditionellen Tabellenansatzes, gleichzeitig mehr als die drei oder vier Standardmerkmale zu berücksichtigen, machte zwingend die Ausweisung undefinierter Mietpreisspannen mit einem unteren und oberen Grenzwert notwendig. Je mehr Wohnungsmerkmale innerhalb der Tabelle berücksichtigt würden, desto kleiner würden auch die verbleibenden Spannen. Aber wie bereits oben beschrieben, sind diesem Vorgehen enge (Darstellungs-)Grenzen gesetzt. Die Regressionsanalyse erlaubt nun die Integration dieser Spannenmerkmale in die unmittelbare Berechnung des Mittelwertes und damit die Ausweisung definierter Spannen. Hierbei wird die von der Rechtssprechnung geforderte materielle Begründung der Abweichung vom Mittelwert durch die explizite Nennung der Zu- bzw. Abschlagsvariable gewährleistet und die Anwendungssicherheit für Mieter bzw. Vermieter und damit auch die Erhaltung des Rechtsfriedens begünstigt. Die Spannen der Regressionsanalyse unterschieden sich allerdings nicht nur durch die Vermeidung der "Doppelzählungen" vom traditionellen Tabellenansatz. Die Regressionsspannen beschränken sich auf die objektiven wohnungsbezogenen Ausstattungsmerkmale. Die ebenfalls

in den traditionellen Tabellenspannen enthaltenen subjektiven Vermieterentscheidungen kommen bei der Regression nicht unmittelbar zum Tragen. Sie sind gleichwohl in der ortsüblichen Vergleichsmiete enthalten und zwar in der sogenannten Regressionskonstanten. Dadurch sind sie dem Dispositionsspielraum der Vermieter bei der Ermittlung der Vergleichsmieten und insbesondere bei der Festlegung des Erhöhungsverlangens entzogen. Das entspricht aber den Anforderungen des MHG, das den Ausschluß subjektiver Momente bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert.

Im Gegensatz zur traditionellen Tabellenmethode geht der vorliegende methodische Ansatz noch einen Schritt weiter, indem er eine zusätzliche Mietpreisspanne berücksichtigt, die die Zufallseffekte der Stichprobe gegenüber der Grundgesamtheit abdeckt. Aufgrund der realen Vielfalt und der qualitativen Spannweite der mietpreisbestimmenden objektiven Faktoren kann selbst ein umfangreicher Datensatz wie er zur Erstellung des Münchner Mietspiegels zugrunde gelegt wurde, den "wahren Mittelwert" der Vergleichsmieten in der Grundgesamtheit nur für durchschnittliche Merkmalsstrukturen der Stichprobe darstellen. Im konkreten Einzelfall kann dessen Vergleichsmiete vom Durchschnitt des Mietspiegels - also vom Durchschnitt der Stichprobe - nach oben oder unten abweichen, insbesondere dann, wenn die Qualität eines als signifikant ausgewiesenen Merkmals nicht dem durchschnittlichen Standard entspricht. Es ist deshalb sinnvoll, eine Spanne zu definieren, um solche vom Durchschnitt abweichende individuellen Merkmalsstrukturen berücksichtigen zu können. Mit dieser Spanne ist ein methodisch abgesicherter Freiraum definiert, der die richterliche Unabhängigkeit gewährleistet und die Rechtsfindung unter Wahrung des Interessenausgleichs zwischen den Parteien erleichtert. Die Größe der Spannen hängt vom Standardfehler und von der Sicherheit ab, mit der man den wahren Wert in der Grundgesamtheit erfassen will. Bei einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 95 % kann die ortsübliche Vergleichsmiete einer gegebenen Wohnung um ± 4,55 % vom Mittelwert der Gleichung abweichen. Dieser Wert bezieht sich auf den durchschnittlichen Standardfehler in Verbindung mit der Durchschnittsnettomiete. Es ist aber so, daß der Standardfehler zunimmt, je stärker die Ausstattungsstruktur von

der durchschnittlichen Ausstattung einer Wohnung abweicht. Für den Anwender ist es natürlich unzumutbar, diese statistisch-methodischen Überlegungen in die Bewertung einer Wohnung einfließen zu lassen. Deshalb wurde der Spielraum, in dem die Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete an eine spezifische Wohnungssituation möglich ist, von ca. ± 5 % auf ± 10 % verdoppelt. Damit wurde ein hinreichend großer Spielraum geschaffen, insbesondere wenn man berücksichtigt, daß bei einer Sicherheitswahrscheinlichkeit von 99 % die durchschnittliche Spanne (Vertrauen- oder Konfidentintervall) bei ± 5,97 % liegt.

3.3 Limitierung der Tabellenmieten

Mit Hilfe der Regressionsgleichung ist es möglich, für jeden beliebigen Wohnungstyp die Durchschnittsmiete bzw. Vergleichsmiete zu berechnen.

Dabei ist zu beachten, daß die Gleichung korrekterweise nur für die in der Stichprobe vorkommenden Merkmalskombinationen anwendbar ist. Für andere Vertragsstrukturen kann die Gleichung ebenfalls herangezogen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß insbesondere bei einer Häufung von Abschlagsmerkmalen Fehlberechnungen (Negativmieten) vorkommen können. Deshalb erscheint es sinnvoll, für die Anwender eine Untergrenze anzugeben.

Die Verteilung der erhobenen Einzelfall-Nettomieten weist erwartungsgemäß eine hohe Streuungen auf. Von einigen Ausreißern abgesehen lagen die Grenzen bei ca. 2,00 DM/m^2 und 22,00 DM/m^2 (vgl. Abb. IV-5). Nun sind die Höhen der Einzelmieten sehr stark vom Zufall abhängig, so daß die Mittelwerte der erhobenen Nettomieten, geschichtet nach der Anzahl der Zu- bzw. Abschlagsmerkmale, als Limitierung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen wurden. Sie sind in Abb. IV-6 dargestellt. Danach kommen in der Stichprobe Fälle mit maximal drei Abschlägen vor. Ihre Durchschnittsmiete betrug 4,81 DM/m^2 mit einer Standardabweichung von 0,32 DM/m^2. Subtrahiert man auch noch die Standardabweichung, um

auf der sogenannten "sicheren Seite" der Limitierung zu liegen, dann ergibt sich ein unterer Grenzwert von 4,49 DM/m^2 - ein Wert, der fast der Regressionsuntergrenze entspricht.

Die Definition einer Obergrenze war dagegen aus methodischen Gründen nicht notwendig. Gleichwohl ist es sinnvoll, sich die Verteilung der Durchschnittsmieten unter Berücksichtigung mehrerer Zuschlagsmerkmale zu betrachten, da hierbei die Auswirkung des Gossen'schen Gesetzes vom Grenznutzen besonders deutlich sichtbar wurden. Nach diesem Gesetz hat ab einer bestimmten Schwelle die weitere Zunahme eines Merkmals - hier von Ausstattungsmerkmalen - keinen weiteren Einfluß auf eine abhängige Größe - hier der Durchschnittsmiete. Aus Abb. IV-6 wird deutlich, daß der Mittelwert zwischen einem und drei Zuschlagsfaktoren stetig ansteigt. Darüber hinaus schwankt er um ca. 12 DM/m^2 (der extrem hohe Wert für neun Merkmale ist auf zwei Ausreißer zurückzuführen). Entsprechend der Ableitung der Untergrenze würde sich - von zehn Zuschlagsmerkmalen ausgehend - eine Obergrenze von 15,77 DM/m^2 ergeben (Mittelwert von 11,76 DM/m^2 zuzüglich 4,05 DM/m^2 Standardabweichung). Nun ist im Gegensatz zur Definition einer Untergrenze die Festlegung eines oberen Limits in Höhe von 15,77 DM/m^2 relativ praxisfremd, weil durchaus Ausstattungsvarianten vorkommen können, die eine Überschreitung dieses Wertes rechtfertigen. Es wird aber auch deutlich, daß selbst bei steigendem Ausstattungsniveau die üblichen Entgelte nicht unbegrenzt zunehmen.

Wie aus Abb. IV-5 hervorgeht, liegen die nach der Regression errechneten Mittelwerte zwischen ca. 4 DM/m^2 und ca. 21 DM/m^2. Diese Bandbreite entspricht der "erhobenen" Spannweite und bestätigt somit die Plausibilität der Ergebnisse - Negativmieten kommen bei einer methodisch korrekten Anwendung der Gleichung nicht vor.

ABB. IV–5: Verteilung der erhobenen und berechneten monatl. Nettomieten mietspiegelrelevanter Wohnungen in München im Feb. 89

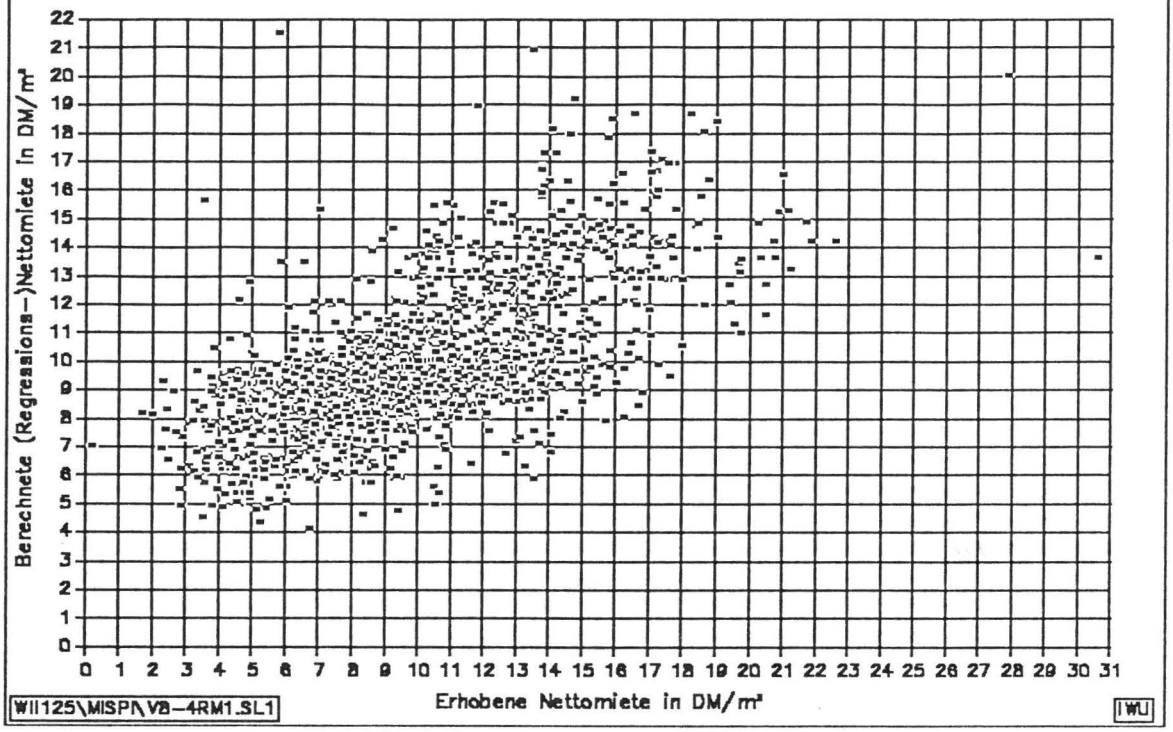
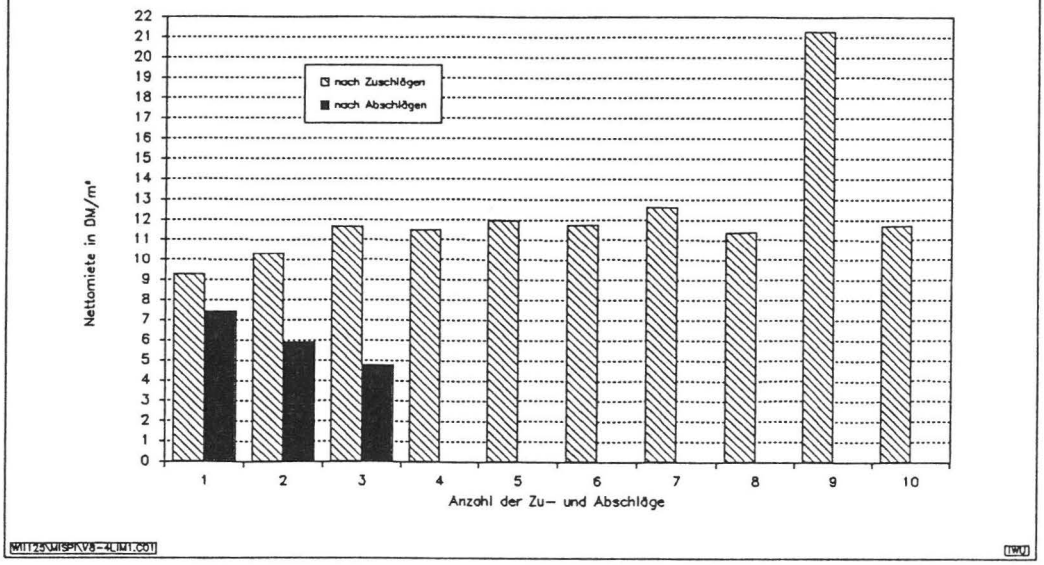


ABB. IV–6: Durchschnittliche erhobene Nettomieten in DM/m² nach Anzahl der Zu– und Abschläge



3.4 Die Regressionsmittelwerte im Vergleich

Zur Einschätzung der Regressionsergebnisse ist von Interesse, inwieweit die mit Hilfe der Regression errechneten Nettomieten-Durchschnitte von den erhobenen bzw. gemessenen durchschnittlichen Nettomieten abweichen.

In Abb. IV-7 sind die durchschnittlichen Nettomieten der Regression und der Erhebung nach den Baualtersklassen des Fragebogens dargestellt. Die beiden Kurvenverläufe sind weitestgehend identisch. Die Abweichungen in den drei Baualtersklassen 1919-48, 1972-77 und 1987-89 sind gering und lassen nicht auf eine systematische Verzerrung der Regressionswerte schließen. Der Vergleich der nach Wohnfläche geschichteten Mittelwertsverteilungen (vgl. Abb. IV-8) bestätigt ebenfalls den Eindruck, daß die Regressionsanalyse zu plausiblen Ergebnissen führte. Die hohe Differenz von 1,82 DM in der Größenklasse "26-30 m^2" ist vor allem auf die hohe Streuung der erhobenen Nettomieten in dieser Größenklasse zurückzuführen. Während die erhobenen Nettomieten mit 4,39 DM/m^2 um einen Klassendurchschnitt von 15,89 DM/m^2 streuten, lag die Schwankungsbreite der Regressionswerte in der betreffenden Größenklasse bei 1,32 DM/m^2, bezogen auf einen Durchschnitt von 14,07 DM/m^2. Dem entsprechen Variationskoeffizienten von V = 0,28 bzw. V = 0,09.

ABB. IV-7: Durchschnittliche monatl. Nettomieten mietspiegelrelevanter Wohnungen in München im Feb. 89 nach Baualter

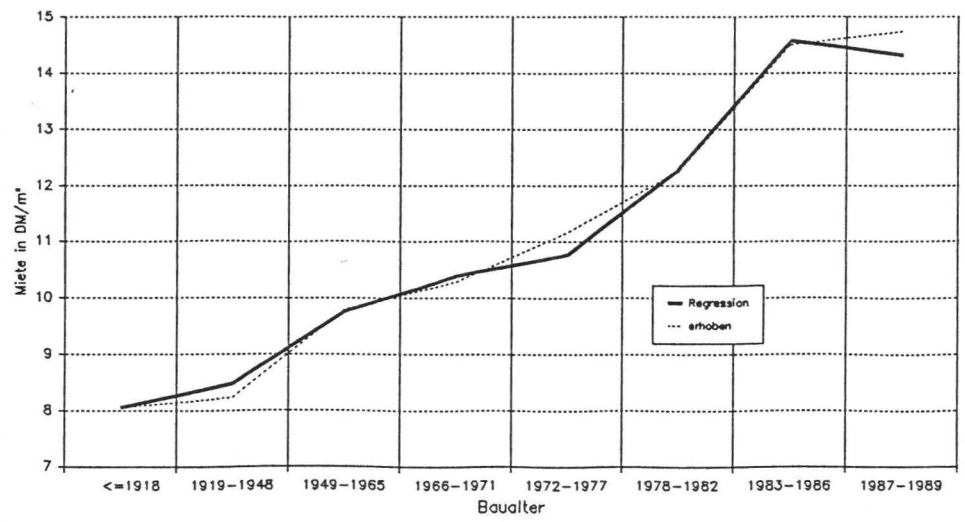
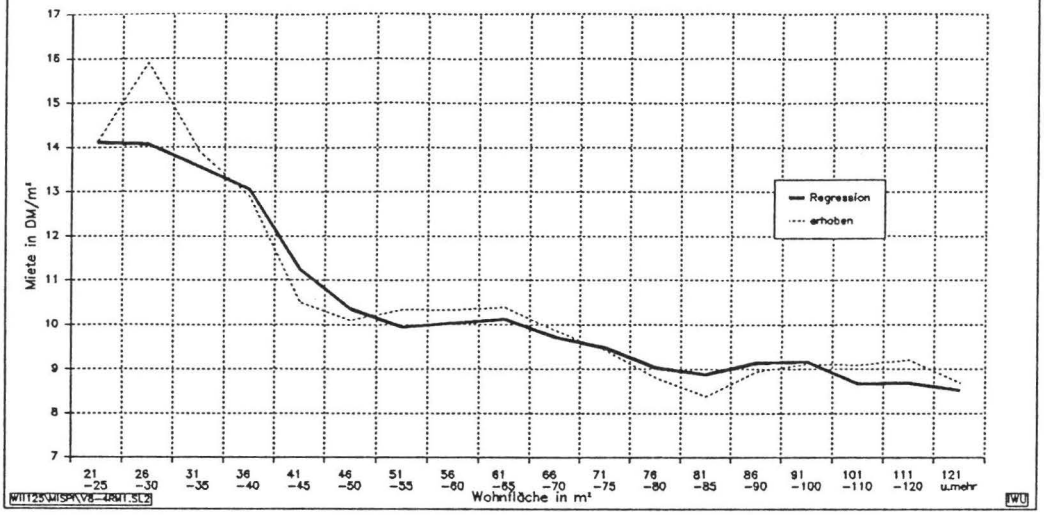
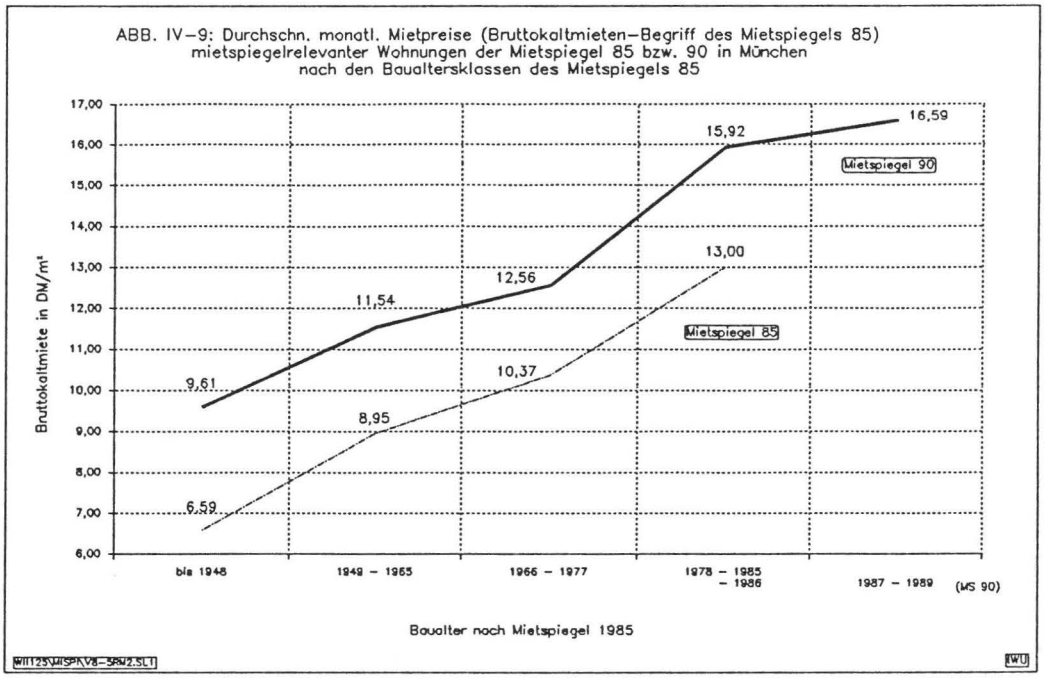


ABB. IV–8: Durchschnittliche monatl. Nettomieten mietspiegelrelevanter Wohnungen in München im Feb. 89 nach Wohnfläche



Letztlich interessierte natürlich auch der Vergleich mit den Werten des alten Münchner Mietspiegels aus dem Jahre 1985. Hierzu war es notwendig, die Nettomieten auf Bruttokaltmieten umzurechnen, da die alte Mietpreisübersicht noch nach der traditionellen Methode erstellt wurde. Abbildung IV-9 zeigt die durchschnittlichen monatlichen Mietpreise der Mietspiegel 1985 und 1990 nach dem Bruttokaltmietenbegriff des Mietspiegels 85, geschichtet nach den Baualtersklassen des Mietspiegels 85. Die Graphik dokumentiert sehr deutlich den drastischen Mietpreisanstieg zwischen den zwei Erhebungszeitpunkten. Dabei ist auffallend, daß mit einer Zunahme von ca. 46 % die Mieten im Altbau extrem ausfielen. Diese Entwicklung ist jedoch nicht verwunderlich, da gerade in diesem Marktsegment eine Wohnungsmodernisierung den größten Renditenzuwachs verspricht.

Welche hohe Plausibilität die Werte des Mietspiegels haben, zeigt ein Vergleich mit der Totalerhebung aller Mietpreise durch die Volkszählung im Mai 1987 (vergl. Anhang 6). Sehr gut vergleichbar sind hier die Durchschnittswerte der bis 1948 bezugsfertigen Wohnungen. Nach den Ergebnissen der Volkszählung beträgt bei diesen die durchschnittliche Bruttokaltmiete in München 8,00 DM/m^2 monatlich. Der



Mietspiegel, dessen Werte 21 Monate später erhoben wurden, weist einen Durchschnitt von 9,61 DM/m^2 Bruttokaltmiete aus (vergl. Abb. IV-9), d.h. dieser Wert liegt um ca. 20% höher. Der höhere Wert erklärt sich einerseits aus dem Preisanstieg in 21 Monaten und andererseits aus dem Vergleichsmietenbegriff (nur die in den letzten drei Jahren vereinbarten - nicht alle Mieten - werden herangezogen); bei der Totalerhebung "Volkszählung" wurden dagegen alle Mieten herangezogen. Zwar sind die Zahlen der nach 1948 bezugsfertigen Wohnungen wegen der unterschiedlichen Baualtersklassen nicht direkt vergleichbar, doch zeigt sich auch hier eine hohe Plausibilität für die Werte des Mietspiegels (vergl. Tab IV-6).

Tab. IV-6: Durchschnittliche monatl. Bruttokaltmieten mietspiegelrelevanter Wohnungen aus der Volkszählung 1987 (5/87) und dem Mietspiegel 90 (2/89) nach Baualter

Mietspiegel		Volkszählung	
Baualter	DM/m^2	Baualter	DM/m^2
bis 1948	9,61	bis 1948	8,00
1949 - 65	11,54	seit 1949	12,10
1966 - 77	12,56		
1978 - 86	15,92		
1987 - 89	16,59		

Abschließend sei an dieser Stelle nochmals betont, daß der Vergleich zwischen den Regressionswerten und den empirischen Werten nicht unmittelbar Rückschlüsse auf die Qualität der Regressionswerte zuläßt, denn die Mittelwerte der erhobenen Nettomieten sind bekanntermaßen sehr extremwertabhängig und außerdem von Dritteffekten nicht bereinigt, so daß auch hierbei Verzerrungen auftreten können und der Vergleich "hinkt". Gleichwohl ist die Gegenüberstellung der beiden Mittelwertkurven eine einfach und zugleich wirkungsvolle Möglichkeit zur Einschätzung und Bewertung der Ergebnisse.

3.5 Anpassung der Regressionsergebnisse an die Anwendungspraxis

Mit der Entwicklung der Regresssionsgleichung ist zwar die wesentliche Voraussetzung zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete geschaffen worden, aber ihr hoher Abstraktionsgrad macht es notwendig, die Darstellung der Regressionsergebnisse anwendergerecht aufzubereiten. Diese darstellungsbezogenen Umformungen müssen selbstverständlich gewährleisten, daß der Wert der Vergleichsmiete nicht verändert wird.

Der vorliegende Mietspiegel beruht sowohl auf einer neuen Methode zur Berech-

nung der Durchschnitte als auch auf einer neuen Mietzinsdefinition. Beide Änderungen finden zwangsläufig ihren Niederschlag auch in der Darstellungsform. Um den notwendigen Wechsel für den durchschnittlichen Anwender nicht zu groß werden zu lassen, bot es sich an, die Flexibilität der Darstellungsmöglichkeiten von Gleichungen nutzbar zu machen. Der optische Eindruck des neuen Mietespiegels sollte sich weitgehend am alten Mietspiegel orientieren. Deshalb wurden nunmehr alle Wohnungsmerkmale - also auch die Merkmalsgruppen "komfortable Grundrißgestaltung (Grund)", "komfortable Sanitärausstattung (San.)" und "Komfortausstattung (Ausst.2)" auf den Quadratmeter bezogen. Des weiteren wurden die Merkmale "Penthousewohnung", "Komfortausstattung (Sauna, Schwimmbad, offener Kamin)" sowie "Souterrainwohnung" nicht direkt in die Tabelle übernommen, da diese Merkmale nur in jeweils maximal 1 % der mietspiegelrelevanten Wohnungen in München vorkamen. Sie wurden in den Erläuterungen zum Mietspiegel plaziert. Dem lag die Absicht zugrunde, die Übersichtlichkeit der Tabellen zu erhöhen.

Andererseits hat das Mietspiegelmerkmal "Baualter" eine lange Tradition als Tabellenmerkmal, obwohl die letzten Darmstädter, Frankfurter und Münchner Mietzinsanalysen bestätigten, daß gerade die älteren Baualtersklassen an statistisch nachweisbarem Einfluß verloren. Zur Wahrung der Kontinuität der Darstellungsform hinsichtlich des Merkmales Baualter wurden dennoch ältere Baualtersklassen aus den Regressionsergebnissen abgeleitet. Hierzu wurde nach Baualtersklassen differenziert überprüft, welche der Regressionsgleichung zugrunde liegenden Einzelmerkmale zu mehr als 50 % in den mietspiegelrelevanten Wohnungen vorkamen. Dabei stellte sich heraus, daß das nur für die Merkmale "Sprechanlage" und "Isolierverglasungen" zutraf, und zwar bei Sprechanlage für Gebäude, die 1949 und danach sowie bei Isolierverglasungen bei Gebäuden, die 1966 und danach errichtet wurden. D. h. die zwei Merkmale treffen bei diesen Baualtersklassen überwiegend zu und können demnach wertmäßig den Baualterskoeffizienten zugeschlagen werden. Für die vorhandenen Baualtersklassen (78-82/83-89) bedeutete das eine Erhöhung des Zuschlagswertes um 2 x 0,45 = 0,90 für Sprechanlage und Isolierverglasung. Da beide Merkmale auch in Wohnungen überwiegend vorkamen, die zwischen 1966

und 1967 errichtet wurden, ergab sich ein neues Merkmal "Baualter 66 - 77" mit dem Wert 0,90. In der Gruppe der Wohnungen mit Baualter 49 - 65 waren die Wohnungen überwiegend nur mit Sprechanlage ausgestattet. Demnach wurde eine neue Baualtersklasse 49 - 65 abgeleitet mit dem Wert 0,45 für das Zuschlagsmerkmal Sprechanlage. Treffen die mehrheitlich in einer der neuen oder alten Baualtersklassen vorzufindenden Zuschlagsmerkmale nicht zu, war ein Ausgleich in Form zweier zusätzlicher Abschlagsmerkmale "Sprechanlage nicht vorhanden" und "Isolierverglasung nicht vorhanden" zu schaffen unter Berücksichtigung der Baualtersklasseneinschränkungen.

