

Der qualifizierte Mietspiegel 2021 für Augsburg

Dokumentation der Mietspiegelerstellung

14.12.2021

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2
93161 Sinzing
Internet: www.ema-institut.de

Dr. Bernhard Schmidt
Dipl. Volkswirt, Institutsleitung

E-Mail: schmidt@ema-institut.de

Lisa Schuhbießer (M.A.)
Redaktionelle Bearbeitung

Oliver Trinkaus (M.Sc.)
Mathematiker, Projektleiter

E-Mail: trinkaus@ema-institut.de

1	Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung	4
2	Gesetzliche Grundlagen	5
3	Erhebung der Daten	7
3.1	Grundgesamtheit	7
3.2	Stichprobenziehung	7
3.3	Datenerhebung	8
3.4	Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung	9
3.5	Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen	10
3.6	Datenschutz	11
4	Aufbereitung des Datenmaterials	12
4.1	Datenselektion	12
4.2	Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung	12
4.3	Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs	14
5	Statistische Analysen, Auswertung der Daten und Ergebnisse	16
5.1	Der Gesamtansatz und das gewählte Modell	16
5.2	Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells	17
5.3	Auswahl der Variablen	18
5.4	Die methodische Vorgehensweise bei der Schätzung	19
5.5	Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus	20
5.5.1	Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche	20
5.5.2	Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus	25
5.6	Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale	26
5.6.1	Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse	26
5.6.2	Weitere im Regressionsmodell verwendete Wohnwertmerkmale	28
5.6.3	Ermittlung des Einflusses des Baualters	29
5.6.4	Beschreibung weiterer erklärender Wohnwertmerkmale des Mietpreises im Regressionsmodell	30
5.6.5	Ermittlung und Einteilung von Mikro und Makrolage	43
5.7	Ermittlung von Spannbreiten	44
5.8	Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel	45
6	Schlussbemerkung	47
7	Literatur	48
8	Anlagen	50

1 Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

Im November 2020 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, einen Mietspiegel für die Stadt Augsburg neu zu erstellen.

Am 9. Dezember 2020 fand ein erstes vorbereitendes Treffen zwischen Vertretern der Stadt Augsburg und Vertretern des EMA-Instituts statt. Hierbei wurde der zeitliche und inhaltliche Rahmen der Mietspiegelerstellung konkretisiert.

Am 16. Dezember 2020 tagten die Mitglieder der Arbeitskreis Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, Vermieter- und Mietervertretern der Stadt und des EMA-Instituts. Die Beteiligung der Interessenvertreter von Mietern und Vermietern im Arbeitskreis Mietspiegel erhöht die Akzeptanz des Mietspiegels. Zudem verfügen die Vertreter über Kenntnisse des lokalen Wohnungsmarktes, die es bei Fragebogenerstellung und Auswertung der erhobenen Daten zu beachten gilt. In der ersten Sitzung wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie eines ersten, richtungsweisenden Fragebogenentwurfs für die Datenerhebung. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt. Der Fragebogenentwurf wurde am 20. Januar 2021 in einer zweiten Sitzung durch den Arbeitskreis nahezu finalisiert. Die finale Abstimmung des Fragebogens mit den Interessenverbänden erfolgte vor dem Hintergrund der Coronapandemie per Videokonferenz und per E-Mail. Das Ergebnisprotokoll der Sitzung wurde den Mitgliedern des Arbeitskreises am 22. Januar 2021 übersandt. Das Protokoll wurde nicht beanstandet. Da keine weiteren Anmerkungen eintrafen, wurde diese Fragebogenversion, mit Ausnahme redaktioneller Anpassungen, als final angenommen.