Eine weitere formale Umgestaltung der Regressionsgleichung war notwendig, um eine tabellarische Trennung in eine Basismieten-Tabelle und in eine Zu-/Abschlagstabelle zu erreichen - entsprechend der traditionellen Darstellungsform. Konkret bedeutete das eine Teilung der Regressionsgleichung: während die Regressionskonstante, die Wohnfläche und das Baualter in seiner modifizierten Form zur Berechnung der Basismieten-Tabelle herangezogen wurde, konnten die Regressionsmerkmale mit positivem Koeffizienten als Zuschlagsmerkmale und mit negativem Koeffizienten als Abschlagsmerkmale in einer zweiten Tabelle zusammegefaßt werden. Die Trennung in eine Basismiete und in Zu-/Abschlagsmerkmale orientierte sich an der methodisch begrenzten Darstellungsmöglichkeit des traditionellen Mietspiegels. Es ist darauf zu achten, daß erst die Summe aus Basismiete und Zu-/Abschäge die durchschnittliche Nettomiete ergeben. Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine konkrete Wohnung erfolgt wiederum durch die Addition der nicht umgelegten Betriebskosten zur durchschnittlichen Nettomiete.

Wie oben bereits ausgeführt, war die Wohnlage in der vorliegenden Operationalisierung nicht signifikant. Dies dem "gesunden Menschenverstand" widersprechende Ergebnis ist u. a. durch die Überlagerung subjektiver Aspekte begründet, so daß der Wohnwertcharakter dieses Merkmales statistisch nicht zum Tragen kam. Um tatsächlich vorhandenen unterschiedlichen Lagequalitäten gerecht zu werden, wurden für die Wohnlage Zu- und Abschläge im Mietspiegel vorgesehen. Dies entspricht

auch § 2 MHG, der die Lage als Wohnwertkriterium expliziet nennt. Die Zu- bzw. Abschläge für die Wohnlage wurden bereits in der Basismietentabelle berücksichtigt, indem die Originalwerte bei schlechter Wohnlage um 10 % gemindert bzw. bei guter Lage um 10 % erhöht wurden. Die Zu- bzw. Abschläge sind nach objektiven Lagekriterien zu bestimmen, um der Intention des § 2 MHG gerecht zu werden. Eine weitere Berücksichtigung der Wohnlage im Rahmen der 10 %-Spanne ist damit unzulässig. Die Beschreibung guter und schlechter Wohnlagen orientierte sich an den Lagekriterien des Mietspiegels für München 1982. Sie wurde ausführlich mit Vertretern der Interessensverbände diskutiert und von diesen befürwortet.

Eine letzte Strukturverschiebung erfolgte durch die Umverteilung der erhobenen Einzelmerkmale des ausstattungsorientierten komplexen Merkmals "komfortable Grundrißgestaltung (= Grund)" auf zwei neu definierte bzw. abgeleitete Wohnungstypen orientierte Mietpreisdeterminanten "gehobene Ausstattung und Beschaffenheit" sowie "Luxusausstattung und Beschaffenheit". Da jedes der Einzelmerkmale des ursprünglichen Faktors "komfortable Grundrißgestaltung" mit dem Koeffizienten 1,14 zu bewerten war, muß dieser Wert bei einem Auseinanderziehen des Gesamtmerkmales nun mehrmals im Berechungsformular auftreten, und zwar immer in Verbindung mit den ursprünglich erhobenen Merkmalen des komplexen Faktors "komfortable Grundrißgestaltung".

Durch die vorgenannten Umformungen wurden die Werte der Vergleichsmiete insgesamt nicht verändert, d. h. die durchschnittliche mietspiegelrelevante Miete ist gleich hoch wie vor den Umformungen.

Unter Berücksichtigung dieser Umformungen wurde die Regressionsgleichung nunmehr in folgendes Berechnungsschema (vgl. Tab. IV-7 und IV-8) überführt. Die Anwendung dieser Tabellen wird im nachfolgenden Kapitel beschrieben.

Tab. IV-7: Berechnungsschema zur Ermittlung der durchschnittlichen Basismiete in DM/m^2 und Monat nach Wohnungsgröße, Baualter und Wohnlage in München (Stand 2/89)

MERKMALE DER WOHNUNG			ANRECHENBARE WERTE
GRUNDBETRAG		Wohnlage: einfach	215,78
		mittel	239,75
		gut	263,73
WOHNFLÄCHE		Wohnlage: einfach	4,62
		mittel	5,13
		gut	5,64
BAUALTER	1949 bis 1965,	Wohnlage: einfach	0,41
		mittel	0,45
		gut	0,50
	1966 bis 1977,	Wohnlage: einfach	0,81
		mittel	0,90
		gut	0,99
	1978 bis 1982,	Wohnlage: einfach	2,49
		mittel	2,77
		gut	3,05
	1983 und später,	Wohnlage: einfach	3,85
		mittel	4,28
		gut	4,71

Tab. IV-8: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in DM/m² und Monat in München (Stand 2/89).

	ZU/- ABSCHLAGSMERKMALE	ANRECHENBARE WERTE
Zuschlagsmerkmale	GEHOBENE AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT:	
	- hochwertiger Parkett- oder Marmorfußboden im Wohnzimmer — 1 Merkmal - überwiegend Wände oder Decken mit Holz getäfelt — 2 Merkmale - Sprechanlage (nur für Wohnungen, die 1948 und früher errichtet wurden) — 3 Merkmale - Isolierverglasung (nur für Wohnungen, die 1965 und früher errichtet wurden)	0,45 0,90 1,35
	Gehobene Ausstattung des Bades: insgesamt überdurchschnittlich, wobei eines der folgenden drei Merkmale vorhanden sein muß: - zweites Waschbecken im Bad - Bidet im Bad - separate Dusch- und Badewanne im Bad Nicht ausfüllen, wenn Luxusausstattung des Bades (Zeile 5) zutrifft	1,07
	Besonders großzügige Grundrißgestaltung (z. B. sehr großer Balkon/Terrasse, sehr großes Wohnzimmer)	1,14
	LUXUSAUSSTATTUNG UND -BESCHAFFENHEIT:	
	Luxusausstattung des Bades: insgesamt überragend ausgestattet, wobei zwei der folgenden Merkmale vorhanden sein müssen: - zweites Waschbecken im Bad - Bidet im Bad - separate Dusch- und Badewanne im Bad Nicht ausfüllen, wenn gehobene Ausstattung des Bades (Zeile 3) zutrifft	2,14
	Luxusausstattung der übrigen Wohnung im Gesamteindruck (z. B. Marmor, Edelholz in vielen Räumen, exklusive Architektur des Eingangs- und Küchenbereichs)	max. 1,14
	Zusätzliche Sanitärräume, wobei mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden sein muß: - zweites Bad - zweite Toilette	max. 1,14
	Zusätzliche größere Funktionsräume (z. B. Hauswirtschaftsraum, aufwendig gestalteter begehbarer Kleiderschrank)	1,14
	ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 1 - 8	
Abschlagsmerkmale	FEHLENDE ZENTRALHEIZUNG	1,99
	FEHLENDES BADEZIMMER	1,50
	BESONDERS SCHLECHTE BELICHTUNG (insbesondere Rückgebäude)	1,13
	FEHLENDE SPRECHANLAGE (nur für Wohnungen, die 1949 und später errichtet wurden)	0,45
	FEHLENDE ISOLIERVERGLASUNG (nur für Wohnungen, die 1966 und später errichtet wurden)	0,45

4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

4.1 Ermittlung nicht umgelegter Betriebskosten (Arbeitsschritt 1)

In Tabelle IV-9 sind alle Betriebs- bzw. Nebenkosten aufgeführt, die nach den Vorschriften der II. Berechnungsverordnung umgelegt werden können. Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hausmeister, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Mit Hilfe der letzten Nebenkosten-/Heizkostenabrechnung oder anhand des Mietvertrages sind in dieser "Nebenkostentabelle" zunächst alle Nebenkosten zu streichen, die neben dem vertraglich vereinbarten Mietzins, also gesondert an den Vermieter oder das entsprechende Versorgungsunternehmen zu zahlen sind. Zu streichen sind auch Nebenkosten, die bei der konkreten Wohnung gar nicht erst entstehen.

Nunmehr sind bei den nicht gestrichenen Nebenkostenarten die jeweils angegebenen Durchschnittswerte in die rechte freie Spalte zu übertragen und zusammenzuzählen.

Das Ergebnis aus Tab. IV-9 trägt man in der Tabelle IV-12 "Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten" in die Zeile 19 ("Summe der nicht umgelegten Nebenkosten"), Spalte 4 ein.

Tab.IV-9: Durchschnittliche Nebenkosten in DM/m² und Monat in München (Stand 2/89)

DURCHSCHNITTLICHE NEBENKOSTEN IN DM/m² UND MONAT		ÜBERTRAG FÜR NICHT UMGELEGTE NEBENKOSTEN
WASSER/ABWASSER	0,39	
STRASSENREINIGUNG	0,05	
MÜLLABFUHR	0,16	
GRUNDSTEUER	0,19	
SACH-+ HAFTPFLICHTVERSICHERUNG	0,10	
SCHORNSTEINFEGER (SOWEIT NICHT BEI HEIZKOSTEN)	0,03	
HAUSBELEUCHTUNG	0,06	
AUFZUG	0,14	
WASCHMASCHINE	0,02	
HAUSWART (HAUSMEISTER)	0,38	
GARTENPFLEGE (SOWEIT NICHT BEI HAUSWART)	0,09	
HAUSREINIGUNG (SOWEIT NICHT BEI HAUSWART)	0,19	
GEMEINSCHAFTSANTENNE	0,07	
KABEL	0,06	
REINIGUNG/WARTUNG VON ETAGENHEIZUNG, WW-GERÄTEN (SOWEIT KEINE WEITEREN KOSTEN FÜR BRENNSTOFF ABGERECHNET WERDEN)	0,22	
HEIZUNG/WARMWASSER	1,14	
Z W I S C H E N S U M M E: NICHT UMGELEGTE NEBENKOSTEN in DM/m²		----------

4.2 Ermittlung der Basismiete (Arbeitsschritt 2)

Die sogenannte "Basismiete" ist die durchschnittliche Nettomiete nach Wohnungsgröße, Baualter und Wohnlage ohne Zu- oder Abschläge. Sie entspricht damit weitgehend der durchschnittlichen Nettomiete einer durchschnittlich ausgestatteten Wohnung. In Tabelle IV-10 findet man die Basismieten für häufig vorkommende Wohnungsgrößen unter Berücksichtigung des Baualters und der Wohnlage. Sollte man die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung nicht in Tabelle IV-10 vorfinden,

wendet man unmittelbar Tabelle IV-11 an. Mit Hilfe der Tabelle IV-11 kann man die Basismiete für jede Wohnungsgröße (z. B. 73,55 m^2) berechnen.
Der jeweils gefundene Wert ist nun in Tabelle IV-12 "Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten" in die Zeile 1 (Basismiete nach Wohnfläche, Baualter und Wohnlage), Spalte 3 zu übertragen.

Tab. IV-10: Durchschnittliche Basismiete in DM/m^2 und Monat nach Wohnungsgröße, Baualter und Wohnlage in München (Stand 2/89)

Wohnfläche in m^2	Wohnlage: einfach					mittel					gut				
	Baualter					Baualter					Baualter				
	bis 1948	1949 bis 1965	1966 bis 1977	1978 bis 1982	1983 und später	bis 1948	1949 bis 1965	1966 bis 1977	1978 bis 1982	1983 und später	bis 1948	1949 bis 1965	1966 bis 1977	1978 bis 1982	1983 und später
20	15,41	15,82	16,22	17,90	19,26	17,12	17,57	18,02	19,89	21,40	18,83	19,33	19,82	21,88	23,54
25	13,25	13,66	14,06	15,74	17,10	14,72	15,17	15,62	17,49	19,00	16,19	16,69	17,18	19,24	20,90
30	11,81	12,22	12,62	14,30	15,66	13,12	13,57	14,02	15,89	17,40	14,43	14,93	15,42	17,48	19,14
35	10,79	11,20	11,60	13,28	14,64	11,98	12,43	12,88	14,75	16,26	13,18	13,68	14,17	16,23	17,89
40	10,01	10,42	10,82	12,50	13,86	11,12	11,57	12,02	13,89	15,40	12,23	12,73	13,22	15,28	16,94
45	9,42	9,83	10,23	11,91	13,27	10,46	10,91	11,36	13,23	14,74	11,50	12,00	12,49	14,55	16,21
50	8,94	9,35	9,75	11,43	12,79	9,93	10,38	10,83	12,70	14,21	10,91	11,41	11,90	13,96	15,62
55	8,54	8,95	9,35	11,03	12,39	9,49	9,94	10,39	12,26	13,77	10,44	10,94	11,43	13,49	15,15
60	8,22	8,63	9,03	10,71	12,07	9,13	9,58	10,03	11,90	13,41	10,04	10,54	11,03	13,09	14,75
65	7,94	8,35	8,75	10,43	11,79	8,82	9,27	9,72	11,59	13,10	9,70	10,20	10,69	12,75	14,41
70	7,70	8,11	8,51	10,19	11,55	8,56	9,01	9,46	11,33	12,84	9,41	9,91	10,40	12,46	14,12
75	7,50	7,91	8,31	9,99	11,35	8,33	8,78	9,23	11,10	12,61	9,16	9,66	10,15	12,21	13,87
80	7,32	7,73	8,13	9,81	11,17	8,13	8,58	9,03	10,90	12,41	8,94	9,44	9,93	11,99	13,65
85	7,16	7,57	7,97	9,65	10,01	7,95	8,40	8,85	10,72	12,23	8,74	9,24	9,73	11,79	13,45
90	7,02	7,43	7,83	9,51	10,87	7,79	8,24	8,69	10.56	12,07	8,57	9,07	9,56	11,62	13,28
100	6,78	7,19	7,59	9,27	10,63	7,53	7,98	8,43	10,30	11,81	8,28	8,78	9,27	11,33	12,99
110	6,58	6,99	7,39	9,07	10,43	7,31	7,76	8,21	10,08	11,59	8,04	8,54	9,03	11,09	12,75
120	6,42	6,83	7,23	8,91	10,27	7,13	7,58	8,03	9,90	11,41	7,84	8,34	8,83	10,89	12,55
130	6,28	6,69	7,09	8,77	10,13	6,97	7,42	7,87	9,74	11,25	7,67	8,17	8,66	10,72	12,38
150	6,06	6,47	6,87	8,55	9,91	6,73	7,18	7,63	9,50	11,01	7,40	7,90	8,39	10,45	12,11

ERLÄUTERUNGEN ZU TABELLE IV-10

Wohnlage

Unter Wohnlage sind die Verhältnisse des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, zu verstehen. Die Tabelle IV - 10 bzw. IV - 11 unterscheidet drei Lagekategorien (einfache, mittlere, gute). Zur Einstufung Ihrer Wohnung in eine dieser drei Lagekategorien sind das Lärmniveau, die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, die Art der Bebauung in der unmittelbaren Wohnumgebung und die vorwiegende Lage der Haupträume bezüglich der Himmelsrichtung zu beachten. Im einzelnen gelten folgende Anhaltspunkte:

a. Einfache Wohnlage:

Lärmniveau:

- Straßen mit starkem Verkehr (z. B. Mittlerer Ring, Autobahnzubringer, Hauptverkehrsadern);
- Von Gewerbebetrieben, Industrie, Bahnlinien, Flugplatz und Gaststätten ausgehender starker Lärm, der regelmäßig und über einen längeren Zeitraum hinweg auftritt

Erreichbarkeit der Verkehrsmittel:

- fehlt bzw. schlecht

Art der Bebauung:

- Zusammenhängende Blockbebauung ohne Grünflächen oder Gärten, kaum Innenhofbegrünung, teils uneinheitliche Bebauung

Himmelsrichtung der Haupträume:

- Vorwiegende Lage der Haupträume der Wohnung nach Norden und Osten

a. Mittlere Wohnlage:

Lärmniveau:

- Straßen mit durchschnittlichem Verkehr (z. B. größere Nebenstraßen)

- Von Gewerbebetrieben, Industrie, Bahnlinien und Gaststätten ausgehender mittlerer oder zeitweiser Lärm

Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel:

- durchschnittlich

Art der Bebauung:

- Zusammenhängende Blockbebauung mit Grünflächen, Gärten oder Innenhofgrün

Himmelsrichtung der Haupträume:

- Vorwiegende Lage der Haupträume der Wohnung nach Osten und Westen

c. Gute Wohnlage:

Lärmniveau:

- Anliegerstraßen (kein Durchgangsverkehr)
- keine oder nur geringe und kurzfristige Lärmbeeinträchtigung

Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel:

- gut

Art der Bebauung:

- Aufgelockerte Bebauung mit Grünflächen und Gärten bzw. teilweise großen Grundstücken mit Baumbeständen

Himmelsrichtung der Haupträume:

- Vorwiegende Lage der Haupträume der Wohnung nach Süden und Westen

Tab IV-11: Berechnungsschema zur Ermittlung der durchschnittlichen Basismiete in DM/m² und Monat nach Wohnungsgröße, Baualter und Wohnlage in München (Stand 2/89)

Zeilen Nr.	MERKMALE DER WOHNUNG			ANRECHENBARE WERTE	ÜBERTRAG FÜR ... ZUTREFFENDE EINZELBETRÄGE	ÜBERTRAG FÜR ... ZWISCHENSUMMEN
	Spalte 1			2	3	4
1	Basis-miete	GRUNDBETRAG	Wohnlage: einfach mittel gut	215,78 239,75 263,73	——>	
2	Basis-miete	WOHNFLÄCHE	Wohnlage: einfach mittel gut	4,62 5,13 5,64		
3	Basis-miete	BAUALTER	1949 bis 1965, Wohnlage: einfach mittel gut	0,41 0,45 0,50		
			1966 bis 1977, Wohnlage: einfach mittel gut	0,81 0,90 0,99	+	
			1978 bis 1982, Wohnlage: einfach mittel gut	2,49 2,77 3,05		
			1983 und später, Wohnlage: einfach mittel gut	3,85 4,28 4,71		
4	Basis-miete	ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 2 und 3			----------	x Wohnfläche —> +
5		ZWISCHENSUMME AUS ZEILE 1 UND 4: DURCHSCHNITTL. BASISMIETE in DM/MONAT				==========
6		DM/Monat : Wohnfläche = ========= DURCHSCHNITTL. BASISMIETE IN DM/m² + MONAT				

V8-4TB4.WP5

ERLÄUTERUNGEN ZU TABELLE IV-11

Grundbetrag

Der Grundbetrag[1] ist Teil der ortsüblichen Vergleichsmiete, der unabhängig von den Merkmalen einer konkreten Wohnung für die Gebrauchsüberlassung gezahlt wird.

Die Wohnfläche

In München nimmt die Miete um 5,13 DM je Quadratmeter zu. Demnach muß dieser Betrag mit der Wohnfläche multipliziert werden. Zur Vereinfachung der Berechnung wird die Multiplikation zusammen mit dem Baualter in der Zeile 4 der Tabelle IV-11 durchgeführt.

Wohnlage

Siehe Erläuterungen zu Tabelle IV-10.

4.3 Ermittlung der Zu- und Abschläge (Arbeitsschritt 3)

In Tabelle IV-12 sind Merkmale aufgeführt, die nachweislich die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete beeinflussen.

In Zeile 1 überträgt man den in Tabelle IV-10 oder IV-11 ermittelten Wert der Basismiete.
In den Zeilen 2 bis 8 überträgt man, unter Berücksichtigung der Erläuterungen zu Tabelle IV-12, die jeweils anrechenbaren Werte (Spalte 2) in die Spalte 3 (Zutreffende Einzelbeträge).
In Zeile 9 zählt man die zutreffenden Einzelbeträge der Spalte 3 zusammen und

---

1 Für den statistisch interessierten Leser: Der Grundbetrag ist das konstante Glied der (linearen) Regressionsgleichung

überträgt das Ergebnis in Spalte 4.
In den Zeilen 10 bis 14 überträgt man, falls zutreffend, die anrechenbaren Werte in die Spalte 3.
In Zeile 15 zählt man die anrechenbaren Werte der Zeilen 10 bis 14 zusammen. Das Ergebnis trägt man in Spalte 4 ein. In Zeile 16 bildet man die Differenz zwischen den Zeilen 9 und 15.
Von dem Wert in Zeile 16 sind Abschläge von bis zu 10 % oder Zuschläge von bis zu 10 % möglich, wenn Besonderheiten der Wohnung dies rechtfertigen (siehe Erläuterungen zu Tabelle IV-12: Spannen). Den Zu- oder Abschlagsbetrag in Zeile 17, Spalte 4 ein. Handelt es sich um einen Abschlag, dann zieht man den Betrag von dem darüberstehenden Betrag in Zeile 16 ab. Bei einem Zuschlag addiert man bitte die Beträge in den Zeilen 16 und 17. Das Ergebnis - die durchschnittliche Nettomiete - trägt man in die Zeile 18 ein.
In Zeile 19 überträgt man die Summe der nicht umgelegten Nebenkosten aus Tabelle 1 in die Spalte 4.
In Zeile 20 bildet man abschließend die Summe aus den Zeilen 18 und 19. Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergkleichsmiete in DM/m^2 und Monat für die zu bewertende Wohnung.

Penthouse-Wohnungen, Souterrain-Wohnungen und Wohnungen mit luxuriöser Sonderausstattung[1] waren mit jeweils max. 1 % vertreten. Da es sich hierbei um sehr untypische, seltene Merkmale handelt, wurden sie nicht direkt in das Berechnungsschema aufgenommen. Da für diese Merkmale dennoch ein signifikanter Einfluß auf die Miethöhe nachgewiesen werden konnte, sind bei Vorliegen der einzelnen Merkmale folgende Zu- bzw. Abschläge von dem in Zeile 16 errechneten Wert vorzunehmen:

1 Luxuriöse Sonderausstattung (Sauna, Schwimmbad oder offener Kamin) kann nur dann berücksichtigt werden, wenn die Wohnung insgesamt durch außergewöhnlichen Luxus gekennzeichnet ist.

Penthouse-Wohnung	max. 3,56 DM/m² Zuschlag
Luxuriöse Sonderausstattung	max. 4,23 DM/m² Zuschlag
Souterrain-Wohnung	max. 2,64 DM/m² Abschlag.

Unabhängig von diesen Vorschriften zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete darf ein Grenzwert von 4,49 DM/m² nicht unterschritten werden.

Tab. IV-12: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in DM/m² und Monat in München (Stand 2/89).

Zeilen Nr.	MERKMALE DER WOHNUNG		ANRECHENBARE WERTE	ÜBERTRAG FÜR ... ZUTREFFENDE EINZELBETRÄGE	ÜBERTRAG FÜR ... ZWISCHENSUMMEN
	Spalte 1		2	3	4
1	Basismiete	ÜBERTRAG aus TabIV-10 oder TabIV-11: Basismiete nach Wohnfläche, Baualter und Wohnlage			
2	Zuschlagsmerkmale	GEHOBENE AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT:			
		- hochwertiger Parkett- oder Marmorfußboden im Wohnzimmer — 1 Merkmal - überwiegend Wände oder Decken mit Holz getäfelt — 2 Merkmale - Sprechanlage (nur für Wohnungen, die 1948 und früher errichtet wurden) — 3 Merkmale - Isolierverglasung (nur für Wohnungen, die 1965 und früher errichtet wurden)	0,45 0,90 1,35	+	
3		Gehobene Ausstattung des Bades: insgesamt überdurchschnittlich, wobei eines der folgenden drei Merkmale vorhanden sein muß: - zweites Waschbecken im Bad - Bidet im Bad - separate Dusch- und Badewanne im Bad Nicht ausfüllen, wenn Luxusausstattung des Bades (Zeile 5) zutrifft	1,07	+	
4		Besonders großzügige Grundrißgestaltung (z. B. sehr großer Balkon/Terrasse, sehr großes Wohnzimmer)	1,14	+	
5		LUXUSAUSSTATTUNG UND -BESCHAFFENHEIT: Luxusausstattung des Bades: insgesamt überragend ausgestattet, wobei zwei der folgenden Merkmale vorhanden sein müssen: - zweites Waschbecken im Bad - Bidet im Bad - separate Dusch- und Badewanne im Bad Nicht ausfüllen, wenn gehobene Ausstattung des Bades (Zeile 3) zutrifft	2,14	+	
6		Luxusausstattung der übrigen Wohnung im Gesamteindruck (z. B. Marmor, Edelholz in vielen Räumen, exklusive Architektur des Eingangs- und Küchenbereichs)	max. 1,14	+	

Fortsetzung Tab. VI-12

7		Zusätzliche Sanitärräume, wobei mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden sein muß: - zweites Bad - zweite Toilette	max. 1,14	+	
8		Zusätzliche größere Funktionsräume (z. B. Hauswirtschaftsraum, aufwendig gestalteter begehbarer Kleiderschrank)	1,14	+	
9		ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 1 - 8			→
10	Abschlagsmerkmale	F E H L E N D E Z E N T R A L H E I Z U N G	1,99		
11		F E H L E N D E S B A D E Z I M M E R	1,50	+	
12		B E S O N D E R S S C H L E C H T E B E L I C H T U N G (insbesondere Rückgebäude)	1,13	+	
13		F E H L E N D E S P R E C H A N L A G E (nur für Wohnungen, die 1949 und später errichtet wurden)	0,45	+	
14		F E H L E N D E I S O L I E R V E R G L A S U N G (nur für Wohnungen, die 1966 und später errichtet wurden)	0,45	+	
15		ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 10 - 14			→ -
16		DIFFERENZ AUS ZEILE 9 UND 15			
17		Von dem Wert in Zeile 16 sind Abschläge von bis zu 10 % oder Zuschläge von bis zu 10 % möglich, wenn Besonderheiten der Wohnung dies rechtfertigen (siehe Erläuterungen zu Tabelle 2c: Spannen)			→ ±
18		ZWISCHENSUMME AUS ZEILE 16 UND 17: Durchschnittl. Nettomiete in DM/m² + Monat			
19		Ü B E R T R A G aus T A B E L L E 1: Summe der nicht umgelegten Nebenkosten			→ +
20		H I N W E I S: Ein Grenzwert von 4,49 DM/m² darf nicht unterschritten werden!			SUMME AUS ZEILE 18 und 19: **Ortsübliche Vergleichsmiete in DM/m² + Monat**

V8-4TB2E.WP5

ERLÄUTERUNGEN ZU TABELLE IV-12

Gehobene Ausstattung und Beschaffenheit

Zu einer gehobenen Ausstattung gehören neben den ausgewiesenen Faktoren oft die Merkmale neues oder neueres Baualter, gute Sanitärausstattung (z. B. Vollkachelung, Einhandarmaturen) oder Vorhandensein von Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Trockenraum, Fahrradkeller, Kinderspielplatz).

Luxusausstattung und -beschaffenheit

Zu einer Luxusausstattung und -beschaffenheit gehören neben den genannten Faktoren oft die Merkmale neueres Baualter, große Wohnfläche, umfangreiche und qualitativ hochwertige Sanitärausstattung, Holztäfelungen, Fußbodenheizung, zwei und mehr Balkone, Terrassen u. ä., Hobbyraum und Gartenbenutzung. Wenn diese genannten weiteren Merkmale nicht oder kaum vorhanden sind und die Wohnung auch sonst insgesamt nach Ausstattung und Beschaffenheit unterdurchschnittlich bis durchschnittlich - im oben beschriebenen Sinne - ist, dann ist ein Zuschlag in voller Höhe nicht gerechtfertigt.

Die Merkmale der Luxusausstattung bzw. -beschaffenheit beschränken sich auf ca. 2 % der untersuchten Mietwohnungen.