Die Befragungsaktion wurde im Zeitraum von Mitte Februar 2021 bis Mitte März 2021 mit zufällig ausgewählten Haushalten durchgeführt. Der Versand der Briefe erfolgte stückweise ab dem 13. Februar 2021. Stichtag der abgefragten Mieten war der 1. Februar 2021. Während und kurz nach der Erhebungsphase fand die Erfassung bzw. Digitalisierung der Papierantworten auf elektronische Datenträger statt. Es wurden gleichzeitig Kontrollmaßnahmen hinsichtlich inhaltlicher Plausibilitäten für alle digitalisierten und online erfassten Datensätze durchgeführt. Diese wurden an den bereits bestehenden Datensatz angefügt. Am 21. Juli 2021 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse dem Arbeitskreis Mietspiegel vorgestellt. Nach Sammlung von Ergänzungen durch den Arbeitskreis Mietspiegel wurden die Endergebnisse in ihrer Gesamtheit am 1. Oktober 2021 an die Stadtverwaltung Augsburg übergeben. In der Sitzung des Gemeinderates vom 25. November 2021 wurden die entsprechenden Beschlüsse zur Qualifizierung des Mietspiegels gefasst und der Mietspiegel 2021 als qualifiziert anerkannt.

Der Mietspiegel der Stadt Augsburg besitzt seine Gültigkeit als qualifizierter Mietspiegel vom 1. Dezember 2021 an für den Zeitraum von zwei Jahren.

2 Gesetzliche Grundlagen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nichtpreisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind („6-Jahres-Frist“). Es wird seit der Mietrechtsreform 2001 zwischen *qualifizierten* und *einfachen* Mietspiegeln unterschieden. An den qualifizierten Mietspiegel werden deutlich höhere Anforderungen gestellt als an den einfachen Mietspiegel und gleichzeitig auch weitreichendere Folgen geknüpft. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt,
2. nach zwei Jahren per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mietern und Vermietern als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter bei Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, sobald der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, auch wenn sich der Vermieter auf ein anderes Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 BGB beruft.

Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätscharakter gegenüber Sachverständigengutachten und insbesondere der Heranziehung von drei Vergleichsmieten bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens betont. Der Gesetzgeber stellt fest, dass qualifizierte Mietspiegel zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete das beste und verlässlichste Instrument sind (Begründung zum Kabinettsbeschluss, Abschnitt II. 2a)¹.

Bei der Erstellung des neuen Mietspiegels der Stadt Augsburg wurden von Seiten der Mietspiegelersteller die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgt ist. Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Wohnungen, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes gesichert wird. Aus dieser Auswahl wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen mietspiegelrelevanten Wohnungen berücksichtigt, sodass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen für den mietspiegelrelevanten Augsburger Mietwohnungsmarkt zugrunde liegt. Die Daten wurden über eine schriftliche Befragung in Kombination mit einer Onlineantwortmöglichkeit abgefragt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist². Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in diesem Arbeitsbericht detailliert festgehalten.

¹ Vgl. (Rips & Eisenschmid, 2001, S. 372)

² Vgl. (Rips & Eisenschmid, 2001, S. 422)

Durch Anerkennung des Mietspiegels entweder durch die Gemeinde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter wird einem Mietspiegel der Status „qualifiziert“ zugewiesen. Qualifizierte Mietspiegel können gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB nach zwei Jahren mittels Verbraucherpreisindex oder einer Stichprobe fortgeschrieben werden, wodurch der Status der Qualifizierung um weitere zwei Jahre verlängert wird. Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung muss ein Mietspiegel neu erstellt werden, um die Ausweisung von aktuellen ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

3 Erhebung der Daten

3.1 Grundgesamtheit

Ein Mietspiegel soll die tatsächlichen Mieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen wiedergeben. Alle mietspiegelrelevanten Wohnungen und deren Mietpreise zu erfassen ist sowohl im Hinblick auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis der Mietspiegelerstellung als auch vor dem Hintergrund der schier unerschöpflichen Anzahl der anzuschreibenden Haushalte kaum umsetzbar. Deshalb wird aus der Grundgesamtheit aller Wohnungen eine Zufallsstichprobe gezogen, deren Mieter bzw. Vermieter Angaben zu mietspiegelrelevanten Fragen machen sollen.

Die **Grundgesamtheit** für die Mietspiegelerhebung bilden alle mietspiegelrelevanten Wohnungen. Zur Mietspiegelrelevanz von Wohnungen werden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nähere Ausführungen gemacht. Ein Mietspiegel gilt demnach *nicht* für:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt (Eigentümer oder Miteigentümer oder Nießbraucher wohnt in der Wohnung);
- Preisgebundene Wohnungen (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Behinderten-, Pflegewohnheim, Teil einer sozial betreuten Wohnanlage);
- Wohnungen, die nur zu vorübergehendem Gebrauch – max. 3 Monate pro Mieter – vermietet werden (z.B. Ferienwohnung, Untermiete).

Diese Mietverhältnisse werden *per Gesetz* von der Grundgesamtheit ausgeschlossen, da sie nicht als typische Mietverhältnisse gelten.

Aufgrund von **Plausibilitäts- und erhebungstechnischen Überlegungen** wurden einvernehmlich einzelne Sonderfälle von Wohnungen bzw. Wohnverhältnissen zusätzlich ausgeklammert. Dabei handelt es sich um:

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten);
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche/-schränke und einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung).

3.2 Stichprobenziehung

Zur Ermittlung der Grundgesamtheit muss auf zusätzliche Daten zurückgegriffen werden. Dabei wird die für den Zweck am besten geeignete und aktuellste Datengrundlage gewählt. Welche Daten das

sind, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein. Es ist üblich Daten aus Einwohnermelde-registern, Grundsteuer- oder Stromzählerdateien zu verwenden.

Die Stadt Augsburg stellte eine bereinigte Zufallsstichprobe von Adressen bestehend aus potenziellen Mieteradressen zur Verfügung. Anschließend wurden die Adressen bestmöglich reduziert, dass pro Haushalt nur mehr eine Person in der Auswahlgrundlage vorhanden war. Weiterhin wurden - soweit möglich - Personen, welche in ihrem Eigentum wohnen, aus der Grundgesamtheit entfernt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten.

Der Bruttostichprobenumfang innerhalb der Kommune ist in nachfolgender Tabelle dargestellt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommune

Kommune	Bruttostichprobe
Stadt Augsburg	30.000

3.3 Datenerhebung

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Informationsbrief und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der Stadt Augsburg angeschrieben.

Die zufällig ausgewählten Bürgerinnen und Bürger konnten den ausgefüllten Fragebogen mit einem beigefügten Rückantwortkuvert kostenlos an das EMA-Institut zurücksenden. Der Vorteil einer schriftlichen Erhebung gegenüber der mündlichen Befragung ist die hohe Flexibilität bezüglich des Ausfüllzeitraums. Der Bürger kann sich jederzeit mit dem Fragebogen in Papierform beschäftigen. Ein Nachteil ist, dass bei der Datenbereinigung und -aufbereitung eine höhere Anzahl an Datensätzen mit fehlenden oder nicht verwertbaren Angaben aussortiert werden muss, weshalb bei der Stichprobenziehung ein höherer Bruttostichprobenumfang zu berücksichtigen ist.

Der Befragung lag ein Konzept mit zweiteiligem Aufbau zugrunde. Im ersten Teil wurde zunächst die Mietspiegelrelevanz der angeschriebenen Wohnung überprüft. Folgende Filterfragen wurden, analog zu den in Abschnitt 3.1 genannten Wohnformen, gestellt:

- Handelt es sich bei der Wohnung um selbstgenutztes Eigentum (Eigentümer oder Miteigentümer oder Nießbraucher wohnt in der Wohnung)?
- Wird der Wohnraum mietfrei oder verbilligt überlassen? (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)
- Handelt es sich bei der Wohnung um eine preisgebundene Wohnung (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss)?
- Handelt es sich um einen Wohnraum, der Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist?
- Ist die Wohnung Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Alten-, Behinderten-, Pflegewohnheim, Teil einer sozial betreuten Wohnanlage)?
- Wird die Wohnung überwiegend möbliert vermietet (Einbauküche/-schränke und einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung)?
- Ist die Wohnung nur zu vorübergehenden Gebrauch – max. 3 Monate pro Mieter – vermietet? (z.B. Ferienwohnung, Untermiete)