Fehlende Zentralheizung

Unter Zentralheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme und Energieversorgung von einer zentralen Stelle erfolgt. Neben der üblichen Zentral- und Etagenheizung gehören hierzu auch Gaseinzelöfen, Elektrospeicheröfen und Öfen mit zentraler Ölversorgung. Voraussetzung ist, daß alle Wohnräume einschließlich Küche und Bad mit einem solchen System ausgestattet sind.
Eine fehlende Zentralheizung im oben beschriebenen Sinne berechtigt zu einem Abschlag.

Fehlendes Badezimmer

Ein Badezimmer ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit Badewanne oder Dusche. Hat die Wohnung kein Badezimmer, ist ein Abschlag möglich.

Besonders schlechte Belichtung (insbesondere Rückgebäude)

Unter "Rückgebäude" wird das typische Rückgebäude (Hinterhaus) in einer zusammenhängenden Blockbebaung verstanden.
Ein in der zweiten Baulinie errichtetes Wohngebäude in einer aufgelockerten Bebauung (insbesondere in einer Ein-/Zweifamilienhaus-Bebauung) ist kein Rückgebäude.

10% - Spannen

Die Vielfalt und die qualitative Spannweite der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren konnten selbst durch den herangezogenen umfangreichen Datensatz, nicht vollständig erfaßt werden.

Ein Abweichen nach oben von dem in Zeile 16, Tab. IV-12 errechneten Wert ist daher gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich nach oben abgewichen wird
- bei besonders gutem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters
- bei Trennung von Bad und WC bei kleineren Wohnungen
- bei Einbauküchen und /oder zusätzlicher Ausstattung, z. B. Geschirrspüler, Kühlschrank, Gefrierschrank
- bei einem für die Baualtersklasse ungewöhnlich guten Wärmeschutz
- bei einem Fahrstuhl in bis zu fünfgeschossigen Gebäuden
- bei einer Dachterrasse
- bei günstiger Lage im Gebäude
- bei sonstigen überdurchschnittlichen Ausstattungen.

Ein Abweichen nach unten von dem in Zeile 16, Tab. IV-12 errechneten Wert ist gerechtfertigt,

- wenn vom jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich nach unten abgewichen wird
- bei besonders schlechtem Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung, unter Berücksichtigung des Baualters
- bei ungünstiger Lage im Gebäude
- bei ungünstiger Teilung früherer Großraumwohnungen
- bei fehlendem Keller oder Speicher
- bei schlechter Wärme- oder Schallisolierung
- bei schlechtem Wohnungszuschnitt wie z. B. zu lange oder zu enge Flure, zu große Nebenräume, Wohnräume nach Norden
- bei fehlender Warmwasserversorgung
- bei sonstigen unterdurchschnittlichen Ausstattungen.

Der Zu- oder Abschlag darf insgesamt 10 v. H. des in Tabelle IV-12, Zeile 16 errechneten Betrages nicht überschreiten.

V. ANHANG

1. Ergebnisse der Analysen der komplexen Mietpreisdeterminanten

2. Ergebnisse des ersten Regressionsmodells

3. Ergebnisse des zweiten Regressionsmodells

4. Ergebnisse der Ergänzungsanalysen

5. Fragebogen

6. Auszüge aus den Ergebnissen der Volkszählung 1987

7. Anwendungsbeispiel zum Mietspiegel

8. Zwei Formularsätze zur Berechnung der Vergleichsmiete

1. Ergebnisse der Analysen der komplexen Mietpreisdeterminanten

1. ERGEBNISSE DER ANALYSEN DER KOMPLEXEN MIETPREISDETERMINANTEN

1.1 EINFACHE HAEUFIGKEITEN

SAN: BAD2WABE, BADBID, BADDUWA

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	0	1500	91.4	91.4	91.4
	1	119	7.3	7.3	98.7
	2	21	1.3	1.3	99.9
	3	1	.1	.1	100.0
	TOTAL	1641	100.0	100.0	

Valid Cases 1641 Missing Cases 0

GRUND: WOEB/GWR25/INKUE/KLSCHRA/HWR/BAD,TOI2X/B

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	0	1018	62.0	62.0	62.0
	1	477	29.1	29.1	91.1
	2	94	5.7	5.7	96.8
	3	36	2.2	2.2	99.0
	4	10	.6	.6	99.6
	5	4	.2	.2	99.9
	6	2	.1	.1	100.0
	TOTAL	1641	100.0	100.0	

Valid Cases 1641 Missing Cases 0

AUSST1: FBOD, SPRECHAN, HOLZWADE, ISOGLAS

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	0	340	20.7	20.7	20.7
	1	720	43.9	43.9	64.6
	2	513	31.3	31.3	95.9
	3	66	4.0	4.0	99.9
	4	2	.1	.1	100.0
	TOTAL	1641	100.0	100.0	

Valid Cases 1641 Missing Cases 0

AUSST2: SAUNA, SCHWIBAD, OFFKAM

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	0	1616	98.5	98.5	98.5
	1	22	1.3	1.3	99.8
	2	3	.2	.2	100.0
	TOTAL	1641	100.0	100.0	

Valid Cases 1641 Missing Cases 0

1.2 VARIANZANALYSEN

* * * A N A L Y S I S O F V A R I A N C E * * *

```
     NM89     MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN DM
BY   SAN      BAD2WA8E, BADBID, BADDUWA
     BA       JAHR DER BAUFERTIGSTELLUNG
     BADO     KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER GESTELLT
     ZHZO     KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER GESTELLT
WITH WFL      WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM
```

Source of Variation	Sum of Squares	DF	Mean Square	F	Signif of F
Covariates	51587927.658	1	51587927.658	989.015	.000
WFL	51587927.658	1	51587927.658	989.015	.000
Main Effects	29968803.603	11	2724436.691	52.231	.000
SAN	1775747.739	2	887873.870	17.022	.000
BA	11966789.566	7	1709541.367	32.774	.000
BADO	477544.270	1	477544.270	9.155	.003
ZHZO	4707918.871	1	4707918.871	90.258	.000
Explained	81556731.260	12	6796394.272	130.297	.000
Residual	77354640.772	1483	52160.918		
Total	158911372.032	1495	106295.232		

1641 Cases were processed.
145 Cases (8.8 PCT) were missing.

Due to empty cells or a singular matrix,
higher order interactions have been suppressed.

* * * A N A L Y S I S O F V A R I A N C E * * *

```
     NM89     MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN DM
BY   GRUND    WOEB/GWR25/INKUE/KLSCHRA/HWR/BAD,TOI2X/B
     BA       JAHR DER BAUFERTIGSTELLUNG
     BADO     KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER GESTELLT
     ZHZO     KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER GESTELLT
WITH WFL      WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM
```

Source of Variation	Sum of Squares	DF	Mean Square	F	Signif of F
Covariates	51587927.658	1	51587927.658	1083.975	.000
WFL	51587927.658	1	51587927.658	1083.975	.000
Main Effects	36935692.737	15	2462379.516	51.740	.000
GRUND	8742636.874	6	1457106.146	30.617	.000
BA	7421144.287	7	1060163.470	22.276	.000
BADO	732976.883	1	732976.883	15.401	.000
ZHZO	4562164.224	1	4562164.224	95.861	.000
Explained	88523620.394	16	5532726.275	116.255	.000
Residual	70387751.638	1479	47591.448		
Total	158911372.032	1495	106295.232		

1641 Cases were processed.
145 Cases (8.8 PCT) were missing.

Due to empty cells or a singular matrix,
higher order interactions have been suppressed.

* * * A N A L Y S I S O F V A R I A N C E * * *

```
     NM89     MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN DM
BY   AUSST1   FBOD, SPRECHAN, HOLZWADE, ISOGLAS
     BA       JAHR DER BAUFERTIGSTELLUNG
```

BADO KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER GESTELLT
ZHZO KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER GESTELLT
WITH WFL WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM

Source of Variation	Sum of Squares	DF	Mean Square	F	Signif of F
Covariates	51587927.658	1	51587927.658	987.932	.000
WFL	51587927.658	1	51587927.658	987.932	.000
Main Effects	29988441.799	13	2306803.215	44.176	.000
AUSST1	1795385.936	4	448846.484	8.596	.000
BA	9737286.445	7	1391040.921	26.639	.000
BADO	327194.357	1	327194.357	6.266	.012
ZHZO	4127997.590	1	4127997.590	79.053	.000
Explained	81576369.457	14	5826883.533	111.587	.000
Residual	77335002.576	1481	52218.098		
Total	158911372.032	1495	106295.232		

1641 Cases were processed.
145 Cases (8.8 PCT) were missing.

Due to empty cells or a singular matrix,
higher order interactions have been suppressed.

* * * ANALYSIS OF VARIANCE * * *

NM89 MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN DM
BY AUSST2 SAUNA, SCHWIBAD, OFFKAM
BA JAHR DER BAUFERTIGSTELLUNG
BADO KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER GESTELLT
ZHZO KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER GESTELLT
WITH WFL WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM

Source of Variation	Sum of Squares	DF	Mean Square	F	Signif of F
Covariates	51587927.658	1	51587927.658	1029.702	.000
WFL	51587927.658	1	51587927.658	1029.702	.000
Main Effects	33025332.320	11	3002302.938	59.926	.000
AUSST2	4832276.457	2	2416138.228	48.226	.000
BA	12607694.099	7	1801099.157	35.950	.000
BADO	460247.915	1	460247.915	9.187	.002
ZHZO	5150616.216	1	5150616.216	102.807	.000
Explained	84613259.977	12	7051104.998	140.741	.000
Residual	74298112.055	1483	50099.873		
Total	158911372.032	1495	106295.232		

1641 Cases were processed.
145 Cases (8.8 PCT) were missing.

Due to empty cells or a singular matrix,
higher order interactions have been suppressed.

2. Ergebnisse des ersten Regressionsmodells

2. ERGEBNISSE DES ERSTEN REGRESSIONSMODELLS

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Pairwise Deletion of Missing Data

	Mean	Std Dev	Cases	Label
BA	3.203	1.724	1499	JAHR DER BAUFERTIGSTELLUNG
WODA89	10.792	11.512	1641	WOHNDAUER, VOLLENDETE JAHRE; BEZUG 1989
NM89	692.279	325.415	1641	MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN DM
BA0018	.189	.392	1499	
BA1948	.142	.349	1499	
BA4965	.336	.472	1499	
BA6671	.143	.351	1499	
BA7277	.079	.270	1499	
BA7882	.029	.169	1499	
BA8389	.081	.272	1499	
EFHAUS	.013	.115	1424	EINFAMILIEN-HAUS
ZFHAUS	.009	.095	1641	ZWEIFAMILIEN-HAUS
HINTHAUS	.023	.150	1641	HINTERHAUS
PENTWHG	.002	.043	1641	
MAISWHG	.005	.074	1641	
WFL	71.954	26.560	1641	WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM
SAN	.100	.345	1641	BAD2WABE, BADBID, BADDUWA
GRUND	.515	.809	1641	WOEB/GWR25/INKUE/KLSCHRA/HWR/BAD,TOI2X/B
AUSST1	1.190	.810	1641	FBOD, SPRECHAN, HOLZWADE, ISOGLAS
AUSST2	.017	.143	1641	SAUNA, SCHWIBAD, OFFKAM
TOIAUS	.007	.085	1641	TOILETTE LIEGT AUSSERHALB DER WHG
BADOWABE	.015	.120	1641	KEIN WASCHBECKEN IM BAD
ELINST	.040	.195	1641	ELEKTRO-INSTALLATION OBER PUTZ
WAGAINST	.073	.260	1641	WASSER-/ GAS-INSTALLATION OBER PUTZ
WABSCHL	.970	.171	1635	ZUM TREPPENHAUS ABGESCHLOSSENE WOHNUNG
GEFRAUM	.227	.419	1624	WHG HAT GEFANGENE RAEUME
WRHOEHE1	.252	.434	1641	HOEHE DER WOHNRAEUME UNTER 2,50 (2,40) M
ZHZO	.192	.394	1638	KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER GESTELLT
BADO	.035	.185	1641	KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER GESTELLT
SOUT	.007	.082	1636	
DACH	.018	.134	1636	
INLAERM1	.165	.372	1638	
INLAERM2	.151	.359	1638	
KFZBELSP	.175	.380	1635	KFZ-BELASTUNG (STADTPLAN/DURCHGANGSSTR.)

Minimum Pairwise N of Cases = 1305

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Equation Number 1 Dependent Variable.. NM89 MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN

Beginning Block Number 1. Method: Stepwise

BA0018 BA1948 BA4965 BA6671 BA7277 BA7882 BA8389 EFHAUS ZFHAUS HINTHAUS PENTWHG MAISWHG WFL SAN
GRUND AUSST1 AUSST2 TOIAUS BADOWABE ELINST WAGAINST WABSCHL GEFRAUM WRHOEHE1 ZHZO BADO SOUT DACH
INLAERM1 INLAERM2 KFZBELSP

Step	MultR	Rsq	AdjRsq	F(Eqn)	SigF	RsqCh	FCh	SigCh		Variable	BetaIn	Correl	
1	.5733	.3286	.3281	637.773	.000	.3286	637.773	.000	In:	WFL	.5733	.5733	WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM
2	.6616	.4377	.4368	506.760	.000	.1091	252.599	.000	In:	GRUND	.3681	.5495	WOEB/GWR25/INKUE/KLSCHRA/HWR/
3	.7039	.4955	.4943	425.883	.000	.0578	148.956	.000	In:	ZHZO	-.2451	-.3069	KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER G
4	.7327	.5369	.5354	376.747	.000	.0414	116.203	.000	In:	BA8389	.2104	.2629	
5	.7410	.5490	.5473	316.306	.000	.0122	35.060	.000	In:	AUSST1	.1195	.3144	FBOD, SPRECHAN, HOLZWADE, ISO
6	.7472	.5583	.5562	273.425	.000	.0092	27.163	.000	In:	AUSST2	.0978	.1973	SAUNA, SCHWIBAD, OFFKAM
7	.7494	.5616	.5592	237.322	.000	.0033	9.705	.002	In:	BA7882	.0587	.1305	
8	.7515	.5647	.5620	210.149	.000	.0031	9.302	.002	In:	BADO	-.0586	-.1878	KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER
9	.7535	.5677	.5647	188.990	.000	.0031	9.150	.003	In:	SAN	.0620	.3614	BAD2WABE, BADBID, BADDUWA
10	.7550	.5700	.5667	171.525	.000	.0022	6.763	.009	In:	SOUT	-.0476	-.0472	
11	.7559	.5713	.5677	156.662	.000	.0013	4.027	.045	In:	HINTHAUS	-.0371	-.0975	HINTERHAUS

Variable(s) Entered on Step Number 11.. HINTHAUS HINTERHAUS

Multiple R	.75586		
R Square	.57133	R Square Change	.00134
Adjusted R Square	.56768	F Change	4.02712
Standard Error	213.96383	Signif F Change	.0450

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	11	78892906.73646	7172082.43059
Residual	1293	59194212.71989	45780.52028

F = 156.66232 Signif F = .0000

---------- Variables in the Equation ----------

Variable	B	SE B	95% Confdnce Intrvl B		Beta	Correl	Part Cor	Partial	Tolerance	F	Sig F
WFL	5.39707	.26027	4.88648	5.90766	.44051	.57325	.37758	.49957	.73469	430.012	.0000
GRUND	88.83966	8.93316	71.31458	106.36474	.22092	.54949	.18108	.26656	.67186	98.902	.0000
ZHZO	-140.01336	16.62594	-172.63014	-107.39659	-.16942	-.30693	-.15334	-.22803	.81917	70.920	.0000
BA8389	234.38734	23.14399	188.98344	279.79124	.19627	.26287	.18440	.27109	.88268	102.563	.0000
AUSST1	35.85020	8.07454	20.00956	51.69084	.08924	.31442	.08084	.12254	.82068	19.713	.0000
AUSST2	215.33798	42.31518	132.32404	298.35192	.09461	.19731	.09266	.14013	.95923	25.897	.0000
BA7882	120.34493	36.07986	49.56344	191.12643	.06244	.13052	.06073	.09236	.94596	11.126	.0009
BADO	-104.16189	33.72792	-170.32934	-37.99445	-.05912	-.18779	-.05623	-.08557	.90462	9.538	.0021
SAN	57.21187	19.26732	19.41324	95.01050	.06072	.36144	.05407	.08230	.79289	8.817	.0030
SOUT	-191.93947	72.80492	-334.76820	-49.11074	-.04822	-.04725	-.04800	-.07312	.99114	6.950	.0085
HINTHAUS	-80.28519	40.00720	-158.77134	-1.79904	-.03712	-.09749	-.03654	-.05572	.96909	4.027	.0450
(Constant)	217.37258	20.44915	177.25543	257.48974						112.995	.0000

---------- Variables not in the Equation ----------

Variable	Beta In	Partial	Tolerance	Min Toler	F	Sig F
BA0013	.01352	.01785	.74730	.66896	.412	.5212
BA1948	-.02621	-.03877	.93807	.66836	1.945	.1634
BA4965	.01220	.01706	.83838	.67086	.376	.5397
BA6671	-.01459	-.02123	.90796	.67180	.583	.4454
BA7277	.01818	.02643	.90622	.66458	.903	.3421
EFHAUS	.03083	.04247	.81347	.61527	2.334	.1268
ZFHAUS	1.7084E-03	.00260	.99648	.67176	.009	.9254
PENTWHG	.02909	.04403	.98239	.67042	2.510	.1134
MAISWHG	.03379	.05084	.97044	.66241	3.349	.0675
TOIAUS	.01559	.02315	.94466	.67183	.693	.4054
BADOWABE	-.01902	-.02871	.97680	.67128	1.066	.3020
ELINST	4.7436E-05	.00007	.92771	.66904	.000	.9980
WAGAINST	.01635	.02360	.89271	.66906	.720	.3963
WABSCHL	-5.589E-03	-.00828	.94096	.66543	.089	.7660
GEFRAUM	.03039	.04608	.95397	.67093	2.749	.0976
WRHOEHE1	.01637	.02460	.96848	.67177	.783	.3765
DACH	.01595	.02421	.98694	.67129	.757	.3843
INLAERM1	-.01183	-.01793	.98559	.67162	.416	.5193
INLAERM2	-1.510E-03	-.00227	.96735	.66967	.007	.9350
KFZBELSP	-.02733	-.04133	.98048	.67186	2.211	.1373

End Block Number 1 PIN = .050 Limits reached.

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Equation Number 1 Dependent Variable.. NM89 MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN

Casewise Plot of Studentized Residual

Outliers = 3. *: Selected M: Missing

Case #	ID	-6. 0	-3. :	3. :	6. 0	*PRED	*RESID	*SRESID	*SDRESID	*LEVER	*MAHAL	*COOK D
188	40110612	.	..*		.	912.9774	696.2420	3.2703	3.2826	.0093	12.1376	.0089
249	40130430	.	* ..		.	2145.3455	-804.6514	-3.8739	-3.8951	.0570	74.3175	.0764
250	40130431	.	* ..		.	1713.5798	-965.3153	-4.5882	-4.6243	.0325	42.4186	.0601
256	40130512	.	..	*	.	1298.6560	1098.3440	5.1674	5.2196	.0126	16.3719	.0297
268	40140302	.	..	*	.	1158.5587	1157.2217	5.4390	5.5002	.0106	13.8123	.0279
700	40220812	.	.. *		.	1397.5351	909.6715	4.2852	4.3143	.0150	19.6055	.0243
734	40221302	.	.. *		.	1329.3025	745.6975	3.5106	3.5261	.0139	18.0659	.0151
746	40230203	.	..*		.	1096.0537	644.1881	3.0223	3.0318	.0070	9.1336	.0058
781	40230608	.	*..		.	1134.3905	-696.7680	-3.2820	-3.2945	.0149	19.4212	.0141
929	40250705	.	.. *		.	792.9299	827.5662	3.8741	3.8952	.0026	3.4350	.0041
1008	40260611	.	.. *		.	1183.4083	850.8317	4.0027	4.0262	.0124	16.2214	.0177
1014	40260627	.	.. *		.	1347.8070	812.1930	3.8308	3.8512	.0175	22.8405	.0226
1049	40261037	.	..*		.	563.0957	655.1571	3.0712	3.0812	.0053	6.9732	.0047
1193	40282034	.	..*		.	1257.9659	672.1153	3.1552	3.1662	.0082	10.6740	.0074
1231	40291011	.	..*		.	1834.8676	680.1324	3.2643	3.2766	.0511	66.6970	.0485
1232	40291012	.	..		*	2050.7504	1414.2975	6.7970	6.9191	.0537	69.9893	.2210
1261	40291709	.	* ..		.	1262.8058	-948.3433	-4.4617	-4.4947	.0126	16.3658	.0221
1583	40390107	.	..*		.	821.8446	645.4872	3.0271	3.0367	.0062	8.0252	.0052
Case #	ID	-6. 0	-3. :	3. :	6. 0	*PRED	*RESID	*SRESID	*SDRESID	*LEVER	*MAHAL	*COOK D

18 Outliers found.

* *

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	97.3300	2145.3455	696.4740	244.0998	1491
*ZPRED	-2.4188	5.9075	.0171	.9924	1491
*SEPRED	7.8085	85.4673	17.1955	10.7593	1491
*ADJPRED	97.1429	2194.5276	696.6574	244.5920	1491
*RESID	-965.3152	1414.2975	-3.0632	213.8639	1491
*ZRESID	-4.5116	6.6100	-.0143	.9995	1491
*SRESID	-4.5882	6.7970	-.0147	1.0068	1491
*DRESID	-998.4012	1495.4752	-3.2467	217.0295	1491
*SDRESID	-4.6243	6.9191	-.0145	1.0090	1491
*MAHAL	.9421	207.2693	10.9227	19.8412	1491
*COOK D	.0000	.2210	.0013	.0078	1491
*LEVER	.0007	.1589	.0084	.0152	1491

Total Cases = 1641

Durbin-Watson Test = 1.65660

Outliers - Residual

Case #	ID	*RESID
1232	40291012	1414.29752
268	40140302	1157.22166
256	40130512	1098.34405
250	40130431	-965.31527
1261	40291709	-948.34326
700	40220812	909.67147
1008	40260611	850.83169
929	40250705	827.56624
1014	40260627	812.19303
249	40130430	-804.65145

Outliers - Studentized Residual

Case #	ID	*SRESID
1232	40291012	6.79704
268	40140302	5.43904
256	40130512	5.16744
250	40130431	-4.58825
1261	40291709	-4.46171
700	40220812	4.28517
1008	40260611	4.00272
929	40250705	3.87407
249	40130430	-3.87392
1014	40260627	3.83081

Outliers - Mahalanobis' Distance

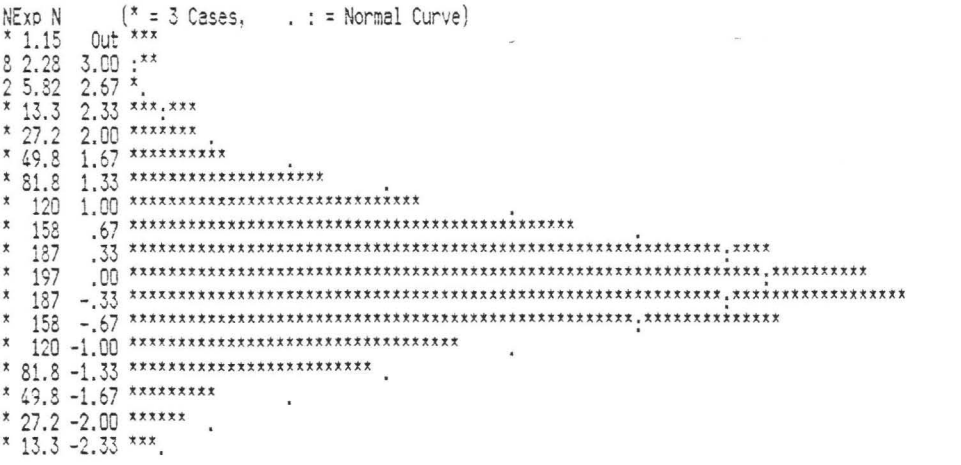
Case #	ID	*MAHAL
920	40250503	207.26932
1265	40300212	203.36739
1264	40300210	202.60084
1263	40300209	200.10323
1524	40350174	160.41142
1197	40282045	154.02398
333	40160501	153.43885
801	40231038	151.45112
1440	40336017	150.46026
733	40221301	150.17611

Outliers - Cook's Distance

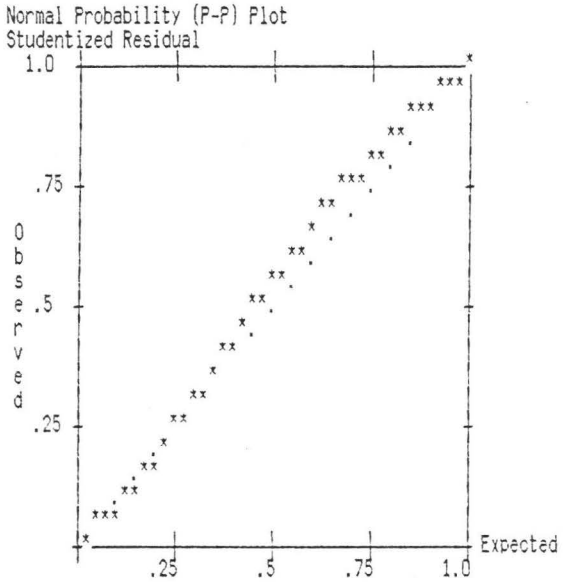
Case #	ID	*COOK D	Sig F
1232	40291012	.22098	.9975
1265	40300212	.10286	1.0000
1263	40300209	.08676	1.0000
249	40130430	.07644	1.0000
250	40130431	.06013	1.0000
1231	40291011	.04847	1.0000
1244	40291222	.03794	1.0000
256	40130512	.02968	1.0000
1046	40261014	.02889	1.0000
920	40250503	.02794	1.0000

* *

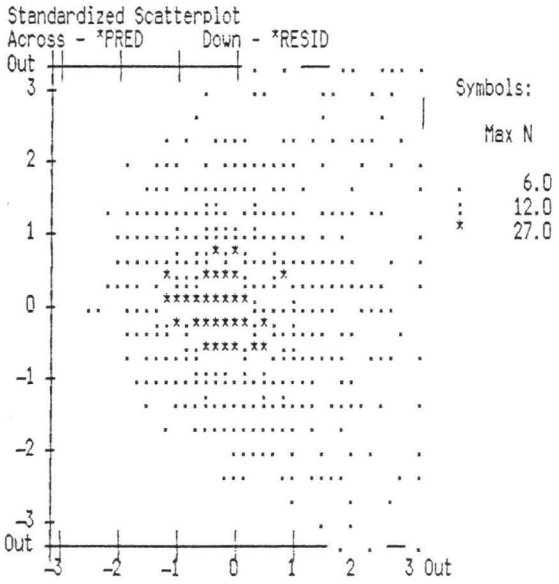
Histogram - Studentized Residual

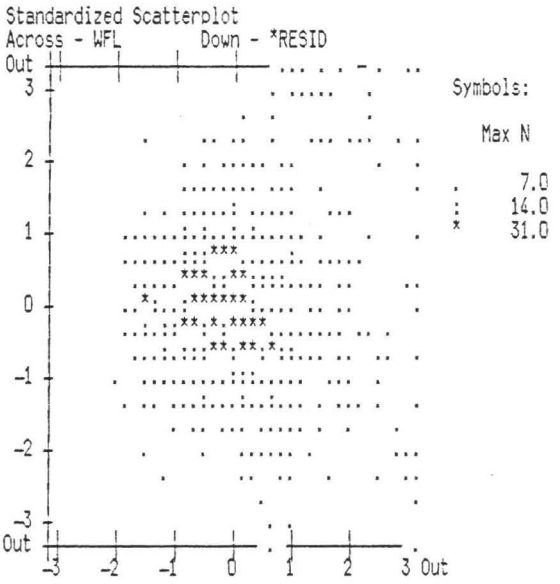


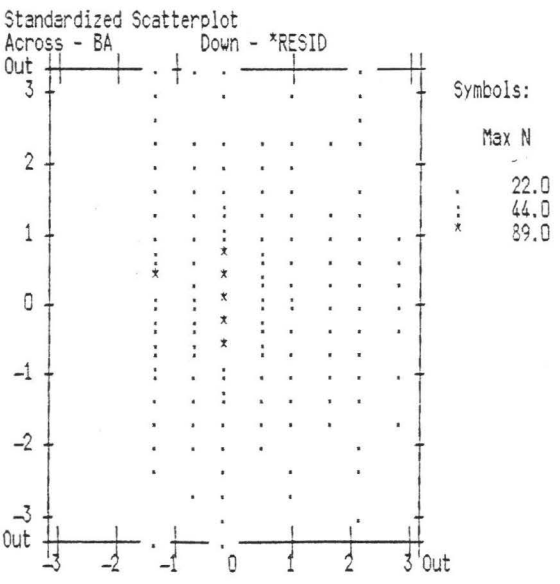
4 5.82 -2.67 *.
2 2.28 -3.00 :
4 1.15 Out *