Die Zustimmung zu einer der vorangegangenen Filterfragen führte zum Ausschluss der Wohnung aus der Mietspiegelauswertung. Nur falls sich eine Wohnung als mietspiegelrelevant erwies, kam der Hauptfragebogen zum Einsatz. Der Hauptfragebogen (vgl. Abschnitt 8) enthielt Fragen zu folgenden Schwerpunkten:

- Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis
- Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung
- Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung
- Nachträgliche Verbesserungen der Wohnungsqualität und energetischer Zustand
- Lage der Wohnung und des Gebäudes

Für Rückfragen während der Datenerhebungsphase standen die Projektleitung des EMA-Instituts und die Stadtverwaltung allen Beteiligten telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

Es gibt bislang keine gesetzliche Verpflichtung zur Auskunftserteilung bei Mietspiegelerhebungen. Befragungsverweigerungen kommen deshalb sehr häufig vor. Um eine möglichst hohe Rücklaufquote zu erreichen, wurde in der lokalen Presse über die Mietspiegelerhebung und deren Bedeutung berichtet.

3.4 Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Tabelle 2: Wohnungskennzahlen lt. Zensus 2011, Teil 1

Kommune	Einwohnerzahl	Wohnungen	davon in Eigentum
Stadt Augsburg	267.767	144.528	45.983

Tabelle 3: Wohnungskennzahlen lt. Zensus 2011, Teil 2

Kommune	davon vermietet	davon sonstige Wohnungen	Anteil vermietet
Stadt Augsburg	93.354	5.191	64,59 %

Die Rücklaufstatistik ist in nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 4: Rücklaufstatistik der angeschriebenen Haushalte

Kommune	Brutto- stichprobe	Antworten	Quote	relevant für Mietspiegel- erstellung	Quote
Stadt Augsburg	30.000	6.503	21,68 %	2.342	7,81%

Der oben beschriebene verwertbare Rücklauf innerhalb der gesetzlichen „6-Jahres-Frist“ ergibt sich durch folgende Datenreduktionen:

Tabelle 5: Ausschluss nicht relevanter Daten

	Häufigkeit
Antworten	6.503
Fehlende Angabe: Miete, Baujahr, Wohnfläche	-31
„6-Jahres-Frist“	-462
Filterfragen	-3.668
relevant für Mietspiegelerstellung	2.342

Die Gesamtanzahl der Antworten lag bei 6.503 Datensätze, welche sowohl per Post als auch über das Onlineportal gesammelt wurden. Diese Antworten wurden um die in Tabelle 5 dargestellten Datensätze bereinigt. Es verblieben 2.342 Datensätze, mit denen die Auswertung fortgesetzt werden konnte.

3.5 Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen

Nach Eingang der Fragebögen beim EMA-Institut wurde deren Inhalt auf elektronische Datenträger übertragen. Dies erfolgte mit Hilfe eines Hochleistungsscanners sowie der Datenerfassungssoftware „AbbyyFlexiCapture“, welche die weltweit führende Software zur Datenerfassung ist. Daraufhin lief innerhalb der Software eine eigens für den Augsburger Mietspiegel programmierte Plausibilitätsprüfung über die digitalisierten Daten. Dabei wurde geprüft, ob Daten vom Anwender falsch angegeben oder vom Scanner falsch ausgelesen wurden. Hierbei wurde insbesondere jede zahlenmäßige Angabe zunächst vom Programm geprüft und anschließend noch zweimal von einer eigens für diese Software geschulten Person manuell überprüft. Ein sehr einfaches Beispiel für einen derartigen Algorithmus sind sogenannte Prüfsummen, welche z.B. die Angaben der Bruttomiete, der Nettomiete sowie der Nebenkosten entsprechend der Logik, dass die Nettomiete niedriger sein muss als die Bruttomiete, oder die Bruttomiete die Summe aus Nettomiete und Nebenkosten bilden kann, untersucht und einen Fehler bei Verletzung dieser Logik berichtet.