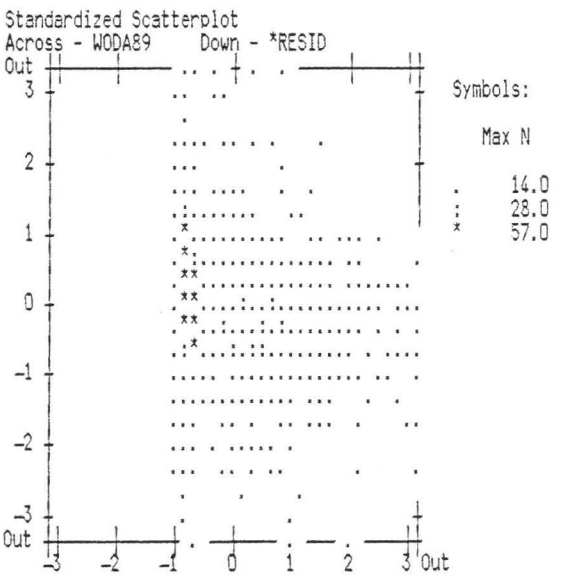


* *









3. Ergebnisse des zweiten Regressionsmodells

3. ERGEBNISSE DER ZWEITEN REGRESSIONSGLEICHUNG

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Pairwise Deletion of Missing Data

	Mean	Std Dev	Cases	Label
BA	3.207	1.713	1481	JAHR DER BAUFERTIGSTELLUNG
WODA89	10.832	11.527	1623	WOHNDAUER, VOLLENDETE JAHRE; BEZUG 1989
NM89	680.427	296.477	1623	MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN DM
BA0018	.185	.388	1481	
BA1948	.143	.350	1481	
BA4965	.338	.473	1481	
BA6671	.145	.352	1481	
BA7277	.080	.271	1481	
BA7882	.030	.170	1481	
BA8389	.079	.270	1481	
EFHAUS	.013	.112	1408	EINFAMILIEN-HAUS
ZFHAUS	.009	.096	1623	ZWEIFAMILIEN-HAUS
HINTHAUS	.023	.151	1623	HINTERHAUS
PENTWHG	.002	.043	1623	
MAISWHG	.005	.070	1623	
WFL	71.231	25.345	1623	WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM
SAN	.094	.335	1623	BAD2WABE, BADBID, BADDUWA
GRUND	.499	.787	1623	WOEB/GWR25/INKUE/KLSCHRA/HWR/BAD,TOI2X/B
AUSST1	1.185	.807	1623	FBOD, SPRECHAN, HOLZWADE, ISOGLAS
AUSST2	.016	.140	1623	SAUNA, SCHWIBAD, OFFKAM
TOIAUS	.007	.086	1623	TOILETTE LIEGT AUSSERHALB DER WHG
BADOWABE	.015	.121	1623	KEIN WASCHBECKEN IM BAD
ELINST	.040	.196	1623	ELEKTRO-INSTALLATION OBER PUTZ
WAGAINST	.073	.261	1623	WASSER-/ GAS-INSTALLATION OBER PUTZ
WABSCHL	.970	.171	1618	ZUM TREPPENHAUS ABGESCHLOSSENE WOHNUNG
GEFRAUM	.227	.419	1606	WHG HAT GEFANGENE RAEUME
WRHOEHE1	.254	.436	1623	HOEHE DER WOHNRAEUME UNTER 2,50 (2,40) M
ZHZO	.193	.395	1620	KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER GESTELLT
BADO	.036	.186	1623	KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER GESTELLT
SOUT	.007	.082	1618	
DACH	.019	.135	1618	
INLAERM1	.167	.373	1620	
INLAERM2	.151	.358	1620	
KFZBELSP	.173	.379	1617	KFZ-BELASTUNG (STADTPLAN/DURCHGANGSSTR.)

Minimum Pairwise N of Cases = 1289

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Equation Number 1 Dependent Variable.. NM89 MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN

Beginning Block Number 1. Method: Stepwise
BA0018 BA1948 BA4965 BA6671 BA7277 BA7882 BA8389 EFHAUS ZFHAUS HINTHAUS PENTWHG MAISWHG WFL SAN
GRUND AUSST1 AUSST2 TOIAUS BADOWABE ELINST WAGAINST WABSCHL GEFRAUM WRHOEHE1 ZHZO BADO SOUT DACH
INLAERM1 INLAERM2 KFZBELSP

Step	MultR	Rsq	AdjRsq	F(Eqn)	SigF	RsqCh	FCh	SigCh		Variable	BetaIn	Correl	
1	.5641	.3182	.3177	600.612	.000	.3182	600.612	.000	In:	WFL	.5641	.5641	WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM
2	.6554	.4295	.4286	484.081	.000	.1113	250.919	.000	In:	GRUND	.3669	.5381	WOEB/GWR25/INKUE/KLSCHRA/HWR/
3	.7063	.4989	.4977	426.392	.000	.0694	177.863	.000	In:	ZHZO	-.2684	-.3228	KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER G
4	.7334	.5379	.5365	373.644	.000	.0390	108.444	.000	In:	BA8389	.2037	.2476	
5	.7421	.5507	.5490	314.568	.000	.0129	36.705	.000	In:	AUSST1	.1226	.3152	FBOD, SPRECHAN, HOLZWADE, ISO
6	.7472	.5582	.5562	270.013	.000	.0075	21.772	.000	In:	SAN	.0953	.3612	BAD2WABE, BADBID, BADDUWA
7	.7506	.5634	.5610	236.113	.000	.0051	15.010	.000	In:	AUSST2	.0727	.1605	SAUNA, SCHWIBAD, OFFKAM
8	.7536	.5679	.5652	210.284	.000	.0045	13.436	.000	In:	BA7882	.0691	.1532	
9	.7564	.5721	.5691	190.001	.000	.0042	12.553	.000	In:	BADO	-.0680	-.1996	KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER
10	.7581	.5747	.5714	172.709	.000	.0026	7.881	.005	In:	SOUT	-.0514	-.0490	
11	.7592	.5764	.5727	157.935	.000	.0016	4.911	.027	In:	HINTHAUS	-.0410	-.1014	HINTERHAUS
12	.7600	.5777	.5737	145.446	.000	.0013	3.994	.046	In:	PENTWHG	.0367	.0962	

Variable(s) Entered on Step Number 12.. PENTWHG

Multiple R	.76005		
R Square	.57767	R Square Change	.00132
Adjusted R Square	.57370	F Change	3.99351
Standard Error	193.57434	Signif F Change	.0459

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	12	65400135.16380	5450011.26365
Residual	1276	47813030.10748	37471.02673

F = 145.44601 Signif F = .0000

---------- Variables in the Equation ----------

Variable	B	SE B	95% Confdnce Intrvl B		Beta	Correl	Part Cor	Partial	Tolerance	F	Sig F
WFL	5.12928	.24334	4.65189	5.60667	.43848	.56408	.38348	.50821	.76485	444.311	.0000
GRUND	81.53503	8.21926	65.41029	97.65978	.21634	.53812	.18047	.26758	.69589	98.406	.0000
ZHZO	-141.47872	15.08938	-171.08145	-111.87600	-.18846	-.32282	-.17058	-.25388	.81918	87.910	.0000
BA8389	211.68417	21.25415	169.98725	253.38109	.19266	.24761	.18119	.26857	.88452	99.195	.0000
AUSST1	32.26430	7.37067	17.80434	46.72425	.08783	.31519	.07964	.12163	.82211	19.162	.0000
SAN	76.24247	17.81767	41.28732	111.19762	.08609	.36116	.07785	.11894	.81775	18.310	.0000
AUSST2	150.65040	39.44411	73.26795	228.03284	.07091	.16047	.06948	.10631	.96030	14.587	.0001
BA7882	132.91682	32.70747	68.75049	197.08315	.07614	.15317	.07393	.11304	.94274	16.515	.0001
BADO	-106.52251	30.54491	-166.44627	-46.59875	-.06672	-.19961	-.06345	-.09717	.90433	12.162	.0005
SOUT	-187.80284	65.91495	-317.11642	-58.48926	-.05207	-.04896	-.05183	-.07951	.99104	8.118	.0045
HINTHAUS	-80.34740	36.22115	-151.40696	-9.28783	-.04099	-.10142	-.04036	-.06198	.96920	4.921	.0267
PENTWHG	253.30489	126.75539	4.63301	501.97676	.03671	.09616	.03636	.05586	.98080	3.994	.0459
(Constant)	239.74875	18.92063	202.62979	276.86771						160.562	.0000

---------- Variables not in the Equation ----------

Variable	Beta In	Partial	Tolerance	Min Toler	F	Sig F
BA0018	3.4507E-03	.00460	.75114	.69423	.027	.8695
BA1948	-.03031	-.04510	.93512	.69169	2.599	.1072
BA4965	.01821	.02566	.83842	.69527	.840	.3595
BA6671	-.01245	-.01816	.89896	.69596	.421	.5167
BA7277	.02311	.03380	.90332	.68788	1.458	.2274
EFHAUS	.02893	.03983	.80017	.63559	2.025	.1549
ZFHAUS	2.7448E-03	.00422	.99633	.69578	.023	.8804
MAISWHG	.02574	.03900	.96984	.68571	1.942	.1637
TOIAUS	.01575	.02356	.94457	.69586	.708	.4002
BADOWABE	-.01855	-.02821	.97665	.69525	1.016	.3137
ELINST	4.3337E-03	.00642	.92653	.69296	.053	.8187
WAGAINST	.01453	.02112	.89165	.69316	.569	.4509
WABSCHL	-.01787	-.02655	.93293	.68839	.900	.3431
GEFRAUM	.02515	.03779	.95343	.69502	1.823	.1771
WRHOEHE1	.02448	.03710	.97039	.69582	1.757	.1852
DACH	.02121	.03242	.98675	.69521	1.341	.2470
INLAERM1	-.01034	-.01580	.98610	.69564	.318	.5727
INLAERM2	-.01611	-.02434	.96408	.69358	.756	.3849
KFZBELSP	-.01972	-.03002	.97883	.69571	1.150	.2838

End Block Number 1 PIN = .050 Limits reached.

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Equation Number 1 Dependent Variable.. NM89 MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN

Casewise Plot of Studentized Residual

Outliers = 3. *: Selected M: Missing

Case #	ID	-6. 0	-3. :	3. :	6. 0	*PRED	*RESID	*SRESID	*SDRESID	*LEVER	*MAHAL	*COOK D
702	40220901	.	..*		.	1035.2086	641.8702	3.3265	3.3397	.0058	7.4172	.0055
858	40240617	.	*..		.	1181.5375	-607.7386	-3.1656	-3.1769	.0158	20.3028	.0128
995	40260601	.	..*		.	1266.1798	633.8202	3.3083	3.3213	.0198	25.5601	.0176
997	40260606	.	.. *		.	1302.0847	656.9862	3.4289	3.4435	.0197	25.3150	.0187
1051	40271005	.	..*		.	762.9351	617.7762	3.2005	3.2122	.0051	6.5303	.0045

5 Outliers found.

* *

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	109.7209	1869.2426	683.9727	222.8872	1473
*ZPRED	-2.5327	5.2757	.0157	.9891	1473
*SEPRED	7.1100	130.1932	15.8563	10.9934	1473
*ADJPRED	109.8458	1884.6134	684.1227	223.0445	1473
*RESID	-607.7386	656.9862	-3.6065	190.9791	1473
*ZRESID	-3.1396	3.3940	-.0186	.9866	1473
*SRESID	-3.1656	3.4289	-.0190	.9928	1473
*DRESID	-617.8586	670.5793	-3.7565	193.5259	1473
*SDRESID	-3.1769	3.4435	-.0189	.9938	1473

*MAHAL	.9440	581.8417	12.0000	31.8806	1473
*COOK D	.0000	.1725	.0011	.0058	1473
*LEVER	.0007	.4517	.0093	.0248	1473

Total Cases = 1623

Durbin-Watson Test = 1.67646

Outliers - Residual

Case #	ID	*RESID
997	40260606	656.98619
702	40220901	641.87017
995	40260601	633.82021
1051	40271005	617.77617
858	40240617	-607.73864
245	40130403	572.72254
1091	40272216	-549.55208
1036	40261036	546.27613
495	40190227	-541.46531
30	40050520	541.10243

Outliers - Studentized Residual

Case #	ID	*SRESID
997	40260606	3.42890
702	40220901	3.32650
995	40260601	3.30832
1051	40271005	3.20053
858	40240617	-3.16539
245	40130403	2.96895
1091	40272216	-2.85797
1036	40261036	2.82873
1034	40261014	-2.81663
30	40050520	2.81080

Outliers - Mahalanobis' Distance

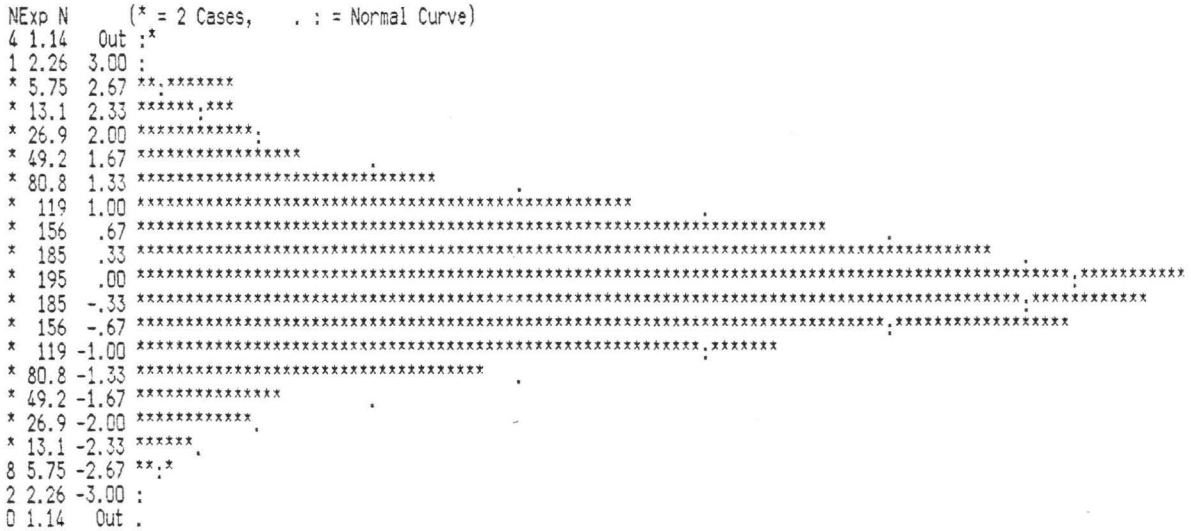
Case #	ID	*MAHAL
764	40230510	581.84171
794	40231153	556.44443
1549	40370403	549.46108
1248	40300212	212.87439
1247	40300210	212.10636
1246	40300209	210.44101
911	40250503	206.52648
1507	40350174	159.38067
1183	40282045	152.45384
328	40160501	151.80359

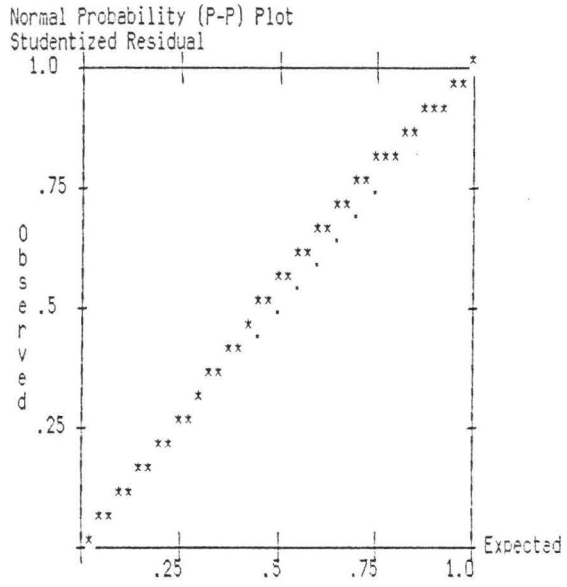
Outliers - Cook's Distance

Case #	ID	*COOK D	Sig F
764	40230510	.17254	.9996
1248	40300212	.06742	1.0000
1246	40300209	.05497	1.0000
1228	40291222	.04446	1.0000
794	40231153	.04367	1.0000
1549	40370403	.03418	1.0000
1034	40261014	.02653	1.0000
341	40170326	.02353	1.0000
911	40250503	.02080	1.0000
727	40221301	.01991	1.0000

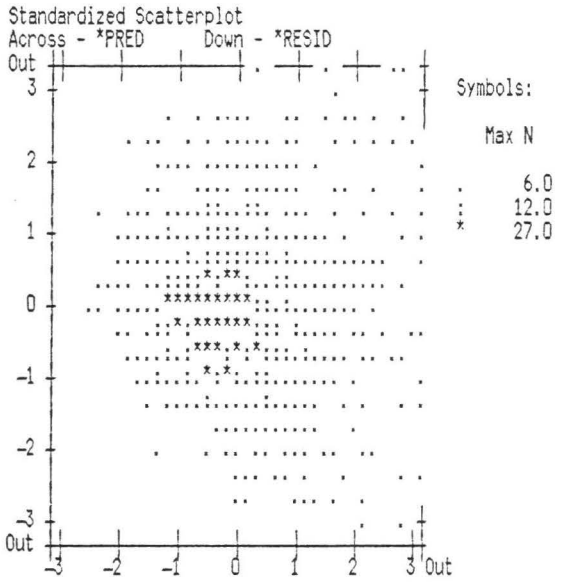
* *

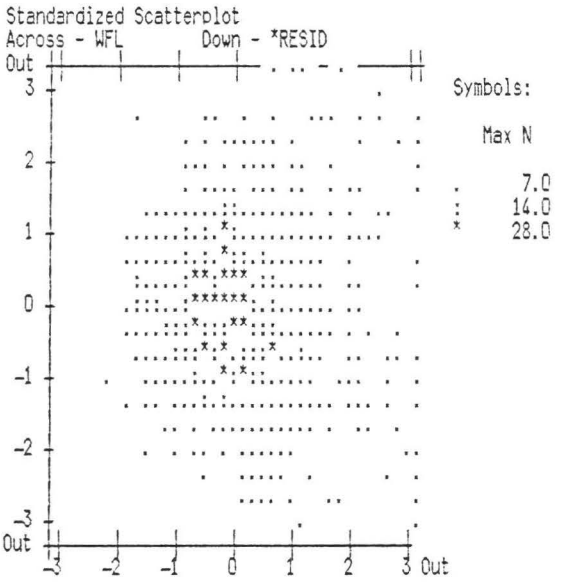
Histogram - Studentized Residual

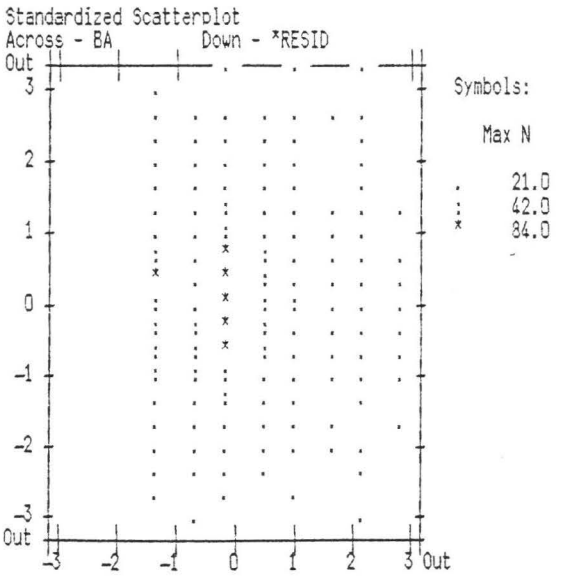


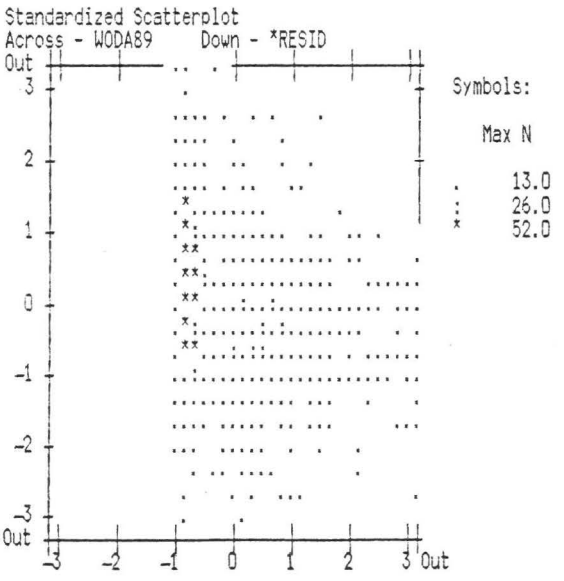

Normal Probability (P-P) Plot
Studentized Residual
1.0
.75
.5
.25
Observed
.25
.5
.75
1.0
Expected

* *


Standardized Scatterplot
Across - *PRED
Down - *RESID
Symbols:
Max N
6.0
12.0
27.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
Out
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out


Standardized Scatterplot
Across - WFL
Down - *RESID
Symbols:
Max N
7.0
14.0
28.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
Out
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out


Standardized Scatterplot
Across - BA
Down - *RESID
Symbols:
Max N
21.0
42.0
84.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
Out
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out


Standardized Scatterplot
Across - WODA89
Down - *RESID
Symbols:
Max N
13.0
26.0
52.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
Out
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out

4. Ergebnisse der Ergänzungsanalysen

4. ERGEBNISSE DER ERGÄNZUNGSANALYSEN ZUR ZWEITEN REGRESSIONSANALYSE

4.1 TEST MIT ALLEN VARIABLEN DER ZWEITEN REGRESSION

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Pairwise Deletion of Missing Data

	Mean	Std Dev	Cases	Label
BA	3.207	1.713	1481	JAHR DER BAUFERTIGSTELLUNG
WODA89	10.832	11.527	1623	WOHNDAUER, VOLLENDETE JAHRE; BEZUG 1989
NM89	680.427	296.477	1623	MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN DM
BA0018	.185	.388	1481	
BA1948	.143	.350	1481	
BA4965	.338	.473	1481	
BA6671	.145	.352	1481	
BA7277	.080	.271	1481	
BA7882	.030	.170	1481	
BA8389	.079	.270	1481	
EFHAUS	.013	.112	1408	EINFAMILIEN-HAUS
ZFHAUS	.009	.096	1623	ZWEIFAMILIEN-HAUS
HINTHAUS	.023	.151	1623	HINTERHAUS
PENTWHG	.002	.043	1623	
MAISWHG	.005	.070	1623	
WFL	71.231	25.345	1623	WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM
SAN	.094	.335	1623	BAD2WABE, BADBID, BADDUWA
GRUND	.499	.787	1623	WOEB/GWR25/INKUE/KLSCHRA/HWR/BAD,TOI2X/B
AUSST1	1.185	.807	1623	FBOD, SPRECHAN, HOLZWADE, ISOGLAS
AUSST2	.016	.140	1623	SAUNA, SCHWIBAD, OFFKAM
TOIAUS	.007	.086	1623	TOILETTE LIEGT AUSSERHALB DER WHG
BADOWABE	.015	.121	1623	KEIN WASCHBECKEN IM BAD
ELINST	.040	.196	1623	ELEKTRO-INSTALLATION OBER PUTZ
WAGAINST	.073	.261	1623	WASSER-/ GAS-INSTALLATION OBER PUTZ
WABSCHL	.970	.171	1618	ZUM TREPPENHAUS ABGESCHLOSSENE WOHNUNG
GEFRAUM	.227	.419	1606	WHG HAT GEFANGENE RAEUME
WRHOEHE1	.254	.436	1623	HOEHE DER WOHNRAEUME UNTER 2,50 (2,40) M
ZHZO	.193	.395	1620	KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER GESTELLT
BADO	.036	.186	1623	KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER GESTELLT
SOUT	.007	.082	1618	
DACH	.019	.135	1618	
INLAERM1	.167	.373	1620	
INLAERM2	.151	.358	1620	
KFZBELSP	.173	.379	1617	KFZ-BELASTUNG (STADTPLAN/DURCHGANGSSTR.)

Minimum Pairwise N of Cases = 1289

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Equation Number 1 Dependent Variable.. NM89 MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN

Beginning Block Number 1. Method: Enter

BA0018 BA1948 BA4965 BA6671 BA7277 BA7882 BA8389 EFHAUS ZFHAUS HINTHAUS PENTWHG MAISWHG WFL SAN
GRUND AUSST1 AUSST2 TOIAUS BADOWABE ELINST WAGAINST WABSCHL GEFRAUM WRHOEHE1 ZHZO BADO SOUT DACH
INLAERM1 INLAERM2 KFZBELSP

* * * * * * * *** WARNING *** * * * * * * *

The following variables have impossible tolerances:
Original correlation matrix may not be positive definite.
Pairwise deletion may be inappropriate for these variables.

Variable	Tolerance	Status
BA4965	-.38639E-05	OUT

* * * * * * *** END OF WARNING *** * * * * * *

Variable(s) Entered on Step Number

1..	KFZBELSP	KFZ-BELASTUNG (STADTPLAN/DURCHGANGSSTR.)
2..	TOIAUS	TOILETTE LIEGT AUSSERHALB DER WHG
3..	AUSST2	SAUNA, SCHWIBAD, OFFKAM
4..	BA7882	
5..	ZFHAUS	ZWEIFAMILIEN-HAUS
6..	MAISWHG	
7..	SOUT	
8..	DACH	
9..	INLAERM2	
10..	PENTWHG	
11..	BA7277	
12..	HINTHAUS	HINTERHAUS
13..	BADOWABE	KEIN WASCHBECKEN IM BAD
14..	WABSCHL	ZUM TREPPENHAUS ABGESCHLOSSENE WOHNUNG

```
15..    ELINST    ELEKTRO-INSTALLATION OBER PUTZ
16..    GEFRAUM   WHG HAT GEFANGENE RAEUME
17..    BA1948
18..    WRHOEHE1  HOEHE DER WOHNRAEUME UNTER 2,50 (2,40) M
19..    INLAERM1
20..    BA8389
21..    SAN       BAD2WABE, BADBID, BADDUWA
22..    BADO      KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER GESTELLT
23..    BA6671
24..    WFL       WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM
25..    AUSST1    FBOD, SPRECHAN, HOLZWADE, ISOGLAS
26..    ZHZO      KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER GESTELLT
27..    WAGAINST  WASSER-/ GAS-INSTALLATION OBER PUTZ
28..    GRUND     WOEB/GWR25/INKUE/KLSCHRA/HWR/BAD,TOI2X/B
29..    EFHAUS    EINFAMILIEN-HAUS
30..    BA0018
```

Multiple R	.76409			Analysis of Variance			
R Square	.58383	R Square Change	.58383		DF	Sum of Squares	Mean Square
Adjusted R Square	.57390	F Change	58.82650	Regression	30	66097115.46255	2203237.18209
Standard Error	193.52814	Signif F Change	.0000	Residual	1258	47116049.80873	37453.13975
				F =	58.82650	Signif F =	.0000

****** MULTIPLE REGRESSION ******

Equation Number 1 Dependent Variable.. NM89 MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN

Variables in the Equation

Variable	B	SE B	95% Confdnce Intrvl B		Beta	Correl	Part Cor	Partial	Tolerance	F	Sig F
KFZBELSP	-13.19482	14.52526	-41.69123	15.30160	-.01685	-.01513	-.01652	-.02560	.96202	.825	.3638
TOIAUS	54.75640	65.65089	-74.04089	183.55370	.01583	-.07239	.01517	.02351	.91872	.696	.4044
AUSST2	149.37474	39.75988	71.37175	227.37773	.07031	.16047	.06833	.10533	.94465	14.114	.0002
BA7882	129.63281	34.10081	62.73209	196.53354	.07426	.15317	.06914	.10657	.86686	14.451	.0002
ZFHAUS	9.72623	56.89947	-101.90208	121.35455	3.1402E-03	.00548	.00311	.00482	.98028	.029	.8643
MAISWHG	111.94527	79.63216	-44.28121	268.17175	.02645	.10456	.02557	.03960	.93433	1.976	.1600
SOUT	-203.98113	67.17769	-335.77378	-72.18848	-.05655	-.04896	-.05523	-.08530	.95368	9.220	.0024
DACH	52.77578	40.45229	-26.58561	132.13717	.02402	.01709	.02373	.03676	.97589	1.702	.1923
INLAERM2	-17.86794	15.77377	-48.81374	13.07786	-.02156	-.04726	-.02060	-.03192	.91297	1.283	.2575
PENTWHG	270.69257	127.63856	20.28467	521.10048	.03923	.09616	.03857	.05969	.96681	4.498	.0341
BA7277	15.18608	22.31885	-28.60018	58.97235	.01388	.08098	.01238	.01918	.79555	.463	.4964
HINTHAUS	-90.42957	37.23323	-163.47564	-17.38350	-.04614	-.10142	-.04417	-.06832	.91678	5.899	.0153
BADOWABE	-51.75979	45.91793	-141.84396	38.32439	-.02108	-.05428	-.02050	-.03177	.94606	1.271	.2599
WABSCHL	-.14881	37.80302	-74.31273	74.01510	-8.604E-05	-.15187	-.00007	-.00011	.69245	.000	.9969
ELINST	-9.61597	33.28451	-74.91523	55.68330	-6.361E-03	-.04010	-.00525	-.00815	.68230	.083	.7727
GEFRAUM	18.58321	13.60153	-8.10097	45.26739	.02628	-.02737	.02485	.03849	.89444	1.867	.1721
BA1948	-29.79283	17.99653	-65.09936	5.51369	-.03521	-.08652	-.03011	-.04662	.73150	2.741	.0981
WRHOEHE1	14.66368	12.85328	-10.55255	39.87992	.02155	-.00204	.02075	.03215	.92721	1.302	.2541
INLAERM1	-11.16204	14.93808	-40.46833	18.14425	-.01404	-.05518	-.01359	-.02106	.93766	.558	.4551
BA8389	205.58958	23.13488	160.20238	250.97677	.18711	.24761	.16163	.24304	.74620	78.971	.0000
SAN	72.82421	18.05680	37.39944	108.24898	.08223	.36116	.07336	.11298	.79585	16.266	.0001
BADO	-116.45504	32.03919	-179.31118	-53.59889	-.07294	-.19961	-.06611	-.10195	.82155	13.212	.0003
BA6671	-12.70494	17.50516	-47.04747	21.63759	-.01510	.00345	-.01320	-.02046	.76416	.527	.4681
WFL	5.27266	.26237	4.75792	5.78739	.45074	.56408	.36552	.49296	.65760	403.851	.0000
AUSST1	31.28063	7.69837	16.17758	46.38368	.08515	.31519	.07390	.11382	.75325	16.510	.0001
ZHZO	-138.13877	16.83621	-171.16892	-105.10861	-.18402	-.32282	-.14923	-.22538	.65770	67.320	.0000
WAGAINST	26.85130	25.42097	-23.02086	76.72347	.02361	-.09599	.01921	.02977	.66185	1.116	.2910
GRUND	73.77828	8.83843	56.43860	91.11797	.19576	.53812	.15183	.22909	.60152	69.680	.0000
EFHAUS	80.77166	62.79995	-42.43251	203.97584	.03062	.20401	.02339	.03624	.58380	1.654	.1986
BA0018	-7.31296	18.72651	-44.05159	29.42568	-9.581E-03	-.07129	-.00710	-.01101	.54956	.153	.6962
(Constant)	236.91772	43.84000	150.91014	322.92529						29.205	.0000

Variables not in the Equation

Variable	Beta In	Partial	Tolerance	Min Toler	F	Sig F
BA4965	1.00000	1.00000	-3.864E-06	-3.864E-06	.	.

End Block Number 1 Tolerance = .500 Limits reached.

****** MULTIPLE REGRESSION ******

Equation Number 1 Dependent Variable.. NM89 MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN

Casewise Plot of Studentized Residual

Outliers = 3. *: Selected M: Missing

Case #	ID	-6. -3. 3. 6. 0:.....: :.....:0	*PRED	*RESID	*SRESID	*SDRESID	*LEVER	*MAHAL	*COOK D
702	40220901	. ..* .	1051.0900	625.9888	3.2571	3.2696	.0131	16.9371	.0048
858	40240617	. *.. .	1192.0983	-618.2994	-3.2291	-3.2413	.0205	26.3825	.0073
995	40260601	. .. * .	1242.3371	657.6629	3.4391	3.4540	.0230	29.6003	.0092
997	40260606	. .. * .	1279.2457	679.8252	3.5547	3.5712	.0228	29.3701	.0098
1051	40271005	. ..* .	794.8135	585.8977	3.1030	3.1137	.0475	61.1351	.0157

5 Outliers found.

* *

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	169.5520	1904.9418	688.7462	226.4274	1257
*ZPRED	-2.2552	5.4054	.0367	.9995	1257
*SEPRED	11.7003	130.4285	26.4091	13.3954	1257
*ADJPRED	158.5862	1937.5743	689.0635	227.4085	1257
*RESID	-618.2994	679.8252	-5.6964	190.6492	1257
*ZRESID	-3.1949	3.5128	-.0294	.9851	1257
*SRESID	-3.2291	3.5547	-.0302	1.0002	1257
*DRESID	-631.6264	696.1278	-6.0187	196.8111	1257
*SDRESID	-3.2413	3.5712	-.0301	1.0012	1257
*MAHAL	3.9142	584.2294	29.3570	43.9244	1257
*COOK D	.0000	.0768	.0011	.0040	1257
*LEVER	.0030	.4536	.0228	.0341	1257

Total Cases = 1623

Durbin-Watson Test = 1.65294

Outliers - Residual

Case #	ID	*RESID
997	40260606	679.82521
995	40260601	657.66286
702	40220901	625.98883
858	40240617	-618.29943
1051	40271005	585.89775
245	40130403	572.54321
1036	40261036	543.31597
1596	40410521	-542.19896
129	40090319	539.10686
1607	40410650	-538.96538

Outliers - Studentized Residual

Case #	ID	*SRESID
997	40260606	3.55467
995	40260601	3.43910
702	40220901	3.25711
858	40240617	-3.22913
1051	40271005	3.10297
245	40130403	2.97630
24	40050507	2.85203
30	40050520	2.83781
1596	40410521	-2.83695
1036	40261036	2.82149

Outliers - Mahalanobis' Distance

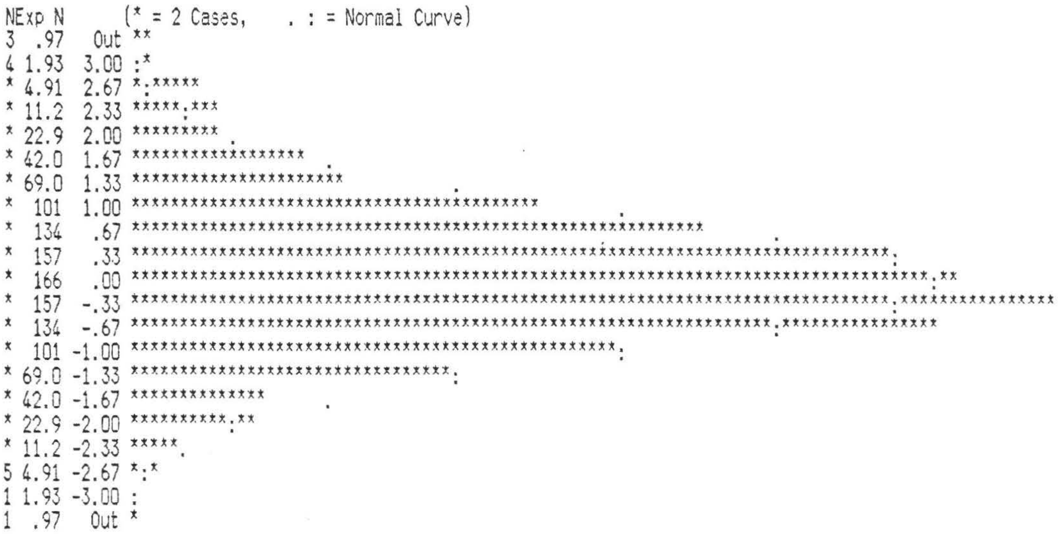
Case #	ID	*MAHAL
764	40230510	584.22942
794	40231153	559.64331
1549	40370403	551.84668
181	40110535	344.85366
1098	40272411	252.87671
911	40250503	246.57199
1061	40271247	243.81091
1312	40310101	239.35812
1316	40310107	239.29501
1527	40350702	229.68847

Outliers - Cook's Distance

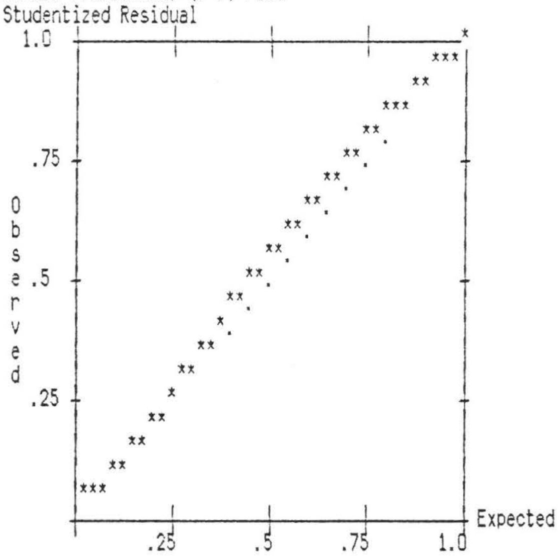
Case #	ID	*COOK D	Sig F
764	40230510	.07681	1.0000
181	40110535	.05274	1.0000
1061	40271247	.03805	1.0000
1248	40300212	.03375	1.0000
249	40130452	.03349	1.0000
984	40260402	.02902	1.0000
1522	40350610	.02760	1.0000
1312	40310101	.02674	1.0000
1246	40300209	.02573	1.0000
794	40231153	.02054	1.0000

* *

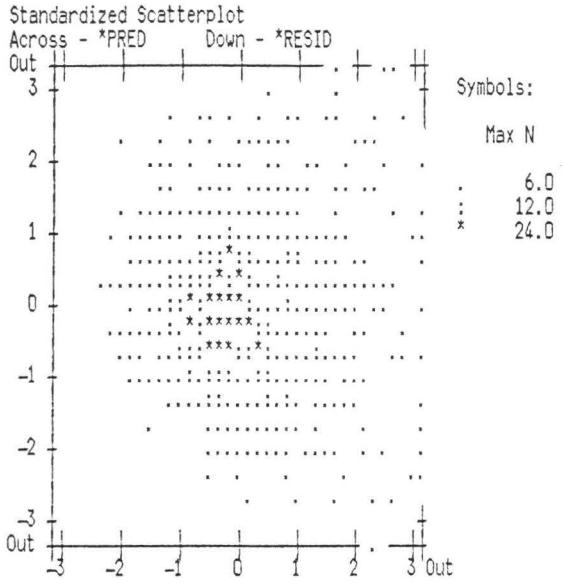
Histogram - Studentized Residual

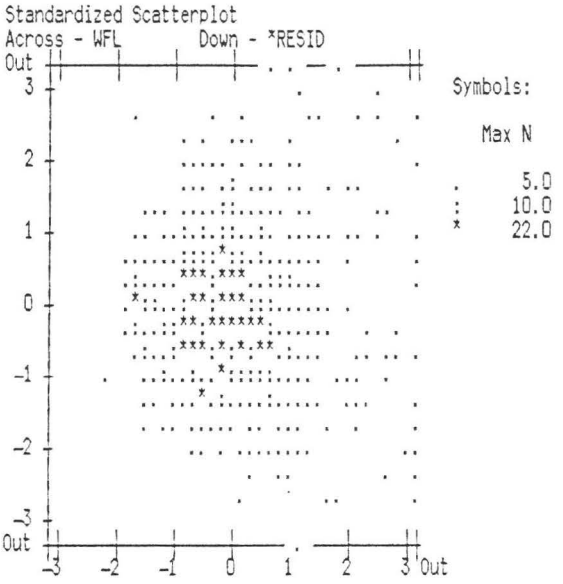


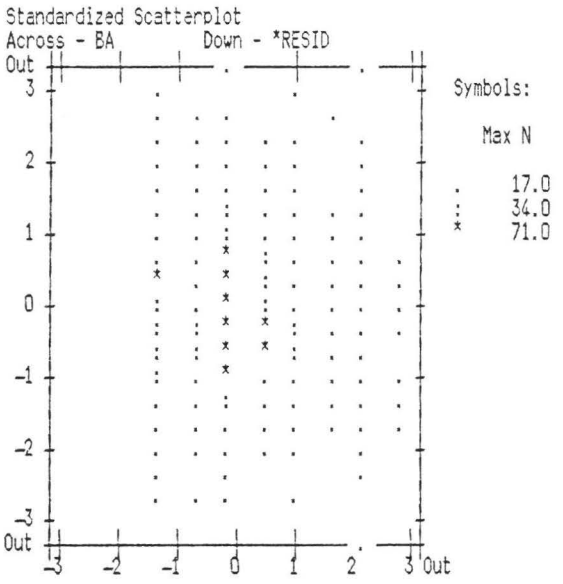
Normal Probability (P-P) Plot
Studentized Residual

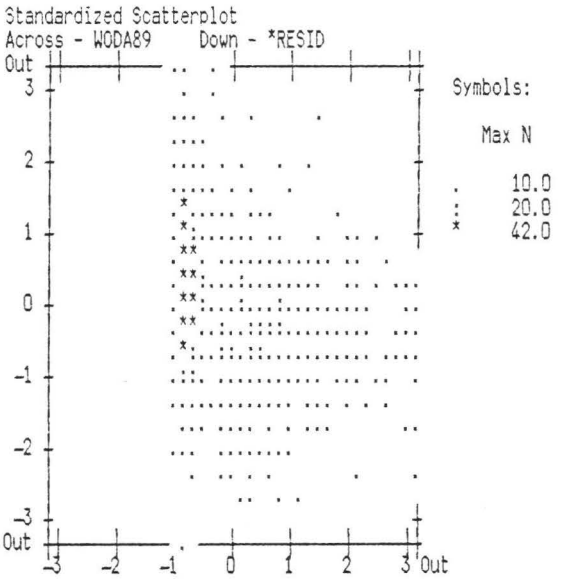


* *


Standardized Scatterplot
Across - *PRED
Down - *RESID
Symbols:
Max N
. 6.0
: 12.0
* 24.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out


Standardized Scatterplot
Across - WFL
Down - *RESID
Symbols:
Max N
. 5.0
: 10.0
* 22.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out


Standardized Scatterplot
Across - BA
Down - *RESID
Symbols:
Max N
. 17.0
: 34.0
* 71.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out


Standardized Scatterplot
Across - WODA89
Down - *RESID
Symbols:
Max N
. 10.0
: 20.0
* 42.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out

4.2 TEST MIT DEN SIGNIFIKANTEN VARIABLEN DES GESAMTMODELLS

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Pairwise Deletion of Missing Data

	Mean	Std Dev	Cases	Label
BA	3.207	1.713	1481	JAHR DER BAUFERTIGSTELLUNG
WODA89	10.832	11.527	1623	WOHNDAUER, VOLLENDETE JAHRE; BEZUG 1989
NM89	680.427	296.477	1623	MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN DM
BA0018	.185	.388	1481	
BA1948	.143	.350	1481	
BA4965	.338	.473	1481	
BA6671	.145	.352	1481	
BA7277	.080	.271	1481	
BA7882	.030	.170	1481	
BA8389	.079	.270	1481	
EFHAUS	.013	.112	1408	EINFAMILIEN-HAUS
ZFHAUS	.009	.096	1623	ZWEIFAMILIEN-HAUS
HINTHAUS	.023	.151	1623	HINTERHAUS
PENTWHG	.002	.043	1623	
MAISWHG	.005	.070	1623	
WFL	71.231	25.345	1623	WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM
SAN	.094	.335	1623	BAD2WABE, BADBID, BADDUWA
GRUND	.499	.787	1623	WOEB/GWR25/INKUE/KLSCHRA/HWR/BAD,TOI2X/B
AUSST1	1.185	.807	1623	FBOD, SPRECHAN, HOLZWADE, ISOGLAS
AUSST2	.016	.140	1623	SAUNA, SCHWIBAD, OFFKAM
TOIAUS	.007	.086	1623	TOILETTE LIEGT AUSSERHALB DER WHG
BADOWABE	.015	.121	1623	KEIN WASCHBECKEN IM BAD
ELINST	.040	.196	1623	ELEKTRO-INSTALLATION OBER PUTZ
WAGAINST	.073	.261	1623	WASSER-/ GAS-INSTALLATION OBER PUTZ
WABSCHL	.970	.171	1618	ZUM TREPPENHAUS ABGESCHLOSSENE WOHNUNG
GEFRAUM	.227	.419	1606	WHG HAT GEFANGENE RAEUME
WRHOEHE1	.254	.436	1623	HOEHE DER WOHNRAEUME UNTER 2,50 (2,40) M
ZHZO	.193	.395	1620	KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER GESTELLT
BADO	.036	.186	1623	KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER GESTELLT
SOUT	.007	.082	1618	
DACH	.019	.135	1618	
INLAERM1	.167	.373	1620	
INLAERM2	.151	.358	1620	
KFZBELSP	.173	.379	1617	KFZ-BELASTUNG (STADTPLAN/DURCHGANGSSTR.)

Minimum Pairwise N of Cases = 1289

**** MULTIPLE REGRESSION ****

Equation Number 1 Dependent Variable.. NM89 MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN

Beginning Block Number 1. Method: Enter
AUSST2 BA7882 SOUT PENTWHG HINTHAUS BA8389 SAN BADO WFL AUSST1 ZHZO GRUND

Variable(s) Entered on Step Number

1..	SOUT	
2..	ZHZO	KEINE ZENT-HZ VOM VERMIETER GESTELLT
3..	WFL	WOHNFLAECHE DER WOHNUNG IN QM
4..	PENTWHG	
5..	BA7882	
6..	AUSST2	SAUNA, SCHWIBAD, OFFKAM
7..	HINTHAUS	HINTERHAUS
8..	BA8389	
9..	BADO	KEIN BADEZIMMER VOM VERMIETER GESTELLT
10..	SAN	BAD2WABE, BADBID, BADDUWA
11..	AUSST1	FBOD, SPRECHAN, HOLZWADE, ISOGLAS
12..	GRUND	WOEB/GWR25/INKUE/KLSCHRA/HWR/BAD,TOI2X/B

Multiple R	.76005		
R Square	.57767	R Square Change	.57767
Adjusted R Square	.57421	F Change	166.76137
Standard Error	193.45905	Signif F Change	.0000

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	12	74895341.12314	6241278.42693
Residual	1463	54754828.73334	37426.40378

F = 166.76137 Signif F = .0000

Variables in the Equation

Variable	B	SE B	95% Confdnce Intrvl B		Beta	Correl	Part Cor	Partial	Tolerance	F	Sig F
SOUT	-187.80284	61.55836	-308.55492	-67.05076	-.05207	-.04896	-.05183	-.07951	.99104	9.307	.0023
ZHZO	-141.47872	14.09207	-169.12154	-113.83591	-.18846	-.32282	-.17058	-.25388	.81918	100.794	.0000

WFL	5.12928	.22726	4.68350	5.57506	.43848	.56408	.38348	.50821	.76485	509.426	.0000
PENTWHG	253.30489	118.37762	21.09690	485.51287	.03671	.09616	.03636	.05586	.98080	4.579	.0325
BA7882	132.91682	30.54570	72.99877	192.83487	.07614	.15317	.07393	.11304	.94274	18.935	.0000
AUSST2	150.65040	36.83710	78.39124	222.90956	.07091	.16047	.06948	.10631	.96030	16.725	.0000
HINTHAUS	-80.34740	33.82715	-146.70230	-13.99250	-.04099	-.10142	-.04036	-.06198	.96920	5.642	.0177
BA8389	211.68417	19.84938	172.74789	250.62045	.19266	.24761	.18119	.26857	.88452	113.732	.0000
BADO	-106.52251	28.52607	-162.47888	-50.56615	-.06672	-.19961	-.06345	-.09717	.90433	13.944	.0002
SAN	76.24247	16.64003	43.60161	108.88333	.08609	.36116	.07785	.11894	.81775	20.994	.0000
AUSST1	32.26430	6.88351	18.76169	45.76690	.08783	.31519	.07964	.12163	.82211	21.970	.0000
GRUND	81.53503	7.67601	66.47736	96.59220	.21634	.53812	.18047	.26758	.69589	112.828	.0000
(Constant)	239.74875	17.75262	204.92544	274.57206						182.384	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Equation Number 1 Dependent Variable.. NM89 MONATLICHE NETTOMIETE 1989 IN

Casewise Plot of Studentized Residual

Outliers = 3. *: Selected M: Missing

Case #	ID	-6. 0	-3.	3.	6. 0	*PRED	*RESID	*SRESID	*SDRESID	*LEVER	*MAHAL	*COOK D
702	40220901	.	..*		.	1035.2086	641.8702	3.3273	3.3388	.0050	7.4172	.0048
858	40240617	.	*..		.	1181.5375	-607.7386	-3.1643	-3.1741	.0138	20.3028	.0112
995	40260601	.	..*		.	1266.1798	633.8202	3.3060	3.3173	.0173	25.5601	.0154
997	40260606	.	.. *		.	1302.0847	656.9862	3.4266	3.4393	.0172	25.3150	.0163
1051	40271005	.	..*		.	762.9351	617.7762	3.2014	3.2116	.0044	6.5303	.0040

5 Outliers found.

* *

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	109.7209	1869.2426	683.9727	222.8872	1473
*ZPRED	-2.5327	5.2757	.0157	.9891	1473
*SEPRED	6.8567	121.6002	14.9345	10.2263	1473
*ADJPRED	109.8300	1882.5935	684.1029	223.0278	1473
*RESID	-607.7386	656.9862	-3.6065	190.9791	1473
*ZRESID	-3.1414	3.3960	-.0186	.9872	1473
*SRESID	-3.1643	3.4266	-.0190	.9926	1473
*DRESID	-616.6059	668.8781	-3.7366	193.1581	1473
*SDRESID	-3.1741	3.4393	-.0189	.9934	1473
*MAHAL	.9440	581.8417	12.0000	31.8806	1473
*COOK D	.0000	.1237	.0009	.0044	1473
*LEVER	.0006	.3945	.0081	.0216	1473

Total Cases = 1623

Durbin-Watson Test = 1.67646

Outliers - Residual

Case #	ID	*RESID
997	40260606	656.98619
702	40220901	641.87017
995	40260601	633.82021
1051	40271005	617.77617
858	40240617	-607.73864
245	40130403	572.72254
1091	40272216	-549.55208
1036	40261036	546.27613
495	40190227	-541.46531
30	40050520	541.10243

Outliers - Studentized Residual

Case #	ID	*SRESID
997	40260606	3.42659
702	40220901	3.32726
995	40260601	3.30605
1051	40271005	3.20140
858	40240617	-3.16427
245	40130403	2.96953
1091	40272216	-2.85735
1036	40261036	2.82968
1034	40261014	-2.81067
30	40050520	2.81061

Outliers - Mahalanobis' Distance

Case #	ID	*MAHAL

Outliers - Cook's Distance

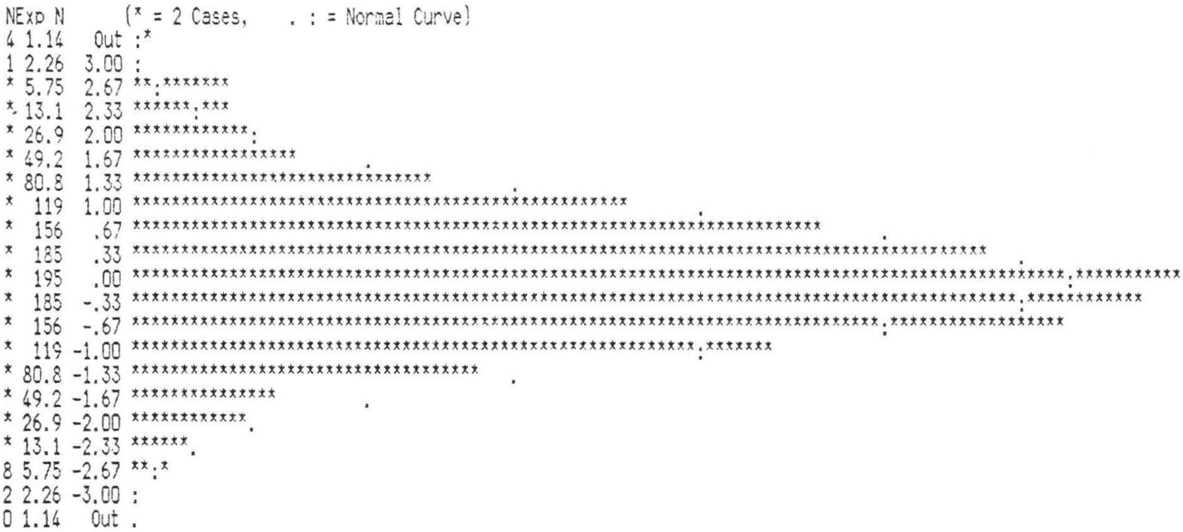
Case #	ID	*COOK D	Sig F

764	40230510	581.84171
794	40231153	556.44443
1549	40370403	549.46108
1248	40300212	212.87439
1247	40300210	212.10636
1246	40300209	210.44101
911	40250503	206.52648
1507	40350174	159.38067
1183	40282045	152.45384
328	40160501	151.80359

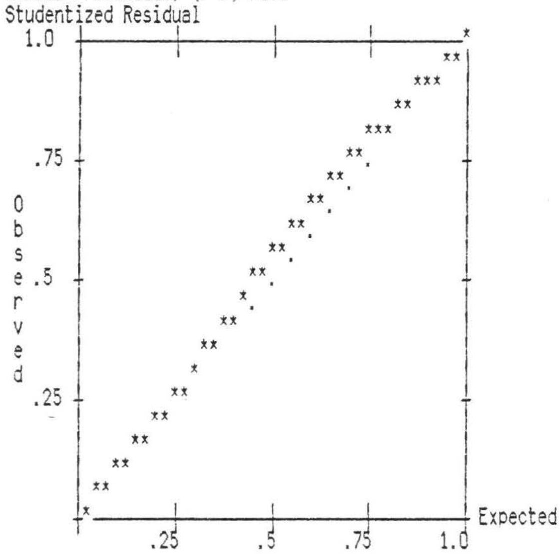
764	40230510	.12366	.9999
1248	40300212	.05612	1.0000
1246	40300209	.04579	1.0000
1228	40291222	.03765	1.0000
794	40231153	.03176	1.0000
1549	40370403	.02496	1.0000
1034	40261014	.02304	1.0000
341	40170326	.01993	1.0000
911	40250503	.01735	1.0000
727	40221301	.01686	1.0000