Datensätze, in denen im Falle eines Fehlers keine Klärung herbeigeführt werden konnte, wurden von den weiteren Analysen ausgeschlossen.

Die statistische Analyse beinhaltete weitere Kontrollschritte hinsichtlich der thematischen Logik und Plausibilität. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen: Wurde sowohl die Frage „kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden?“ als auch die Frage „Fußbodenheizung im Bad vorhanden?“ angekreuzt, lag eine nicht nachvollziehbare inhaltliche Plausibilität vor. Im Falle solcher logischer Widersprüche wurden Korrekturen vorgenommen, wenn diese aus anderen Angaben des Fragebogens abgeleitet werden konnten. Wenn die logischen Widersprüche nicht mit weiteren Angaben aus dem Fragebogen aufgelöst werden konnten, wurde der Fragebogen aufgrund fehlender Plausibilisierungsmöglichkeiten nicht weiterverwendet.

Mit Hilfe von mathematisch-statistischer Spezialsoftware (SPSS, R, statistical Python) konnte nach Abschluss der Datenkontrollmaßnahmen die statistische Analyse zur Erstellung des Mietspiegels vorgenommen werden.

3.6 Datenschutz

Das EMA-Institut erhielt von der Stadt Augsburg einen mittels Passwort geschützten Datensatz. Nach der in Abschnitt 3.2 beschriebenen Bereinigung der Adressen wurde aus dem Datensatz eine Stichprobe per Zufallsauswahl gezogen.

Sodann erfolgte eine Pseudonymisierung der personenbezogenen Daten. Jedem Datensatz wurde eine Identifikationsnummer zugewiesen. Diese Identifikationsnummer diente nach Erhalt des ausgefüllten Fragebogens dazu, dass die darin enthaltenen Informationen ab dem Zeitpunkt der EDV-Erfassung einer Nummer zugeordnet werden konnten. Zentraler Punkt für die Gewährleistung der Pseudonymität der abgefragten Daten war, dass auf den Fragebögen keine personenbezogenen Daten waren, sondern nur die jeweilige Identifikationsnummer. Ab diesem Zeitpunkt war zwischen Identifikationsnummer und personenbezogenen Daten der Befragten keinerlei Beziehung mehr gegeben. Nach der Übertragung des Fragebogeninhalts auf elektronische Datenträger waren die Datensätze bei der Auswertung nur noch mit ihrer Identifikationsnummer, ohne Name und ohne Adresse, enthalten. Alle weiteren Analysen fanden ausschließlich mit diesen nicht mehr personenbezogenen Daten statt. Die verbliebenen Datensätze, in denen die sogenannten Erhebungs- und Hilfsmerkmale enthalten waren, wurden bis Abschluss des Projekts gesondert aufbewahrt und danach unwiderruflich gelöscht.

Die gesamte Vorgehensweise war mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und mit dem Auftraggeber über einen Auftragsverarbeitungsvertrag entsprechend der DSGVO geregelt.

4 Aufbereitung des Datenmaterials

Die Aufbereitung des Datenmaterials für die statistische Auswertung erfolgte unter den Aspekten Datenselektion, Einzeldatenanalyse, Umkodierung und Bildung komplexer Merkmalskombinationen.