* *

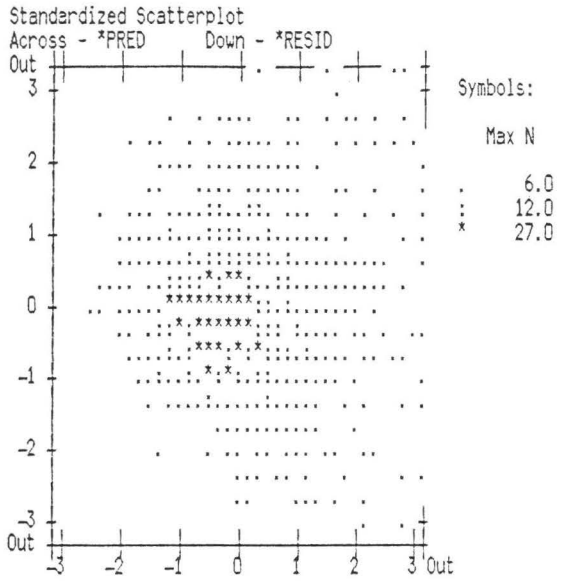
Histogram - Studentized Residual

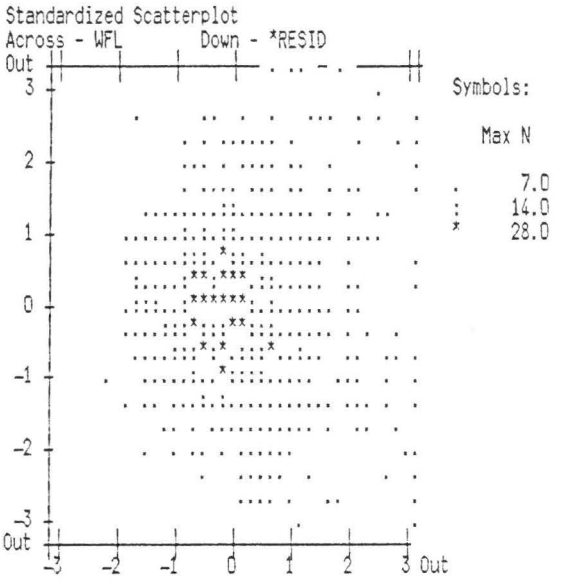


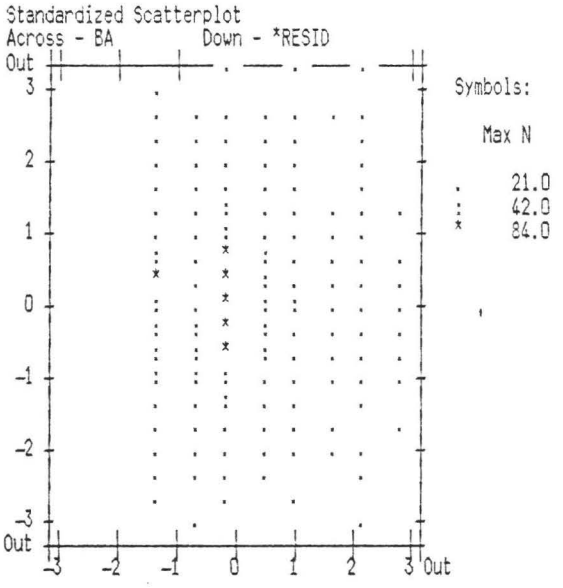
Normal Probability (P-P) Plot
Studentized Residual

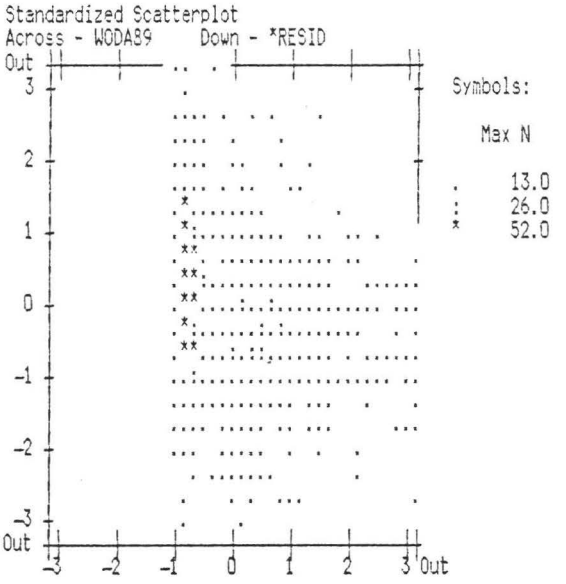


* *


Standardized Scatterplot
Across - *PRED
Down - *RESID
Symbols:
Max N
. 6.0
: 12.0
* 27.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out


Standardized Scatterplot
Across - WFL
Down - *RESID
Symbols:
Max N
. 7.0
: 14.0
* 28.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out


Standardized Scatterplot
Across - BA
Down - *RESID
Symbols:
Max N
. 21.0
: 42.0
* 84.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out


Standardized Scatterplot
Across - WODA89
Down - *RESID
Symbols:
Max N
. 13.0
: 26.0
* 52.0
Out
3
2
1
0
-1
-2
-3
-3 -2 -1 0 1 2 3 Out

5. Fragebogen

Institut Wohnen und Umwelt
Forschungseinrichtung des Landes Hessen
und der Stadt Darmstadt
Annastraße 15
6100 Darmstadt
Telefon 06151 / 2904 - 0

Infratest Forschung
Landsberger Straße 338
8000 München 21
Telefon 089 / 5600(0)

Alle Rechte für
Fragenformulierung und
Fragebogengestaltung
bei **Infratest**

Projekt Nr.: **88/5955/1** **Februar 1989**

Mitglied des Arbeitskreises Deutscher
Marktforschungsinstitute e.V.

Bitte folgendermaßen markieren: (—)

Nr.		Weiter mit
	KONTAKTFRAGEBOGEN	
°0A	***Übertragen Sie bitte aus der Begehungsliste die Nummer der Begehungsliste und die Haushaltsnummer.°*** Nummer der Begehungsliste: _____ Haushaltsnummer: _____	
°0B	***Bitte informell ermitteln:*** ***Ist die Wohnung eine städtische Unterkunft (Obdachlosen-Unterkunft?*** ***Bitte lt. Liste 0 überprüfen!°*** Ja ( )	**Ende**
	Nein ( )	1
°1.	Sind Sie - ***Vorgaben bitte vorlesen!°*** - Mieter? ( )	2
	- Untermieter? ( )	**Ende**
	- oder Eigentümer? ( )	
°2.	Wird der Wohnraum mietfrei überlassen? ***z.B. Wohnrecht oder Wohnraum in einem Ordenshaus:*** Ja ( )	**Ende**
	Nein ( )	3
°3.	Ist die Wohnung Teil eines Jugend-, Studenten-, Alten(pflege)heimes oder eines sonstigen Heimes, in dem zusätzliche Leistungen des Vermieters, z.B. Verpflegung oder Betreuung, gewährleistet werden?° Ja ( )	**Ende**
	Nein ( )	4

Nr.		Weiter mit
°4.	Nutzen Sie Räume dieser Wohnung gewerblich oder als Büro, Praxis, Verkaufs- oder Ausstellungsraum? ***Sogenannte Arbeitszimmer bleiben unberücksichtigt!°*** Ja ( ) Nein ( )	Ende 5
°5.	Ist die Wohnung eine Sozialwohnung, d.h. benötigten Sie eine ***Benennung*** des Wohnungsamtes, um diese Wohnung mieten zu können?° Ja ( ) Nein ( )	Ende 6
°6.	Benötigen Sie eine ***Bestätigung*** des Wohnungsamtes über die ***Höhe Ihres Einkommens***, um diese Wohnung mieten zu können? ***Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder Aufwendungsdarlehen gefördert wurden - § 88 II. WoBauG:°*** Ja ( ) Nein ( )	Ende 7
°7.	Ist der Eigentümer dieser Wohnung ein Wohnungsunternehmen, ein Bauverein oder eine Wohnungsgenossenschaft von dieser Liste? ***Liste 7 vorlegen!°*** Ja ( ) Nein ( ) ***Weiter im Hauptfragebogen mit Frage 8!***	Ende

Institut Wohnen und Umwelt
Forschungseinrichtung des Landes Hessen
und der Stadt Darmstadt
Annastraße 15
6100 Darmstadt
Telefon 06151 · 2904 - 0

Infratest Forschung
Landsberger Straße 338
8000 München 21
Telefon 089 / 5600(0)

Alle Rechte für
Fragenformulierung und
Fragebogengestaltung
bei **Infratest**

Projekt Nr.: **88/5955/2** **Februar 1989**

Mitglied des Arbeitskreises Deutscher
Marktforschungsinstitute e.V.

Bitte folgendermaßen markieren: ⟶

Nr.		Weiter mit
	HAUPTFRAGEBOGEN	
	Fragen zum Mietverhältnis, Mietvertrag und zur Mietzahlung	
°8.	Wann begann das Mietverhältnis bzw. wann wurde die Wohnung bezogen? Nennen Sie bitte Monat und Jahr.° _____ 19 _____ 27-30 *(Monat)*	
°9.	War ein Beschäftigungsverhältnis im öffentlichen Dienst oder bei einem gleichgestellten Arbeitgeber Voraussetzung zum Abschluß des Mietvertrages?° Ja 31/1( ) Nein 0( )	
°10A	Schließt das Mietverhältnis auch die Benutzung folgender Einrichtungen mit ein? ***Vorgaben bitte vorlesen!*** ***Als Badezimmer wird ein separater Raum der Wohnung bezeichnet, der eine Badewanne oder eine Dusche besitzt.°***	
°10B	***Für jede lt. Frage 10A benutzte Einrichtung fragen:*** Wird . . . auch von anderen Mietparteien mitbenutzt? ***Dabei sind Parteien mit einem eigenen Mietvertrag gemeint, aber keine Untermieter!°***	

	Frage 10A	Frage 10B		
	Benutzung eingeschlossen	Von anderen mitbenutzt?		
		Ja	Nein	
Kochgelegenheit / Küche	( )	2( )	1( )	32-33
Toilette	( )	2( )	1( )	34-35
Badezimmer	( )	2( )	1( )	36-37

Nr.		Weiter mit
°11.	Haben Sie einen Teil Ihrer Wohnung untervermietet?° Ja 38/1( ) Nein 0( )	
°12.	Schließt der Mietvertrag das Recht zur Nutzung einer Garage, einer Sammelgarage und / oder eines reservierten Abstellplatzes für Autos ein?° Ja, Garage 39/1( ) Ja, Sammelgarage 40/1( ) Ja, Abstellplatz 41/1( ) Nein, weder noch 42/1( )	
°13.	Wieviel D-Mark betrug die ***gesamte monatliche Mietzahlung*** - inclusive Nebenkosten oder Zuschläge für Garage, Untervermietung usw. - im ***Februar dieses Jahres***? ***Ohne die jährlichen Nachzahlungen / Rückzahlungen von Nebenkosten!°*** **Gesamte** monatliche Mietzahlung im **Februar 1989**: _____ DM 46-49	
°14.	Die folgenden Fragen beziehen sich immer auf die von Ihnen angegebene Mietzahlung vom Februar dieses Jahres. War in der eben genannten monatlichen Mietzahlung ein DM-Betrag für Nebenkosten - z.B. für Wasser / Abwasser, Müllabfuhr usw. - enthalten? ***Keine Mietzuschläge für Garage, Möblierung usw.!°*** Ja 50/1( )	15
	Nein 0( )	**16**
°15.	Wie hoch war der monatliche Nebenkosten-Betrag?° _____ DM 51-53	

Nr.		Weiter mit
°16A	Enthält die gesamte monatliche Zahlung ***Mietzuschläge*** für . . .?	
	Vorgaben bitte einzeln vorlesen!°	
°16B	***Bitte für jede lt. Frage 16A genannte Position fragen:***	
	Und wie hoch ist der monatliche Zuschlag für . . .?°	

	Frage 16A: Zuschlag ist enthalten	Frage 16B: Höhe des monatlichen Zuschlags	
Garage / Abstellplatz	1( )	_____ DM	54-57
Möblierung	1( )	_____ DM	58-61
Untervermietung	1( )	_____ DM	62-65
Sonstiges, und zwar: _____			
_____	1( )	_____ DM	66-69

°17.	War die gesamte monatliche Mietzahlung wegen Mieter-Darlehen, Baukostenzuschuß, Bauleistungen, Hausmeister-Tätigkeit oder Gartenarbeit ermäßigt?°			
		Ja	70/1( )	18
		Nein	0( )	**19**
°18.	Und wie hoch ist die monatliche Mietermäßigung?°			
		_____ DM	71-73	
°19.	War die gesamte monatliche Mietzahlung wegen Mängeln der Wohnung gemindert?°			
		Ja	74/1( )	20
		Nein	0( )	**21**
°20.	Nennen Sie mir bitte den monatlichen Minderungsbetrag.°			
		_____ DM	75-77	

Nr.		Weiter mit
°21.	Erhalten Sie Wohngeld als monatliche Beihilfe zur Mietzahlung? Wenn ja, wieviel Wohngeld erhalten Sie monatlich?° _____ DM 78-81 Erhalte kein Wohngeld 82/1( )	
°22A	Wurde die Miete für dieses Vertragsverhältnis seit Februar 1986 erhöht?° ***Keine Erhöhung der Nebenkosten und keine Umlage von Modernisierungskosten nach § 3 MHG oder Kapitalkostenerhöhungen nach § 5 MHG!*** Ja 83/1( )	22B
	Nein 0( )	**26A**
°22B	Wurde die Miete für dieses Vertragsverhältnis im Jahr **1989** erhöht? Falls ja, wie hoch war der monatliche Erhöhungsbetrag bei dieser Mieterhöhung?° Ja, und zwar: _____ DM 84-86 Nein, wurde nicht erhöht 87/1( )	
°23.	Und wie war es im vorigen Jahr: Wurde die Miete für dieses Vertragsverhältnis im Jahr **1988** erhöht? Falls ja, können Sie mir bitte sagen, wie hoch der monatliche Erhöhungsbeitrag bei dieser Mieterhöhung war?° Ja, und zwar: _____ DM 88-90 Nein, wurde nicht erhöht 91/1( )	
°24.	Sagen Sie mir jetzt bitte noch, ob die Miete für dieses Vertragsverhältnis im Jahr **1987** erhöht worden ist? Falls ja, wie hoch war dabei der monatliche Erhöhungsbeitrag?° Ja, und zwar: _____ DM 92-94 Nein, wurde nicht erhöht 95/1( )	
°25.	***Frage 25 entfällt!°***	

Nr.		Weiter mit
°26A	Ich möchte Sie jetzt bitten, für die Beantwortung der folgenden Fragen den Mietvertrag bereitzulegen.°	
°26B	***Bitte markieren:°*** Liegt der Mietvertrag vor? Ja 96/1( ) Nein 0( )	
°26C	***Bitte die Fragen 27 bis 30 anhand des Mietvertrages beantworten lassen!°***	

°27. Welche der folgenden Nebenkosten sind von Ihnen an den Vermieter zu zahlen und welche Nebenkosten sind von Ihnen selbst zu tragen?°

Vorgaben bitte vorlesen!°

	An den Vermieter zu zahlen	Vom Mieter selbst zu tragen
Wasser	97/1( )	2( )
Kanal / Abwasser	98/1( )	2( )
Hausbeleuchtung	99/1( )	2( )
Müllabfuhr	100/1( )	2( )
Grundsteuer	101/1( )	2( )
Straßenreinigung	102/1( )	2( )
Kaminkehrer / Schornsteinfeger	103/1( )	2( )
Sach- und Haftpflichtversicherung	104/1( )	2( )
Hausmeister / Hauswart	105/1( )	2( )
Gartenpflege	106/1( )	2( )
Schneebeseitigung	107/1( )	2( )
Aufzug	108/1( )	2( )
Gemeinschaftsantenne	109/1( )	2( )
Kabelanschluß	110/1( )	2( )
Gemeinschaftswaschmaschine	111/1( )	2( )
Hausreinigung	112/1( )	2( )
Wartung von Warmwassergeräten, Einzelöfen oder Etagenheizung	113/1( )	2( )
Warmwasser	114/1( )	2( )
Heizung	115/1( )	2( )

Nr.		Weiter mit
°28.	Sind Sie ***nach dem Mietvertrag*** zur Durchführung von Schönheitsreparaturen - z.B. Tapezieren - verpflichtet? Falls ja, wann mußten oder müssen Sie derartige Schönheitsreparaturen durchführen? ***Vorgaben bitte vorlesen!°*** Bei Einzug? 116/1( ) Während der Wohndauer? 117/1( ) Oder bei Auszug? 118/1( )	
°29.	Sind Sie ***nach dem Mietvertrag*** zur Übernahme von Kleinreparaturen - z.B. tropfende Wasserhähne - verpflichtet?° Ja 119/1( ) Nein 0( )	
°30.	Sind ***nach dem Mietvertrag*** für die Zukunft Mieterhöhungen vereinbart?° Ja 120/1( ) Nein 0( )	
	Fragen zur Nebenkostenabrechnung	
°31.	Rechnet der Vermieter die umgelegten Nebenkosten - z.B. für Heizung, Warmwasser, Wasser / Abwasser, Straßenreinigung usw. - mit Ihnen ***jährlich*** ab?° Ja 121/1( )	32
	Nein 0( )	**35!**
°32A	Könnten Sie bitte für die Beantwortung der folgenden Fragen aus Ihren Unterlagen die vom Vermieter ausgestellte Nebenkostenabrechnung für 1987 und / oder die Heizungs- / Warmwasserkostenabrechnung 1987 bzw. 1987 / 88 heraussuchen? ***Beachten Sie bitte, daß die Heizungs- / Warmwasserkostenabrechnung und die Abrechnung der sonstigen Nebenkosten - soweit abgerechnet - auf getrennten Unterlagen vorliegen können!°***	
°32B	***Bitte markieren:°*** Sind die Nebenkosten-Abrechnungen zur Beantwortung der folgenden Fragen vorhanden? Ja 122/1( ) Nein 0( )	

Nr.		Weiter mit
°33A	Welche Nebenkosten mußten Sie für ***Ihre Wohnung*** laut Nebenkostenabrechnung für 1987 und / oder laut Heizungs- / Warmwasserkostenabrechnung für 1987 bzw. 1987 / 88 an den ***Vermieter*** zahlen? Bitte markieren Sie in der folgenden Liste selbst.°	
°33B	Bitte tragen Sie für jede angegebene Abrechnung gleich ein, wieviel D-Mark Sie an den ***Vermieter*** zahlen mußten. Bitte tragen Sie nur DM-Beträge ein, keine Pfennige. ***Fragebogen dem Befragten übergeben und Liste 33 mit dem Befragten zusammen anhand der Nebenkostenabrechnung ausfüllen!°***	

Liste 33

Bitte folgendermaßen markieren: (—)

	Frage 33A Nach der Abrechnung an Vermieter zu zahlen	Frage 33B DM-Betrag für 1987 bzw. 1987 / 1988	
Art der Nebenkosten:			
Heizung und / oder Warmwasser *(nur wenn hierfür Brennstoff- **und** Wartungskosten vom Vermieter abgerechnet werden!)*	1( )	_____ DM	123-128
Wartung von Warmwasser-Geräten, Etagenheizung oder Einzelöfen *(nur wenn hierfür **keine** Brennstoffkosten, z.B. für Öl, Strom oder Gas vom Vermieter abgerechnet werden!)*	1( )	_____ DM	129-134
Kaminkehrer / Schornsteinfeger *(nur wenn nicht in den Heizkosten enthalten!)*	1( )	_____ DM	135-140
Wasser / Abwasser / Kanal	1( )	_____ DM	141-146
Straßenreinigung	1( )	_____ DM	147-152
Müllabfuhr	1( )	_____ DM	153-158
Grundsteuer	1( )	_____ DM	159-164
Sach- und Haftpflichtversicherung	1( )	_____ DM	165-170
Hausbeleuchtung	1( )	_____ DM	171-176
Aufzug	1( )	_____ DM	177-182
Gemeinschaftswaschmaschine	1( )	_____ DM	183-188
Hausmeister / Hauswart	1( )	_____ DM	189-194
Gartenpflege	1( )	_____ DM	195-200
Hausreinigung	1( )	_____ DM	201-206
Schneebeseitigung	1( )	_____ DM	207-212
Gemeinschaftsantenne	1( )	_____ DM	213-218
Kabelanschluß	1( )	_____ DM	219-224

Nr.		Weiter mit
°34.	Sind die Kosten für Schornsteinreinigung / Kaminreinigung in den Heizungs- / Warmwasserkosten enthalten?° Die Kosten sind getrennt aufgeführt 225/1( ) Die Kosten sind im Betrag für Heizung / Warmwasser enthalten 0( )	
°35.	Ist für das Gebäude ein vom Vermieter beauftragter Hausmeister bzw. Hauswart zuständig?° Ja 226/1( ) Nein 0( )	
°36.	Gehört zum Gebäude eine Grünfläche oder gärtnerisch angelegte Fläche?° Ja 227/1( )	37
	Nein 0( )	**38**
°37.	Wer führt die Pflege dieser Flächen durch? ***Liste 37 vorlegen!°*** A Der Mieter / die Mieter 228/1( ) B Der Hausmeister / der Hauswart 229/1( ) C Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person / Firma *(außer Hausmeister / Hauswart!)* 230/1( )	
°38.	Wer führt die Hausreinigung durch? ***Liste 37 vorlegen!°*** A Der Mieter / die Mieter 231/1( ) B Der Hausmeister / der Hauswart 232/1( ) C Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person / Firma *(außer Hausmeister / Hauswart!)* 233/1( )	
°39.	Wer führt die Straßen- bzw. Gehwegreinigung durch? ***Liste 39 vorlegen!°*** A Die Stadtverwaltung *(z.B. Fuhr- und Reinigungsamt)* 234/1( ) B Der Mieter / die Mieter 235/1( ) C Der Hausmeister / der Hauswart 236/1( ) D Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person / Firma *(außer Hausmeister / Hauswart)* 237/1( )	

Nr.		Weiter mit
°40.	Wer führt die Beseitigung von Schnee oder Glatteis durch? ***Liste 37 vorlegen!°*** A Der Mieter / die Mieter 238/1( ) B Der Hausmeister / der Hauswart 239/1( ) C Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person / Firma *(außer Hausmeister / Hauswart!)* 240/1( )	
	Fragen zur Art und Größe der Wohnung	
°41.	Wieviel Stockwerke - einschließlich Erdgeschoß, aber ohne Dachgeschoß - hat dieses Gebäude?° _____ Stockwerk(e) 241-242	
°42.	In welchem Jahr wurde das Gebäude fertiggestellt?° ***Liste 42 vorlegen!°*** Bis 1918 243/1( ) 1919 bis 1948 2( ) 1949 bis 1965 3( ) 1966 bis 1971 4( ) 1972 bis 1977 5( ) 1978 bis 1982 6( ) 1983 bis 1986 7( ) 1987 bis 1988 8( ) 1989 9( ) Weiß nicht 0( )	
°43.	Welche der folgenden Merkmale treffen für das Gebäude zu? ***Liste 43 vorlegen! Mehrfachnennungen möglich!°*** A Einfamilienhaus 244/1( ) B Zweifamilienhaus 245/1( ) C Drei- oder Mehrfamilienhaus 246/1( ) D Gebäude ist freistehend 247/1( ) E Gebäude ist ein Hinterhaus 248/1( ) F Gebäude ist ein Wohn- und Geschäftshaus 249/1( ) G Gebäude hat einen Aufzug 250/1( ) H Außenwand / -wände sind begrünt (z.B. mit Efeu) 251/1( ) J Anschluß an öffentlichen Abwasserkanal fehlt 252/1( )	

Nr.		Weiter mit
°44.	Welches der folgenden Merkmale trifft für die gemietete Wohnung zu? ***Liste 44 vorlegen!°*** A Normale Wohnung (Etagenwohnung) 253/1( ) B Einzelzimmer 2( ) C Komplettes Einfamilienhaus (auch Doppelhaushälte, Reihenhaus) 3( ) D Penthouse-Wohnung 4( ) E Maisonette-Wohnung (Etagenwohnung mit innenliegender Treppe und 2 oder 3 Geschossen) 5( )	
°45.	Wie groß ist die Wohnfläche der gemieteten Wohnräume einschließlich Küche, Bad, WC und Abstellräumen innerhalb der Wohnung? Zur Wohnfläche zählen dabei auch untervermietete Räume und die Hälfte der Balkonfläche. ***Bei Einzelzimmern werden Küche, Bad, Toilette usw. nur anteilig berücksichtigt!°*** _____ m^2 254-256	
°46.	Wieviel Wohnräume - außer Küche, Bad / Toilette - hat die gemietete Wohnung? ***Sogenannte halbe Wohnräume zählen hier als ganzer Wohnraum!°*** _____ Wohnräume 257-258	
	Fragen zur Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung	
°47.	Welche ***vom Vermieter gestellte*** Beheizungsmöglichkeiten hat die Wohnung? ***Liste 47 vorlegen!°*** A Einzelöfen 259/1( )	**49**
	B Gebäude-Zentralheizung 2( )	
	C Etagen-Zentralheizung 3( )	48
	D Fernwärme 4( )	
	Keine **vom Vermieter** gestellte Heizung 0( )	**52!**
°48.	Welche der folgenden Merkmale treffen für die ***vom Vermieter gestellte*** Heizungsanlage zu? ***Vorgaben bitte vorlesen!°*** Thermostatventile an den Heizkörpern? 260/1( ) Wärmemesser an den Heizkörpern? 261/1( )	

Nr.		Weiter mit
°49.	Befindet sich in ***allen*** Wohnräumen sowie in Küche und Bad eine ***vom Vermieter gestellte*** Beheizungsmöglichkeit?° Ja 262/1( ) Nein 0( )	
°50.	Ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter für die ***Wartung der Wohnungsheizung*** zuständig?° Ja 263/1( ) Nein 0( )	
°51.	Ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter für die ***Brennstoff-Versorgung der Wohnungsheizung*** (z.B. Einkauf von Öl, Gas, Fernwärme) zuständig?° Ja 264/1( ) Nein 0( )	
°52.	Mit welchem Brennstoff wird die Wohnung überwiegend beheizt?° Öl 265/1( ) Gas 2( ) Strom 3( ) Kohle / Holz 4( ) Fernwärme 5( ) Sonstiges, und zwar: 6( ) _____	
°53.	Welche ***vom Vermieter gestellte*** Warmwasserversorgung bzw. Warmwasserbereitung hat die Wohnung? ***Liste 53 vorlegen!°*** A Warmwasserbereitung erfolgt **außerhalb** der Wohnung (z.B. mit Gebäude-Zentralheizung gekoppelt) 266/1( ) Warmwasserbereitung erfolgt **innerhalb** der Wohnung, und zwar - B zentral (z.B. mit Etagen-Zentralheizung gekoppelt) 267/1( ) C einzeln (z.B. mit Durchlauferhitzer oder Boiler für jeweils einzelne Wasserhähne) 268/1( ) D Keine von **Vermieter gestellte** Warmwasserversorgung 269/1( )	
°54.	Ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter für die ***Wartung der Warmwasserversorgung*** der Wohnung zuständig?° Ja 270/1( ) Nein 0( )	