4.1 Datenselektion

Bei einigen mietspiegelrelevanten Datensätzen fehlten teilweise Angaben zu Wohnwertmerkmalen. Die verwendeten statistischen Auswertungsverfahren erlauben die Berücksichtigung von Erhebungseinheiten mit teilweise fehlenden Werten, sodass zumindest die vorhandene Information genutzt werden kann. Für die Auswertung wesentlich fehlender Angaben wurden, dort wo es möglich war, Imputationsverfahren („regression imputation“, „mean imputation“) eingefügt und die Datensätze somit vervollständigt. Imputationsverfahren können die Schätzungen der Zielvariable, hier die Nettomiete pro Quadratmeter, erheblich stabilisieren und verbessern. Eine Beschreibung der hier verwendeten Verfahren findet sich in folgenden Literaturangaben³ wieder: Auf die betreffenden Datensätze musste also nicht verzichtet werden, solange für die zu imputierende Variable die nötigen Informationen vorhanden waren. Diese Vorgehensweise lässt sich am einfachsten veranschaulichen, indem man die Abfrage des Baujahres als Beispiel verwendet. War bei der Befragung das Baujahr nicht exakt bekannt, so konnte es in eine Baujahresklasse eingeordnet werden. Jede Baujahresklasse hat einen konkreten Mittelwert, welcher aus den Datensätzen errechnet werden kann. Dort wo nun das Baujahr als exakte Angabe fehlte, konnte dann z. B. der Mittelwert dieser Baujahresklasse als konkretes Baujahr imputiert werden („mean imputation“). Diese Imputation wurde dann m. H. eines weiteren Imputationsverfahrens, der s. g. Regressionsimputation („regression imputation“) überprüft. D. h. man schätzt das Baujahr einer Wohnung mit Hilfe der Regressionsanalyse anhand weiterer im Fragebogen angegebener Ausstattungsmerkmale und vergleicht das Ergebnis mit der zuvor beobachteten Klassenmitte. Wurde durch diese Vorgehensweise kein plausibles Ergebnis für einen Datensatz erzielt, wurde der Datensatz nicht weiterverwendet.

So verblieb es bei der Reduzierung um die in Abschnitt 3.4 dargestellten Datensätze. Für die Auswertung verblieben somit 2.342 Datensätze.

4.2 Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung

Um einen Eindruck von der Bedeutung und Häufigkeit einzelner Wohnwertmerkmale zu bekommen, wurden Häufigkeitsanalysen vorgenommen. Kreuztabellen und Korrelationsanalysen gewährten Einblicke in die Zusammenhangsstruktur einzelner Merkmale. Dies diente der Identifikation potenzieller Interaktionen einzelner Wohnwertmerkmale untereinander. Dieser Schritt ist unabdingbar, um über eine Entscheidungsgrundlage für die nachfolgende Merkmalsauswahl, Merkmalsumkodierungen und die Bildung komplexer Merkmalskombinationen zu verfügen. Grundsätzlich werden, nach Abschluss

³ Vgl. (Allsion, 2001); (Azur, 2011, S. 40-49); (Gelman & Hill, 2006); (Heckman, 1976, S. 475-492); (Little & Rubin, 2014); (Rubin, 1976, S. 581-592); (Van Buuren, 2018)

der Plausibilisierungsarbeiten des Datensatzes, alle gesammelten Wohnwertmerkmale in ihrer originalen Form dahingehend untersucht, ob genügend Häufigkeiten vorhanden sind. Die allgemeine Faustregel liegt hier bei mindestens 30 Häufigkeiten pro Merkmal. Merkmale, welche unter 30 Häufigkeiten aufweisen, werden entweder nicht weiter für das eigentliche statistische Modell (siehe Abschnitt 5.4) verwendet und fallen somit in die Spannenregelung (siehe Abschnitt 5.7) oder werden zu übergeordneten Variablen sachlogisch zusammengefasst. Liegen beispielsweise für die Bodenbeläge Parkett- und Dielenholzboden 15 und 40 Häufigkeiten vor, so können diese Bodenbelagsarten zu einem neuen Merkmal zusammengefasst werden, welche als „hochwertiger Bodenbelag“ definiert werden kann. Ein weiteres Beispiel für das Zusammenfassen von Merkmalen bilden die Baujahresklassen (siehe Abschnitt 5.6.3).