Nr.		Weiter mit
°55.	Ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter für die ***Brennstoff-Versorgung der Warmwasser-versorgung*** zuständig (z.B. Einkauf von Öl, Gas, Fernwarmwasser)?° Ja 271/1( ) Nein 0( )	
°56.	Sagen Sie mir bitte, welche der Aussagen auf dieser Liste auf Ihre Wohnung zutreffen. Bitte nennen Sie mir nur solche Ausstattungsmerkmale ihres Bads, die ***vom Vermieter gestellt*** sind. ***Liste 56 vorlegen!°*** A Toilette liegt **außerhalb der Wohnung** 272/1( ) B Bad **und** Toilette sind in getrennten **Räumen der Wohnung** 273/1( ) C Zweite Toilette (z.B. Gäste-WC) 274/1( ) D Kein Waschbecken im Bad 275/1( ) E Zweites Waschbecken im Bad 276/1( ) F Bidet im Bad vorhanden 277/1( ) G Badewanne **und** separate Duschwanne im Bad 278/1( ) H Feste Duschabtrennung (kein Vorhang) 279/1( ) J Sogenannte "Einhand"-Armaturen im Bad 280/1( ) K Bad ist an allen Wänden gekachelt 281/1( ) L Bad ist fensterlos 282/1( ) M Zweites Badezimmer vorhanden 283/1( ) N Kein Badezimmer, aber dafür eine Badenische 284/1( )	
°57.	Welche Art von Kochgelegenheit bzw. Küche hat die Wohnung? ***Liste 57 vorlegen!°*** A Keine Kochgelegenheit 285/0( ) B Einfache Kochgelegenheit (nur Kochplatten o.ä.) 1( ) C Kochnische 2( ) D Kochküche 3( ) E Wohnküche (mindestens 12 m^2 Fläche) 4( ) F Zum Eß- / Wohnraum offene Kochküche (integrierte Küche) 5( )	

Nr.		Weiter mit
°58.	Mit welcher Ausstattung hat ***der Vermieter*** die Küche überlassen? ***Liste 58 vorlegen!°*** A Eine Küchenwand gekachelt 286/1( ) B Zwei oder mehr Küchenwände gekachelt 287/1( ) C Moderne Einbauküchenschränke 288/1( ) D Elektro- / Gasherd 289/1( ) E Glaskeramik-Kochmulde 290/1( ) F Dunstabzugshaube 291/1( ) G Mikrowellenherd 292/1( ) H Kühlschrank 293/1( ) J Gefrierschrank / -truhe 294/1( ) K Geschirrspülmaschine 295/1( )	
°59.	Welche der auf dieser Liste aufgeführten Aussattungsmerkmale hat die Wohnung? Gemeint sind dabei nur ***vom Vermieter gestellte*** und fest installierte Einrichtungen. ***Liste 59 vorlegen!°*** A Isolierverglasung 296/1( ) B Doppelfenster 297/1( ) C Besonders gestaltete Fenster (z.B. Rundbogen-, Sprossenfenster) 298/1( ) D Einfache Rolläden, Klappläden 299/1( ) E Elektrisch betriebene Rolläden 300/1( ) F Müllschlucker 301/1( ) G Gegensprechanlage 302/1( ) H Gemeinschaftsantenne für Fernsehen / Rundfunk 303/1( ) J Kabelanschluß für Fernsehen / Rundfunk 304/1( ) K Begehbare Kleiderschränke 305/1( ) L Einbauschränke 306/1( ) M Holztäfelung an Wand und / oder Decke 307/1( ) N Textilwandbespannung 308/1( ) O Überwiegend Parkett-, Kachel- oder Marmorfußboden 309/1( ) P Offener Kamin / Kaminofen 310/1( ) Q Kachelofen 311/1( ) R Fußbodenheizung 312/1( ) S Elektro-Installation **über** Putz 313/1( ) T Wasser-, Gasinstallation **über** Putz 314/1( ) U Teil-Möblierung (Küchenausstattung und Einbauschränke sind nicht gemeint) 315/1( ) V Voll-Möblierung (Küchenausstattung und Einbauschränke sind nicht gemeint) 316/1( )	

Nr.		Weiter mit
°60.	Hat die Wohnung zwei oder mehr Wohnebenen, die durch kleine Treppen / Absätze miteinander verbunden sind? ***Keine Vollgeschosse, d.h. keine Maisonette-Wohnung!°*** Ja 317/1( ) Nein 0( )	
°61.	Ist die Wohnung zum Treppenhaus hin durch eine Tür abgeschlossen?° Ja 318/1( ) Nein 0( )	
°62.	Wieviel m² hat der ***größte*** Wohnraum - außer Küche, Bad, Toilette?° _____ m² 319-320	
°63.	Hat die Wohnung Räume, die nur über einen anderen Raum zu erreichen sind (sogenannte gefangene Räume)?° Ja 321/1( ) Nein 0( )	
°64.	Hat die Wohnung eine Diele bzw. einen großen Flur, die durch Fenster oder Balkontüren belichtet wird und als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann?° Ja 322/1( ) Nein 0( )	
°65.	Sind die Wohnräume - ***Vorgaben bitte vorlesen!°*** - überwiegend niedriger als 2 Meter 40? 323/1( ) - oder überwiegend höher als 3 Meter? 324/1( )	
°66.	Wie viele Balkone, Terrassen / Dachterrassen und / oder Wintergärten / Loggien hat die Wohnung?° Insgesamt: _____ 325-326 Wohnung hat nichts dergleichen 327/1( )	67 **68**
°67.	Geben Sie bitte Länge und Breite der ***größten*** dieser genannten Flächen - Balkon, Terrasse usw. an. ***Bitte auf eine Nachkommastelle genau notieren, z.B. 3,2 Meter!°*** Länge: _____ Meter 328-330 Breite: _____ Meter 331-333	

Nr.		Weiter mit

°68. Ich nenne Ihnen jetzt einige spezielle Räume, die zu einer Wohnung dazugehören können.
Sagen Sie mir bitte jeweils, ob zu Ihrer Wohnung ein derartiger Raum gehört.
Nennen Sie mir den Raum bitte nur dann, wenn Sie ihn allein, d.h. nicht zusammen mit anderen Mietparteien nutzen können.

Vorgaben bitte vorlesen!°

	Gehört zur Wohnung dazu: Ja	Nein
Hauswirtschaftsraum	334/1( )	0( )
Speisekammer	335/1( )	0( )
Keller / -Anteil	336/1( )	0( )
Speicher / Dachboden / -Anteil	337/1( )	0( )

°69. Welche dieser ***vom Vermieter gestellten*** Gemeinschaftsräume / -einrichtungen stehen dem Mieter zur Verfügung?

Liste 69 vorlegen!°

A	Gemeinschaftswaschmaschine	338/1( )
B	Waschküche	339/1( )
C	Trockenraum	340/1( )
D	Wäschetrockenplatz	341/1( )
E	Fahrradkeller / -Abstellraum	342/1( )
F	Hobbyraum / Werkraum	343/1( )
G	Partyraum / -Keller	344/1( )
H	Sauna	345/1( )
J	Schwimmbad	346/1( )
K	Kinderspielplatz	347/1( )
L	Grillplatz / Sitzgruppe	348/1( )
M	Garten (abgegrenzte Grün- und / oder Nutzfläche)	349/1( )
N	Halböffentliche Grünflächen um das Gebäude	350/1( )

Nr.		Weiter mit
	Fragen zur Lage der Wohnung	
°70.	In welchem Stockwerk liegt die Wohnung?° Untergeschoß (Souterrain) 351/1( ) Erdgeschoß (Parterre) 2( ) Im ersten bis vierten Stockwerk 3( ) Im fünften Stockwerk und höher (ohne Dachgeschoß) 4( ) Dachgeschoß 5( )	
°71.	Wie beurteilen Sie die Stärke der in Wohnungsnähe auftretenden durch ***Verkehr*** verursachten Belastungen, z.B. durch Autos, Straßenbahn, S-Bahn, Eisenbahn oder Flugzeug? ***Liste 71 vorlegen und bis Frage 72 liegenlassen!°*** Keine Belastung 352/0( ) Gelegentlich schwach 1( ) Andauernd schwach 2( ) Gelegentlich stark 3( ) Andauernd stark 4( )	
°72.	Wie beurteilen Sie die Stärke der in Wohnungsnähe auftretenden durch ***Industrie- oder Gewerbebetriebe*** verursachten Belastungen?° Keine Belastung 353/0( ) Gelegentlich schwach 1( ) Andauernd schwach 2( ) Gelegentlich stark 3( ) Andauernd stark 4( )	
°73.	Welche dieser Antworten beschreibt am treffendsten die Bebauung des Wohnviertels, in dem Ihre Wohnung liegt? ***Liste 73 vorlegen!°*** A Zusammenhängende Bebauung **ohne** Grünflächen oder Gärten beim Haus 354/1( ) B Zusammenhängende Bebauung **mit** Grünflächen oder Gärten beim Haus 2( ) C Aufgelockerte Bebauung mit Grünflächen 3( ) D Überwiegend Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung 4( ) E Überwiegend Villenbebauung 5( )	

Nr.		Weiter mit
	Angaben zum Vermieter und Mieter	
°74.	Was auf dieser Liste trifft auf den Eigentümer der gemieteten Wohnräume zu? ***Liste 74 vorlegen!°*** A Einzelperson, Ehepaar und Eigentümer des gesamten Gebäudes 11/1( ) B Einzelperson, Ehepaar und Eigentümer einer Eigentumswohnung 2( )	75
	C Erbengemeinschaft o.ä. Personengemeinschaft 3( )	
	D Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaft oder Bauverein 4( ) E Sonstiges Unternehmen (z.B. Firmen, Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen, Immobilienfonds, freies Wohnungsbauunternehmen) 5( ) F Bund, Land, Stadt / Gemeinde 6( ) G Sonstige Körperschaft, Anstalt des öffentl. Rechts (z.B. Kirchen und Religionsgesellschaften, Universität, Studentenwerk, Rundfunkanstalt) 7( ) H Organisation mit ideellen Zielen (z.B. Rotes Kreuz, Stiftungen) 8( )	**76**
°75.	Wohnt der Eigentümer im Haus?° Ja 12/1( ) Nein 0( )	
°76.	Wie viele Personen leben ständig in Ihrer Wohnung?° 1 Person ( )	**78**
	Insgesamt _____ Personen 13-14	77
°77.	Und wie viele davon sind unter 18 Jahre?° _____ Personen unter 18 Jahre 15-16	
°78.	Wie alt ist der Haushaltsvorstand? ***Im Zweifelsfall ist dies der älteste Hauptmieter!°*** _____ Jahre 17-18	

Nr.		Weiter mit
°79.	Welche Staatsangehörigkeit besitzt der Haushaltsvorstand? ***Im Zweifelsfall ist dies der älteste Hauptmieter!°*** Deutsche 19/0( ) Türkische 1( ) Italienische 2( ) Griechische 3( ) Jugoslawische 4( ) Sonstige europäische Staatsangehörigkeit 5( ) Afrikanische 6( ) Asiatische 7( ) Sonstige 8( )	
°80.	Was auf dieser Liste trifft auf den Haushaltsvorstand zu? ***Liste 80 vorlegen!°*** A Auszubildender, Schüler, Student, Wehrpflichtiger, Zivildienstleistender oder Praktikant 20/1( ) B Noch nie berufstätig gewesen 2( ) C Berufstätig im öffentlichen Dienst 3( ) D Berufstätig in der freien Wirtschaft 4( ) E Rentner, Pensionär 5( ) F Nicht mehr berufstätig 6( )	**82** 81
°81.	Welchen Beruf übt der Haushaltsvorstand zur Zeit aus bzw. welchen Beruf übte er zuletzt aus? ***Liste 81 vorlegen!°*** 21-22 A Ungelernter, angelernter Arbeiter 1( ) B Facharbeiter, Vorarbeiter, Kolonnenführer, Meister 2( ) C Ausführender Angestellter (z.B. Verkäufer, Schreibkraft) 3( ) D Qualifizierter Angestellter (z.B. Buchhalter) 4( ) E Hochqualifizierter / Leitender Angestellter (z.B. wissenschaftlicher Mitarbeiter, Abteilungsleiter, Prokurist, Direktor) 5( ) F Beamter im einfachen / mittleren Dienst 6( ) G Beamter im gehobenen Dienst 7( ) H Beamter im höheren Dienst 8( ) J Akademischer freier Beruf (z.B. Arzt, Rechtsanwalt, Architekt) 9( ) K Selbständiger Gewerbetreibender / Unternehmer, Handwerker oder Landwirt 10( )	

Nr.		Weiter mit
°82.	Wie hoch ist das ***gesamte monatliche Netto-Einkommen*** des Haushalts (der Wohngemeinschaft)? Bitte nennen Sie mir den für Sie zutreffenden Buchstaben auf dieser Liste. ***Liste 82 vorlegen!°*** 23-24 unter 450 DM A 1( ) 450 bis unter 800 DM B 2( ) 800 bis unter 1.200 DM C 3( ) 1.200 bis unter 1.600 DM D 4( ) 1.600 bis unter 2.000 DM E 5( ) 2.000 bis unter 2.500 DM F 6( ) 2.500 bis unter 3.000 DM G 7( ) 3.000 bis unter 3.500 DM H 8( ) 3.500 bis unter 4.000 DM J 9( ) 4.000 bis unter 4.500 DM K 10( ) 4.500 bis unter 5.000 DM L 11( ) 5.000 DM und mehr M 12( )	
°83.	***Übertragen Sie bitte aus der Begehungsliste die Nummer der Begehungsliste und die Haushaltsnummer.°*** Nummer der Begehungsliste: _____ 1-4 Haushaltsnummer: _____ 5-6	

6. Auszüge aus den Ergebnissen der Volkszählung 1987

Mietpreise[1]) nach Gebäudealtersklasse

(Ergebnisse aus der Volkszählung 1987)

Tabelle 1

Stadtbezirk[3])	bewohnte Mietwohnungen mit Mietangaben[2])		davon bei							
	Anzahl	Durchschnittsmiete je m² in DM	bis 1948 errichteten Gebäuden		1949 bis 1968 errichteten Gebäuden		1969 bis 1978 errichteten Gebäuden		1979 u. später errichteten Gebäuden	
			Anzahl	Ø-Miete je m² in DM	Anzahl	Ø-Miete je m² in DM	Anzahl	Ø-Miete je m² in DM	Anzahl	Ø-Miete je m² in DM
1	3 176	10,20	1 542	8,80	1 291	11,00	90	14,50	253	15,50
5	4 897	11,00	1 586	9,40	2 718	11,00	431	16,70	162	17,30
6	8 152	11,10	1 812	8,80	4 824	10,60	496	14,50	1 020	16,80
7	8 330	10,00	2 145	8,80	5 483	10,10	413	13,10	289	15,20
9	3 236	10,50	999	8,90	1 888	10,80	172	14,70	177	15,30
10	6 115	10,00	3 114	8,20	1 609	9,90	525	14,30	867	16,60
11	7 418	9,20	4 210	7,90	2 220	9,60	490	12,90	498	15,50
12	3 797	9,70	1 755	8,60	1 590	10,10	188	13,50	264	14,10
13	4 942	9,60	2 411	8,40	1 925	10,10	298	14,70	308	16,00
14	13 230	8,70	8 573	8,00	3 404	9,70	464	13,20	789	11,00
16	9 452	9,70	3 116	7,70	3 868	8,90	1 830	16,60	638	12,60
17	17 443	9,20	4 964	7,20	8 930	8,80	2 461	12,10	1 088	14,60
18	17 355	10,30	5 353	8,20	8 747	10,30	1 777	13,30	1 478	14,40
19	14 462	9,00	6 107	7,40	5 569	9,30	1 653	12,20	1 133	13,50
20	11 040	8,70	7 120	7,90	2 496	9,60	633	13,80	791	10,80
21	9 419	8,90	3 418	7,50	4 815	9,20	900	12,90	286	13,30
22	17 898	10,60	5 628	8,50	7 127	11,00	3 075	13,20	2 068	13,20
23	14 006	9,30	7 349	7,70	4 359	10,10	1 709	13,10	589	14,60
24	17 998	10,40	2 843	7,50	9 209	9,60	4 147	11,80	1 799	14,90
25	20 681	9,10	5 289	7,40	10 975	8,60	3 535	12,20	882	13,20
26	15 237	10,20	5 456	8,70	8 110	10,60	1 187	14,70	484	16,30
27	32 935	10,30	4 990	7,00	18 780	9,70	7 039	14,10	2 126	12,20
28	24 571	9,80	5 709	7,70	11 289	9,30	5 183	11,50	2 390	13,20
29	19 799	11,40	3 418	8,60	9 258	10,70	3 917	13,30	3 206	14,60
30	27 804	10,10	3 115	7,20	8 603	8,80	11 501	10,90	4 585	11,70
31	12 702	9,30	2 922	6,60	6 457	8,30	2 235	13,70	1 088	13,70
32	6 113	11,40	756	9,50	2 766	10,50	1 503	12,00	1 088	13,90
33	13 451	8,50	671	8,80	10 117	7,90	2 045	9,80	618	12,40
34	17 308	10,10	2 517	7,60	9 589	9,30	3 395	12,40	1 807	13,40
35	10 790	10,40	2 097	7,90	3 940	9,60	3 575	11,70	1 178	13,80
36	5 393	12,70	420	10,30	2 858	12,00	1 524	13,20	591	15,80
37	3 850	12,00	729	9,40	1 222	11,40	1 245	13,00	654	14,10
38	3 521	10,10	729	8,40	1 554	9,20	717	11,20	521	13,00
39	6 661	9,30	843	6,90	3 201	8,90	1 651	10,30	966	10,50
40	620	10,40	117	7,60	190	9,90	174	10,80	139	12,20
41	11 811	10,60	593	9,90	4 352	9,40	4 951	11,00	1 915	12,10
München zusammen	425 613	10,00	114 416	8,00	195 333	9,60	77 129	12,20	38 735	13,50

[1]) **Zur Miete rechnen auch** die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Treppenbeleuchtung, Schornsteinreinigung. **Nicht zur Miete** rechnen Umlagen für Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Garagenmiete, Untermietzuschlag, Zuschlag für Möblierung. – [2]) Bewohnte Mietwohnungen ohne Dienst-, Werks-, Hausmeister-, Stifts-, Berufs- oder Geschäftswohnungen; ohne verbilligt, kostenlos oder ermäßigt überlassene und ohne völlig untervermietete Wohnungen. – [3]) Genaue Bezeichnung s. Seite 327.

Quelle: Münchener Statistik, Monatsberichte Jahrgang 89, Heft 5, S. 324

Mietpreise[1]) in seit 1949 errichteten Gebäuden mit und ohne öffenliche Förderung

(Ergebnisse aus der Volkszählung 1987)

Tabelle 3

Stadtbezirk[3])	bewohnte Mietwohnungen mit Mietangaben[2])		in seit 1949 errichteten Gebäuden			
	Anzahl	Ø-Miete je m²in DM	Anzahl	Ø-Miete je m² in DM	davon	
					ohne öffentl. Förderung	mit öffentl. Förderung
1	3 176	10,20	1 634	11,90	12,50	8,00
5	4 897	11,00	3 311	12,00	12,90	7,00
6	8 152	11,10	6 340	12,00	12,70	6,10
7	8 330	10,00	6 185	10,50	11,60	6,50
9	3 236	10,50	2 237	11,50	11,80	7,50
10	6 115	10,00	3 001	12,60	13,40	7,20
11	7 418	9,20	3 208	11,20	12,20	6,30
12	3 797	9,70	2 042	11,00	11,90	6,90
13	4 942	9,60	2 531	11,30	11,70	7,30
14	13 230	8,70	4 657	10,30	11,00	7,40
16	9 452	9,70	6 336	11,10	13,10	6,50
17	17 443	9,20	12 479	10,10	11,30	6,90
18	17 355	10,30	12 002	11,30	12,10	6,90
19	14 462	9,00	8 355	10,50	11,70	7,00
20	11 040	8,70	3 920	10,40	11,50	7,50
21	9 419	8,90	6 001	10,00	11,40	7,00
22	17 898	10,60	12 270	11,90	12,90	7,90
23	14 006	9,30	6 657	11,40	12,10	6,60
24	17 998	10,40	15 155	11,00	12,30	7,30
25	20 681	9,10	15 392	9,80	11,30	6,40
26	15 237	10,20	9 781	11,30	11,80	6,90
27	32 935	10,30	27 945	10,90	12,50	7,50
28	24 571	9,80	18 862	10,50	11,80	7,80
29	19 799	11,40	16 381	12,20	12,70	8,70
30	27 804	10,10	24 689	10,40	12,10	8,50
31	12 702	9,30	9 780	10,10	12,30	6,70
32	6 113	11,40	5 357	11,60	11,70	8,70
33	13 451	8,50	12 780	8,50	9,70	7,90
34	17 308	10,10	14 791	10,60	11,90	7,10
35	10 790	10,40	8 693	11,10	12,40	7,00
36	5 393	12,70	4 973	13,00	13,30	7,70
37	3 850	12,00	3 121	12,60	12,70	8,90
38	3 521	10,10	2 792	10,50	11,20	6,00
39	6 661	9,30	5 818	9,60	11,10	8,40
40	620	10,40	503	10,90	10,90	–
41	11 811	10,60	11 218	10,60	11,90	9,00
München zusammen	425 613	10,00	311 197	10,80	12,10	7,60

[1]) **Zur Miete rechnen auch** die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Treppenbeleuchtung, Schornsteinreinigung. **Nicht zur Miete** rechnen Umlagen für Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Garagenmiete, Untermietzuschlag, Zuschlag für Möblierung. – [2]) Bewohnte Mietwohnungen ohne Dienst-, Werks-, Hausmeister-, Stifts-, Berufs- oder Geschäftswohnungen; ohne verbilligt, kostenlos oder ermäßigt überlassene und ohne völlig untervermietete Wohnungen. – [3]) Genaue Bezeichnung siehe Seite 327.

Quelle: Münchener Statistik, Monatsberichte Jahrgang 89, Heft 5, S. 326

7. Anwendungsbeispiel zum Mietspiegel

Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel für München

4-Zimmer-Wohnung, 87 m², Baujahr 1962, Anliegerstraße, gute Erreichbarkeit öffentl. Verkehrsmittel, aufgelockerte Bebauung mit Grünflächen, Vorwiegende Lage der Haupträume der Wohnung nach Süden und Westen, mit Bad/WC, Zentralheizung, Warmwasserversorgung nur im Bad, gute Sanitärausstattung mit Vollkachelung, Einhandarmaturen und zweitem Waschbecken im Bad, keine Sprechanlage.

Die im Mietvertrag vereinbarte Miete beinhaltet sämtliche Neben- bzw. Betriebskosten außer den Kosten für die Zentralheizung, Lift und Antenne, über die jährlich abgerechnet wird.

Kosten für Gemeinschaftswaschmaschine und Kabelanschluß fallen nicht an.

Die Hausreinigung und die Wartungskosten für den Warmwasser-Boiler im Bad übernimmt der Mieter.

Tab. 1: Durchschnittliche Nebenkosten in DM/m² und Monat in München (Stand 2/89)

DURCHSCHNITTLICHE NEBENKOSTEN IN DM/m^2 UND MONAT		ÜBERTRAG FÜR NICHT UMGELEGTE NEBENKOSTEN
WASSER/ABWASSER	0,39	–,39
STRASSENREINIGUNG	0,05	–,05
MÜLLABFUHR	0,16	–,16
GRUNDSTEUER	0,19	–,19
SACH-+ HAFTPFLICHTVERSICHERUNG	0,10	–,10
SCHORNSTEINFEGER (SOWEIT NICHT BEI HEIZKOSTEN)	~~0,03~~	
HAUSBELEUCHTUNG	0,06	–,06
AUFZUG	~~0,14~~	
WASCHMASCHINE	~~0,02~~	
HAUSWART (HAUSMEISTER)	0,38	–,38
GARTENPFLEGE (SOWEIT NICHT BEI HAUSWART)	0,09	–,09
HAUSREINIGUNG (SOWEIT NICHT BEI HAUSWART)	~~0,19~~	
GEMEINSCHAFTSANTENNE	~~0,07~~	
KABEL	~~0,06~~	
REINIGUNG/WARTUNG VON ETAGENHEIZUNG, WW-GERÄTEN (SOWEIT KEINE WEITEREN KOSTEN FÜR BRENNSTOFF ABGERECHNET WERDEN)	~~0,22~~	
HEIZUNG/WARMWASSER	~~1,14~~	
Z W I S C H E N S U M M E: NICHT UMGELEGTE NEBENKOSTEN in DM/m^2		1,42

Das Ergebnis aus Tab. 1 trägt man in der Tabelle 2c "Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten" in die Zeile 19 ("Summe der nicht umgelegten Nebenkosten"), Spalte 4 ein.

Tab. 2b: Berechnungsschema zur Ermittlung der durchschnittlichen Basismiete in DM/m² und Monat nach Wohnungsgröße, Baualter und Wohnlage in München (Stand 2/89)

Zeilen Nr.	MERKMALE DER WOHNUNG		ANRECHENBARE WERTE	ÜBERTRAG FÜR ... ZUTREFFENDE EINZELBETRÄGE	ÜBERTRAG FÜR ... ZWISCHENSUMMEN
	Spalte 1		2	3	4
1	Basismiete: GRUNDBETRAG	Wohnlage: einfach	215,78		
		mittel	239,75		
		gut	263,73	→	263,73
2	WOHNFLÄCHE	Wohnlage: einfach	4,62		
		mittel	5,13		
		gut	5,64	5,64	
3	BAUALTER 1949 bis 1965	Wohnlage: einfach	0,41		
		mittel	0,45		
		gut	0,50	-,50	
	1966 bis 1977	Wohnlage: einfach	0,81		
		mittel	0,90		
		gut	0,99	+	
	1978 bis 1982	Wohnlage: einfach	2,49		
		mittel	2,77		
		gut	3,05		
	1983 und später	Wohnlage: einfach	3,85		
		mittel	4,28		
		gut	4,71		
4	ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 2 und 3			6,14	x Wohnfläche → + 534,18
5	ZWISCHENSUMME AUS ZEILE 1 UND 4: DURCHSCHNITTL. BASISMIETE in DM/MONAT				797,91
6	797,91 DM/Monat : 87 Wohnfläche = 9,17 DURCHSCHNITTL. BASISMIETE IN DM/m² + MONAT				

Tab. 2c: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in DM/m² und Monat in München (Stand 2/89).

Zeilen Nr.	MERKMALE DER WOHNUNG		ANRECHENBARE WERTE	ÜBERTRAG FÜR ... ZUTREFFENDE EINZELBETRÄGE	ÜBERTRAG FÜR ... ZWISCHENSUMMEN
	Spalte 1		2	3	4
1	Basismiete	ÜBERTRAG aus TAB. 2a oder 2b: Basismiete nach Wohnfläche, Baualter und Wohnlage		9,17	
2	Zuschlagsmerkmale	GEHOBENE AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT:			
		- hochwertiger Parkett- oder Marmorfußboden im Wohnzimmer — 1 Merkmal - überwiegend Wände oder Decken mit Holz getäfelt — 2 Merkmale - Sprechanlage (nur für Wohnungen, die 1948 und früher errichtet wurden) — 3 Merkmale - Isolierverglasung (nur für Wohnungen, die 1965 und früher errichtet wurden)	0,45 0,90 1,35	+	
3		Gehobene Ausstattung des Bades: insgesamt überdurchschnittlich, wobei eines der folgenden drei Merkmale vorhanden sein muß: - zweites Waschbecken im Bad - Bidet im Bad - separate Dusch- und Badewanne im Bad Nicht ausfüllen, wenn Luxusausstattung des Bades (Zeile 5) zutrifft	1,07	+ 1,07	
4		Besonders großzügige Grundrißgestaltung (z. B. sehr großer Balkon/Terrasse, sehr großes Wohnzimmer)	1,14	+	
		LUXUSAUSSTATTUNG UND -BESCHAFFENHEIT:			
5		Luxusausstattung des Bades: insgesamt überragend ausgestattet, wobei zwei der folgenden Merkmale vorhanden sein müssen: - zweites Waschbecken im Bad - Bidet im Bad - separate Dusch- und Badewanne im Bad Nicht ausfüllen, wenn gehobene Ausstattung des Bades (Zeile 3) zutrifft	2,14	+	
6		Luxusausstattung der übrigen Wohnung im Gesamteindruck (z. B. Marmor, Edelholz in vielen Räumen, exklusive Architektur des Eingangs- und Küchenbereichs)	max. 1,14	+	
7		Zusätzliche Sanitärräume, wobei mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden sein muß: - zweites Bad - zweite Toilette	max. 1,14	+	
8		Zusätzliche größere Funktionsräume (z. B. Hauswirtschaftsraum, aufwendig gestalteter begehbarer Kleiderschrank)	1,14	+	
9		ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 1 - 8		10,24	→ 10,24
10	Abschlagsmerkmale	FEHLENDE ZENTRALHEIZUNG	1,99		
11		FEHLENDES BADEZIMMER	1,50	+	
12		BESONDERS SCHLECHTE BELICHTUNG (insbesondere Rückgebäude)	1,13	+	
13		FEHLENDE SPRECHANLAGE (nur für Wohnungen, die 1949 und später errichtet wurden)	0,45	+ -,45	
14		FEHLENDE ISOLIERVERGLASUNG (nur für Wohnungen, die 1966 und später errichtet wurden)	0,45	+	
15		ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 10 - 14		-,45	→ - -,45
16		DIFFERENZ AUS ZEILE 9 UND 15			9,79
17	Von dem Wert in Zeile 16 sind Abschläge von bis zu 10 % oder Zuschläge von bis zu 10 % möglich, wenn Besonderheiten der Wohnung dies rechtfertigen (siehe Erläuterungen zu Tabelle 2c: Spannen)			- 5% (WW-Versorgung nur in Bad) →	± -,49
18		ZWISCHENSUMME AUS ZEILE 16 UND 17: Durchschnittl. Nettomiete in DM/m² + Monat			9,30
19	ÜBERTRAG aus TABELLE 1: Summe der nicht umgelegten Nebenkosten			→	+ 1,42
20	HINWEIS: Ein Grenzwert von 4,49 DM/m² darf nicht unterschritten werden!	SUMME AUS ZEILE 18 und 19: Ortsübliche Vergleichsmiete in DM/m² + Monat			10,72

8. Zwei Formularsätze zur Berechnung der Vergleichsmiete

Tab. IV-10: Durchschnittliche Basismiete in DM/m^2 und Monat nach Wohnungsgröße, Baualter und Wohnlage in München (Stand 2/89)

Wohnfläche in m^2	Wohnlage: einfach					mittel					gut				
	Baualter					Baualter					Baualter				
	bis 1948	1949 bis 1965	1966 bis 1977	1978 bis 1982	1983 und später	bis 1948	1949 bis 1965	1966 bis 1977	1978 bis 1982	1983 und später	bis 1948	1949 bis 1965	1966 bis 1977	1978 bis 1982	1983 und später
20	15,41	15,82	16,22	17,90	19,26	17,12	17,57	18,02	19,89	21,40	18,83	19,33	19,82	21,88	23,54
25	13,25	13,66	14,06	15,74	17,10	14,72	15,17	15,62	17,49	19,00	16,19	16,69	17,18	19,24	20,90
30	11,81	12,22	12,62	14,30	15,66	13,12	13,57	14,02	15,89	17,40	14,43	14,93	15,42	17,48	19,14
35	10,79	11,20	11,60	13,28	14,64	11,98	12,43	12,88	14,75	16,26	13,18	13,68	14,17	16,23	17,89
40	10,01	10,42	10,82	12,50	13,86	11,12	11,57	12,02	13,89	15,40	12,23	12,73	13,22	15,28	16,94
45	9,42	9,83	10,23	11,91	13,27	10,46	10,91	11,36	13,23	14,74	11,50	12,00	12,49	14,55	16,21
50	8,94	9,35	9,75	11,43	12,79	9,93	10,38	10,83	12,70	14,21	10,91	11,41	11,90	13,96	15,62
55	8,54	8,95	9,35	11,03	12,39	9,49	9,94	10,39	12,26	13,77	10,44	10,94	11,43	13,49	15,15
60	8,22	8,63	9,03	10,71	12,07	9,13	9,58	10,03	11,90	13,41	10,04	10,54	11,03	13,09	14,75
65	7,94	8,35	8,75	10,43	11,79	8,82	9,27	9,72	11,59	13,10	9,70	10,20	10,69	12,75	14,41
70	7,70	8,11	8,51	10,19	11,55	8,56	9,01	9,46	11,33	12,84	9,41	9,91	10,40	12,46	14,12
75	7,50	7,91	8,31	9,99	11,35	8,33	8,78	9,23	11,10	12,61	9,16	9,66	10,15	12,21	13,87
80	7,32	7,73	8,13	9,81	11,17	8,13	8,58	9,03	10,90	12,41	8,94	9,44	9,93	11,99	13,65
85	7,16	7,57	7,97	9,65	10,01	7,95	8,40	8,85	10,72	12,23	8,74	9,24	9,73	11,79	13,45
90	7,02	7,43	7,83	9,51	10,87	7,79	8,24	8,69	10.56	12,07	8,57	9,07	9,56	11,62	13,28
100	6,78	7,19	7,59	9,27	10,63	7,53	7,98	8,43	10,30	11,81	8,28	8,78	9,27	11,33	12,99
110	6,58	6,99	7,39	9,07	10,43	7,31	7,76	8,21	10,08	11,59	8,04	8,54	9,03	11,09	12,75
120	6,42	6,83	7,23	8,91	10,27	7,13	7,58	8,03	9,90	11,41	7,84	8,34	8,83	10,89	12,55
130	6,28	6,69	7,09	8,77	10,13	6,97	7,42	7,87	9,74	11,25	7,67	8,17	8,66	10,72	12,38
150	6,06	6,47	6,87	8,55	9,91	6,73	7,18	7,63	9,50	11,01	7,40	7,90	8,39	10,45	12,11

Tab IV-11: Berechnungsschema zur Ermittlung der durchschnittlichen Basismiete in DM/m² und Monat nach Wohnungsgröße, Baualter und Wohnlage in München (Stand 2/89)

Zeilen Nr.	MERKMALE DER WOHNUNG			ANRECHENBARE WERTE	ÜBERTRAG FÜR ... ZUTREFFENDE EINZELBETRÄGE	ÜBERTRAG FÜR ... ZWISCHENSUMMEN
	Spalte 1			2	3	4
1	Basismiete	GRUNDBETRAG	Wohnlage: einfach	215,78	→	
			mittel	239,75		
			gut	263,73		
2		WOHNFLÄCHE	Wohnlage: einfach	4,62		
			mittel	5,13		
			gut	5,64		
3		BAUALTER	1949 bis 1965, Wohnlage: einfach	0,41		
			mittel	0,45		
			gut	0,50		
			1966 bis 1977, Wohnlage: einfach	0,81		
			mittel	0,90		
			gut	0,99	+	
			1978 bis 1982, Wohnlage: einfach	2,49		
			mittel	2,77		
			gut	3,05		
			1983 und später, Wohnlage: einfach	3,85		
			mittel	4,28		
			gut	4,71		
4		ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 2 und 3				x Wohnfläche → +
5					ZWISCHENSUMME AUS ZEILE 1 UND 4: DURCHSCHNITTL. BASISMIETE in DM/MONAT	
6					DM/Monat : Wohnfläche = DURCHSCHNITTL. BASISMIETE IN DM/m² + MONAT	

V8-4TB4.WP5

Tab. IV-12: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in DM/m² und Monat in München (Stand 2/89).

Zeilen Nr.	MERKMALE DER WOHNUNG		ANRECHENBARE WERTE	ÜBERTRAG FÜR ... ZUTREFFENDE EINZELBETRÄGE	ÜBERTRAG FÜR ... ZWISCHENSUMMEN
	Spalte 1		2	3	4
1	Basismiete	ÜBERTRAG aus TabIV-10 oder TabIV-11: Basismiete nach Wohnfläche, Baualter und Wohnlage			
2	Zuschlagsmerkmale	GEHOBENE AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT:			
		- hochwertiger Parkett- oder Marmorfußboden im Wohnzimmer — 1 Merkmal - überwiegend Wände oder Decken mit Holz getäfelt — 2 Merkmale - Sprechanlage (nur für Wohnungen, die 1948 und früher errichtet wurden) — 3 Merkmale - Isolierverglasung (nur für Wohnungen, die 1965 und früher errichtet wurden)	0,45 0,90 1,35	+	
3		Gehobene Ausstattung des Bades: insgesamt überdurchschnittlich, wobei eines der folgenden drei Merkmale vorhanden sein muß: - zweites Waschbecken im Bad - Bidet im Bad - separate Dusch- und Badewanne im Bad Nicht ausfüllen, wenn Luxusausstattung des Bades (Zeile 5) zutrifft	1,07	+	
4		Besonders großzügige Grundrißgestaltung (z. B. sehr großer Balkon/Terrasse, sehr großes Wohnzimmer)	1,14	+	
5		LUXUSAUSSTATTUNG UND -BESCHAFFENHEIT: Luxusausstattung des Bades: insgesamt überragend ausgestattet, wobei zwei der folgenden Merkmale vorhanden sein müssen: - zweites Waschbecken im Bad - Bidet im Bad - separate Dusch- und Badewanne im Bad Nicht ausfüllen, wenn gehobene Ausstattung des Bades (Zeile 3) zutrifft	2,14	+	
6		Luxusausstattung der übrigen Wohnung im Gesamteindruck (z. B. Marmor, Edelholz in vielen Räumen, exklusive Architektur des Eingangs- und Küchenbereichs)	max. 1,14	+	
7		Zusätzliche Sanitärräume, wobei mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden sein muß: - zweites Bad - zweite Toilette	max. 1,14	+	
8		Zusätzliche größere Funktionsräume (z. B. Hauswirtschaftsraum, aufwendig gestalteter begehbarer Kleiderschrank)	1,14	+	
9		ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 1 - 8		→	
10	Abschlagsmerkmale	FEHLENDE ZENTRALHEIZUNG	1,99		
11		FEHLENDES BADEZIMMER	1,50	+	
12		BESONDERS SCHLECHTE BELICHTUNG (insbesondere Rückgebäude)	1,13	+	
13		FEHLENDE SPRECHANLAGE (nur für Wohnungen, die 1949 und später errichtet wurden)	0,45	+	
14		FEHLENDE ISOLIERVERGLASUNG (nur für Wohnungen, die 1966 und später errichtet wurden)	0,45	+	
15		ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 10 - 14		→	-
16		DIFFERENZ AUS ZEILE 9 UND 15			
17		Von dem Wert in Zeile 16 sind Abschläge von bis zu 10 % oder Zuschläge von bis zu 10 % möglich, wenn Besonderheiten der Wohnung dies rechtfertigen (siehe Erläuterungen zu Tabelle 2c: Spannen)		→	±
18		ZWISCHENSUMME AUS ZEILE 16 UND 17: Durchschnittl. Nettomiete in DM/m² + Monat			
19		ÜBERTRAG aus TABELLE 1: Summe der nicht umgelegten Nebenkosten		→	+
20		HINWEIS: Ein Grenzwert von 4,49 DM/m² darf nicht unterschritten werden!	SUMME AUS ZEILE 18 und 19: Ortsübliche Vergleichsmiete in DM/m² + Monat		

V8-4TB2E.WP5

Tab. IV-10: Durchschnittliche Basismiete in DM/m^2 und Monat nach Wohnungsgröße, Baualter und Wohnlage in München (Stand 2/89)

Wohnfläche in m^2	Wohnlage: einfach – Baualter					Wohnlage: mittel – Baualter					Wohnlage: gut – Baualter				
	bis 1948	1949 bis 1965	1966 bis 1977	1978 bis 1982	1983 und später	bis 1948	1949 bis 1965	1966 bis 1977	1978 bis 1982	1983 und später	bis 1948	1949 bis 1965	1966 bis 1977	1978 bis 1982	1983 und später
20	15,41	15,82	16,22	17,90	19,26	17,12	17,57	18,02	19,89	21,40	18,83	19,33	19,82	21,88	23,54
25	13,25	13,66	14,06	15,74	17,10	14,72	15,17	15,62	17,49	19,00	16,19	16,69	17,18	19,24	20,90
30	11,81	12,22	12,62	14,30	15,66	13,12	13,57	14,02	15,89	17,40	14,43	14,93	15,42	17,48	19,14
35	10,79	11,20	11,60	13,28	14,64	11,98	12,43	12,88	14,75	16,26	13,18	13,68	14,17	16,23	17,89
40	10,01	10,42	10,82	12,50	13,86	11,12	11,57	12,02	13,89	15,40	12,23	12,73	13,22	15,28	16,94
45	9,42	9,83	10,23	11,91	13,27	10,46	10,91	11,36	13,23	14,74	11,50	12,00	12,49	14,55	16,21
50	8,94	9,35	9,75	11,43	12,79	9,93	10,38	10,83	12,70	14,21	10,91	11,41	11,90	13,96	15,62
55	8,54	8,95	9,35	11,03	12,39	9,49	9,94	10,39	12,26	13,77	10,44	10,94	11,43	13,49	15,15
60	8,22	8,63	9,03	10,71	12,07	9,13	9,58	10,03	11,90	13,41	10,04	10,54	11,03	13,09	14,75
65	7,94	8,35	8,75	10,43	11,79	8,82	9,27	9,72	11,59	13,10	9,70	10,20	10,69	12,75	14,41
70	7,70	8,11	8,51	10,19	11,55	8,56	9,01	9,46	11,33	12,84	9,41	9,91	10,40	12,46	14,12
75	7,50	7,91	8,31	9,99	11,35	8,33	8,78	9,23	11,10	12,61	9,16	9,66	10,15	12,21	13,87
80	7,32	7,73	8,13	9,81	11,17	8,13	8,58	9,03	10,90	12,41	8,94	9,44	9,93	11,99	13,65
85	7,16	7,57	7,97	9,65	10,01	7,95	8,40	8,85	10,72	12,23	8,74	9,24	9,73	11,79	13,45
90	7,02	7,43	7,83	9,51	10,87	7,79	8,24	8,69	10.56	12,07	8,57	9,07	9,56	11,62	13,28
100	6,78	7,19	7,59	9,27	10,63	7,53	7,98	8,43	10,30	11,81	8,28	8,78	9,27	11,33	12,99
110	6,58	6,99	7,39	9,07	10,43	7,31	7,76	8,21	10,08	11,59	8,04	8,54	9,03	11,09	12,75
120	6,42	6,83	7,23	8,91	10,27	7,13	7,58	8,03	9,90	11,41	7,84	8,34	8,83	10,89	12,55
130	6,28	6,69	7,09	8,77	10,13	6,97	7,42	7,87	9,74	11,25	7,67	8,17	8,66	10,72	12,38
150	6,06	6,47	6,87	8,55	9,91	6,73	7,18	7,63	9,50	11,01	7,40	7,90	8,39	10,45	12,11

Tab IV-11: Berechnungsschema zur Ermittlung der durchschnittlichen Basismiete in DM/m² und Monat nach Wohnungsgröße, Baualter und Wohnlage in München (Stand 2/89)

Zeilen Nr.	MERKMALE DER WOHNUNG			ANRECHENBARE WERTE	ÜBERTRAG FÜR ... ZUTREFFENDE EINZELBETRÄGE	ÜBERTRAG FÜR ... ZWISCHENSUMMEN
	Spalte 1			2	3	4
1	Basismiete	GRUNDBETRAG	Wohnlage: einfach	215,78	→	
			mittel	239,75		
			gut	263,73		
2		WOHNFLÄCHE	Wohnlage: einfach	4,62		
			mittel	5,13		
			gut	5,64		
3		BAUALTER	1949 bis 1965, Wohnlage: einfach	0,41		
			mittel	0,45		
			gut	0,50		
			1966 bis 1977, Wohnlage: einfach	0,81		
			mittel	0,90		
			gut	0,99	+	
			1978 bis 1982, Wohnlage: einfach	2,49		
			mittel	2,77		
			gut	3,05		
			1983 und später, Wohnlage: einfach	3,85		
			mittel	4,28		
			gut	4,71		
4		ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 2 und 3				x Wohnfläche → +
5				ZWISCHENSUMMEN AUS ZEILE 1 UND 4: DURCHSCHNITTL. BASISMIETE in DM/MONAT		
6				DM/Monat : Wohnfläche = DURCHSCHNITTL. BASISMIETE IN DM/m² + MONAT		

V8-4TB4.WP5

Tab. IV-12: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten in DM/m² und Monat in München (Stand 2/89).

Zeilen Nr.	MERKMALE DER WOHNUNG		ANRECHENBARE WERTE	ÜBERTRAG FÜR ... ZUTREFFENDE EINZELBETRÄGE	ÜBERTRAG FÜR ... ZWISCHENSUMMEN
	Spalte 1		2	3	4
1	Basismiete	ÜBERTRAG aus TabIV-10 oder TabIV-11: Basismiete nach Wohnfläche, Baualter und Wohnlage			
2	Zuschlagsmerkmale	GEHOBENE AUSSTATTUNG UND BESCHAFFENHEIT:			
		- hochwertiger Parkett- oder Marmorfußboden im Wohnzimmer - überwiegend Wände oder Decken mit Holz getäfelt - Sprechanlage (nur für Wohnungen, die 1948 und früher errichtet wurden) - Isolierverglasung (nur für Wohnungen, die 1965 und früher errichtet wurden)	1 Merkmal 0,45 2 Merkmale 0,90 3 Merkmale 1,35	+	
3		Gehobene Ausstattung des Bades: insgesamt überdurchschnittlich, wobei eines der folgenden drei Merkmale vorhanden sein muß: - zweites Waschbecken im Bad - Bidet im Bad - separate Dusch- und Badewanne im Bad Nicht ausfüllen, wenn Luxusausstattung des Bades (Zeile 5) zutrifft	1,07	+	
4		Besonders großzügige Grundrißgestaltung (z. B. sehr großer Balkon/Terrasse, sehr großes Wohnzimmer)	1,14	+	
5		LUXUSAUSSTATTUNG UND -BESCHAFFENHEIT: Luxusausstattung des Bades: insgesamt überragend ausgestattet, wobei zwei der folgenden Merkmale vorhanden sein müssen: - zweites Waschbecken im Bad - Bidet im Bad - separate Dusch- und Badewanne im Bad Nicht ausfüllen, wenn gehobene Ausstattung des Bades (Zeile 3) zutrifft	2,14	+	
6		Luxusausstattung der übrigen Wohnung im Gesamteindruck (z. B. Marmor, Edelholz in vielen Räumen, exklusive Architektur des Eingangs- und Küchenbereichs)	max. 1,14	+	
7		Zusätzliche Sanitärräume, wobei mindestens eines der folgenden Merkmale vorhanden sein muß: - zweites Bad - zweite Toilette	max. 1,14	+	
8		Zusätzliche größere Funktionsräume (z. B. Hauswirtschaftsraum, aufwendig gestalteter begehbarer Kleiderschrank)	1,14	+	
9		ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 1 - 8			→
10	Abschlagsmerkmale	FEHLENDE ZENTRALHEIZUNG	1,99		
11		FEHLENDES BADEZIMMER	1,50	+	
12		BESONDERS SCHLECHTE BELICHTUNG (insbesondere Rückgebäude)	1,13	+	
13		FEHLENDE SPRECHANLAGE (nur für Wohnungen, die 1949 und später errichtet wurden)	0,45	+	
14		FEHLENDE ISOLIERVERGLASUNG (nur für Wohnungen, die 1966 und später errichtet wurden)	0,45	+	
15		ZWISCHENSUMME DER ZUTREFFENDEN EINZELBETRÄGE AUS ZEILE 10 - 14			→ -
16		DIFFERENZ AUS ZEILE 9 UND 15			
17		Von dem Wert in Zeile 16 sind Abschläge von bis zu 10 % oder Zuschläge von bis zu 10 % möglich, wenn Besonderheiten der Wohnung dies rechtfertigen (siehe Erläuterungen zu Tabelle 2c: Spannen)		→	±
18		ZWISCHENSUMME AUS ZEILE 16 UND 17: Durchschnittl. Nettomiete in DM/m² + Monat			
19		ÜBERTRAG aus TABELLE 1: Summe der nicht umgelegten Nebenkosten		→	+
20		HINWEIS: Ein Grenzwert von 4,49 DM/m² darf nicht unterschritten werden! SUMME AUS ZEILE 18 und 19: Ortsübliche Vergleichsmiete in DM/m² + Monat			

V8-4TB2E.WP5

Mietpreise[1]) nach Gebäudealtersklasse

(Ergebnisse aus der Volkszählung 1987)

Tabelle 1

Stadtbezirk[3])	bewohnte Mietwohnungen mit Mietangaben[2])		davon bei							
			bis 1948 errichteten Gebäuden		1949 bis 1968 errichteten Gebäuden		1969 bis 1978 errichteten Gebäuden		1979 u. später errichteten Gebäuden	
	Anzahl	Durchschnittsmiete je m² in DM	Anzahl	Ø-Miete je m² in DM	Anzahl	Ø-Miete je m² in DM	Anzahl	Ø-Miete je m² in DM	Anzahl	Ø-Miete je m² in DM
1	3 176	10,20	1 542	8,80	1 291	11,00	90	14,50	253	15,50
5	4 897	11,00	1 586	9,40	2 718	11,00	431	16,70	162	17,30
6	8 152	11,10	1 812	8,80	4 824	10,60	496	14,50	1 020	16,80
7	8 330	10,00	2 145	8,80	5 483	10,10	413	13,10	289	15,20
9	3 236	10,50	999	8,90	1 888	10,80	172	14,70	177	15,30
10	6 115	10,00	3 114	8,20	1 609	9,90	525	14,30	867	16,60
11	7 418	9,20	4 210	7,90	2 220	9,60	490	12,90	498	15,50
12	3 797	9,70	1 755	8,60	1 590	10,10	188	13,50	264	14,10
13	4 942	9,60	2 411	8,40	1 925	10,10	298	14,70	308	16,00
14	13 230	8,70	8 573	8,00	3 404	9,70	464	13,20	789	11,00
16	9 452	9,70	3 116	7,70	3 868	8,90	1 830	16,60	638	12,60
17	17 443	9,20	4 964	7,20	8 930	8,80	2 461	12,10	1 088	14,60
18	17 355	10,30	5 353	8,20	8 747	10,30	1 777	13,30	1 478	14,40
19	14 462	9,00	6 107	7,40	5 569	9,30	1 653	12,20	1 133	13,50
20	11 040	8,70	7 120	7,90	2 496	9,60	633	13,80	791	10,80
21	9 419	8,90	3 418	7,50	4 815	9,20	900	12,90	286	13,30
22	17 898	10,60	5 628	8,50	7 127	11,00	3 075	13,20	2 068	13,20
23	14 006	9,30	7 349	7,70	4 359	10,10	1 709	13,10	589	14,60
24	17 998	10,40	2 843	7,50	9 209	9,60	4 147	11,80	1 799	14,90
25	20 681	9,10	5 289	7,40	10 975	8,60	3 535	12,20	882	13,20
26	15 237	10,20	5 456	8,70	8 110	10,60	1 187	14,70	484	16,30
27	32 935	10,30	4 990	7,00	18 780	9,70	7 039	14,10	2 126	12,20
28	24 571	9,80	5 709	7,70	11 289	9,30	5 183	11,50	2 390	13,20
29	19 799	11,40	3 418	8,60	9 258	10,70	3 917	13,30	3 206	14,60
30	27 804	10,10	3 115	7,20	8 603	8,80	11 501	10,90	4 585	11,70
31	12 702	9,30	2 922	6,60	6 457	8,30	2 235	13,70	1 088	13,70
32	6 113	11,40	756	9,50	2 766	10,50	1 503	12,00	1 088	13,90
33	13 451	8,50	671	8,80	10 117	7,90	2 045	9,80	618	12,40
34	17 308	10,10	2 517	7,60	9 589	9,30	3 395	12,40	1 807	13,40
35	10 790	10,40	2 097	7,90	3 940	9,60	3 575	11,70	1 178	13,80
36	5 393	12,70	420	10,30	2 858	12,00	1 524	13,20	591	15,80
37	3 850	12,00	729	9,40	1 222	11,40	1 245	13,00	654	14,10
38	3 521	10,10	729	8,40	1 554	9,20	717	11,20	521	13,00
39	6 661	9,30	843	6,90	3 201	8,90	1 651	10,30	966	10,50
40	620	10,40	117	7,60	190	9,90	174	10,80	139	12,20
41	11 811	10,60	593	9,90	4 352	9,40	4 951	11,00	1 915	12,10
München zusammen	425 613	10,00	114 416	8,00	195 333	9,60	77 129	12,20	38 735	13,50

[1]) **Zur Miete rechnen auch** die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Treppenbeleuchtung, Schornsteinreinigung. **Nicht zur Miete** rechnen Umlagen für Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Garagenmiete, Untermietzuschlag, Zuschlag für Möblierung. – [2]) Bewohnte Mietwohnungen ohne Dienst-, Werks-, Hausmeister-, Stifts-, Berufs- oder Geschäftswohnungen; ohne verbilligt, kostenlos oder ermäßigt überlassene und ohne völlig untervermietete Wohnungen. – [3]) Genaue Bezeichnung s. Seite 327.

Quelle: Münchener Statistik, Monatsberichte Jahrgang 89, Heft 5, S. 324

Mietpreise[1]) in seit 1949 errichteten Gebäuden mit und ohne öffenliche Förderung

(Ergebnisse aus der Volkszählung 1987)

Tabelle 3

Stadtbezirk[3])	bewohnte Mietwohnungen mit Mietangaben[2])		in seit 1949 errichteten Gebäuden			
	Anzahl	Ø-Miete je m²in DM	Anzahl	Ø-Miete je m² in DM	davon	
					ohne öffentl. Förderung	mit öffentl. Förderung
1	3 176	10,20	1 634	11,90	12,50	8,00
5	4 897	11,00	3 311	12,00	12,90	7,00
6	8 152	11,10	6 340	12,00	12,70	6,10
7	8 330	10,00	6 185	10,50	11,60	6,50
9	3 236	10,50	2 237	11,50	11,80	7,50
10	6 115	10,00	3 001	12,60	13,40	7,20
11	7 418	9,20	3 208	11,20	12,20	6,30
12	3 797	9,70	2 042	11,00	11,90	6,90
13	4 942	9,60	2 531	11,30	11,70	7,30
14	13 230	8,70	4 657	10,30	11,00	7,40
16	9 452	9,70	6 336	11,10	13,10	6,50
17	17 443	9,20	12 479	10,10	11,30	6,90
18	17 355	10,30	12 002	11,30	12,10	6,90
19	14 462	9,00	8 355	10,50	11,70	7,00
20	11 040	8,70	3 920	10,40	11,50	7,50
21	9 419	8,90	6 001	10,00	11,40	7,00
22	17 898	10,60	12 270	11,90	12,90	7,90
23	14 006	9,30	6 657	11,40	12,10	6,60
24	17 998	10,40	15 155	11,00	12,30	7,30
25	20 681	9,10	15 392	9,80	11,30	6,40
26	15 237	10,20	9 781	11,30	11,80	6,90
27	32 935	10,30	27 945	10,90	12,50	7,50
28	24 571	9,80	18 862	10,50	11,80	7,80
29	19 799	11,40	16 381	12,20	12,70	8,70
30	27 804	10,10	24 689	10,40	12,10	8,50
31	12 702	9,30	9 780	10,10	12,30	6,70
32	6 113	11,40	5 357	11,60	11,70	8,70
33	13 451	8,50	12 780	8,50	9,70	7,90
34	17 308	10,10	14 791	10,60	11,90	7,10
35	10 790	10,40	8 693	11,10	12,40	7,00
36	5 393	12,70	4 973	13,00	13,30	7,70
37	3 850	12,00	3 121	12,60	12,70	8,90
38	3 521	10,10	2 792	10,50	11,20	6,00
39	6 661	9,30	5 818	9,60	11,10	8,40
40	620	10,40	503	10,90	10,90	–
41	11 811	10,60	11 218	10,60	11,90	9,00
München zusammen	425 613	10,00	311 197	10,80	12,10	7,60

[1]) **Zur Miete rechnen auch** die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Treppenbeleuchtung, Schornsteinreinigung. **Nicht zur Miete** rechnen Umlagen für Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Garagenmiete, Untermietzuschlag, Zuschlag für Möblierung. – [2]) Bewohnte Mietwohnungen ohne Dienst-, Werks-, Hausmeister-, Stifts-, Berufs- oder Geschäftswohnungen; ohne verbilligt, kostenlos oder ermäßigt überlassene und ohne völlig untervermietete Wohnungen. – [3]) Genaue Bezeichnung siehe Seite 327.

Quelle: Münchener Statistik, Monatsberichte Jahrgang 89, Heft 5, S. 326