In einem weiteren Schritt werden die Merkmale dann hinsichtlich ihres Einflusses auf den Mietpreis untersucht. Je nach Verteilung und Skalierung der Variable kommen zwei bekannte Korrelationskoeffizienten zur Anwendung: Für normalverteilte Variablen berechnet man üblicherweise die Pearson-Korrelation⁴. Bei zu starken Abweichungen von der Normalverteilung muss auf einen anderen Korrelationsbegriff zurückgegriffen werden. Hierfür eignet sich dann z. B. der Spearman'sche Rangkorrelationskoeffizient⁵. Der Korrelationskoeffizient ist eine Abbildung in das reelle Intervall $[-1,1]$. Liegt der Korrelationskoeffizient zweier Variablen signifikant zwischen dem Wert $-0,3$ und -1 oder $0,3$ und 1 so kann in sozialstatistischen Untersuchungen von einer starken Korrelation gesprochen werden. Liegt der Wert nahe bei 0 , so korrelieren die Werte nur schwach oder gar nicht miteinander⁶. Für die weitere Betrachtung von Merkmalen im statistischen Modell wurden nur Variablen verwendet, welche eine mittlere bis starke Korrelation mit dem Mietpreis zeigten.

Tabelle 6: Der Einfluss der Einbauküche in einer Mietwohnung auf den Nettomietpreis pro Quadratmeter weist ein Spearman'sches Rho von $0,237$ auf. Dies bedeutet, dass zwischen den beiden Merkmalen ein positiver, signifikanter Zusammenhang besteht. Die Variable wurde für die weiteren Modellberechnungen verwendet.

			B3I3 – Einbauküche vom Vermieter gestellt
Spearman-Rho	Nettomiete pro Quadratmeter	Korrelationskoeffizient	$0,237^{**}$
		Sig. (2-seitig)	$0,000$
		N	2.342
** . Korrelation ist bei Niveau $0,01$ signifikant (zweiseitig).			

Tabelle 7: Der Einfluss der Roll- und Fensterläden an allen Fenstern (außer WC- bzw. Badfenster) in einer Mietwohnung auf den Nettomietpreis pro Quadratmeter weist ein Spearman'sches Rho von $-0,015$ auf. Dies bedeutet, dass zwischen den beiden Merkmalen kein signifikanter Zusammenhang besteht. Die Variable wurde von weiteren Modellberechnungen ausgeschlossen.

			B3I1 - Roll- oder Fensterläden an allen Fenstern (außer WC- bzw. Badfenster)
Spearman-Rho	Nettomiete pro Quadratmeter	Korrelationskoeffizient	$-0,015$
		Sig. (2-seitig)	$0,478$
		N	2.342

⁴ Vgl. (Fahrmeir, Künstler, Pigeot, & Tutz, 2004)

⁵ Vgl. (Fahrmeir, Künstler, Pigeot, & Tutz, 2004)

⁶ An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es in der Literatur verschiedene Definitionen von starker, mittlerer und schwacher Korrelation gibt.

Oben genanntes Schema wurde auf alle Variablen angewandt. In einem weiteren Schritt wurden sodann die verwendbaren Merkmale dort zusammengefasst bzw. kombiniert, wo es die Sachlogik verlangte. Z. B. wurde das Merkmale zur Einbauküche aus Tabelle 6 mit weiteren Merkmalen der Ausstattung der Küche zusammengefasst und erneut untersucht. Hierfür mussten die Variablen entsprechend umcodiert werden, um den Informationsgehalt adäquat speichern und analysieren zu können (vgl. Beschreibung und Ergebnisse zu weiteren Merkmalen in Abschnitt 5.6).

4.3 Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs

Bei der Aufstellung eines Mietspiegels ist es notwendig, einen einheitlichen Mietbegriff zugrunde zu legen, um eine Vergleichbarkeit der Mieten zu gewährleisten. In Mietverträgen werden aber verschiedene Mietbegriffe verwendet, die sich aus der unterschiedlichen Handhabung der Nebenkosten ergeben:

1. Die **Nettomiete**, auch Nettokalt- oder Grundmiete genannt, stellt den eigentlichen Preis für die Überlassung einer Wohnung dar und enthält keine Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. gemäß § 2 Betriebskostenverordnung, die seit dem 1. Januar 2004 gilt.
2. Die **Bruttomiete**, auch als Bruttowarm-, Pauschal- oder Inklusivmiete bezeichnet, enthält neben dem Preis für die Wohnungsüberlassung sämtliche Betriebskosten, einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten.
3. Die **Bruttokaltmiete** unterscheidet sich von der Bruttomiete dadurch, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht im Mietzins enthalten sind, wohl aber die übrigen Betriebskosten.
4. Eine **Teilinklusiv- oder Teilpauschalmiete** liegt vor, wenn ein Teil der Nebenkosten wie etwa einzelne Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen im Mietpreis enthalten ist, ein anderer Teil jedoch getrennt abgerechnet wird. Die Bruttokaltmiete stellt einen Spezialfall der Teilinklusivmiete dar.

Von den in § 2 Betriebskostenverordnung aufgezählten **Betriebskosten** können die umlagefähigen Kosten für den Mieter als Nebenkosten in Frage kommen. Je nach Art der Abrechnung werden Betriebskosten als umgelegt (einzeln abgerechnet) oder nicht umgelegt (undifferenziert in der Vertragsmiete enthalten) bezeichnet. Die folgende Abbildung veranschaulicht die einzelnen Mietzinsbegriffe und ihre Zusammenhänge.

Abbildung 1: Mietzinsbegriffe und ihre Bestandteile

Nettomietzins	Nicht umgelegte Betriebskosten	umgelegte Betriebskosten		Zuschlagszahlungen (z.B. für Garage)
		Allgemeine Betriebskosten	Heiz- und Warmwasserkosten	
Nettomiete				
	Teilinklusivmiete			
		Bruttokaltmiete		
			Bruttomiete	Bruttomiete inkl. Zuschläge

In Mietspiegeln werden üblicherweise durchschnittliche Nettomietbeträge als ortsübliche Entgelte ausgewiesen. Dies erweist sich auch in diesem Fall aus mehreren Gründen als sinnvoll: Zum einen bildet die Nettomiete die Ausgangsbasis, um durch das Hinzuaddieren von Betriebskosten die individuelle Vertragsmiete berechnen zu können. Andererseits ist den meisten Miethaushalten, nämlich ca. 95 Prozent, die Höhe ihrer Nettomiete laut Mietspiegelerhebung bekannt.

Um bei der Auswertung aber nicht auf Fragebögen, in denen nur die monatliche Mietzahlung angegeben war, verzichten zu müssen, war eine Rückführung der monatlichen Mietzahlung auf die monatliche Nettomiete erforderlich. Dazu wurden im Fragebogen die folgenden mit dem Mietpreis zusammenhängenden Größen erfragt:

- Die gesamte monatliche Mietzahlung (einschließlich Nebenkosten, Zuschlägen)
- Die monatliche Nettomiete (ohne Zuschläge und Nebenkosten)
- Die Höhe des Betriebskostenabschlags
- Zuschläge
- Mietermäßigungen

Eine der beiden erstgenannten Positionen wurde immer beantwortet. Falls die Angabe der Nettomiete verfügbar war, so fand diese Verwendung. Sofern nur die gesamte monatliche Mietzahlung vorlag, musste mit Hilfe von Zusatzangaben auf die entsprechende Nettomiete umgerechnet werden. Für alle Fälle, in denen sowohl die gesamte monatliche Mietzahlung als auch die Nettomiete vorlagen, konnten die Differenzen berechnet werden. Im Rahmen einer Regressionsanalyse wurde diese Differenz mit Hilfe einer Vielzahl von erklärenden Merkmalen (Wohnfläche, Baujahr, Ausstattungsmerkmale, Aufzug, Heizungsart, Höhe der Nebenkosten usw.) beschrieben. Damit konnte dann auch in den Fällen mit fehlenden Angaben über die Nettomiete die geschätzte Differenz ermittelt und damit anhand von Durchschnittsangaben bei den Betriebskosten auf die unbekannte Nettomiete umgerechnet werden (siehe Abschnitt 4.1).

5 Statistische Analysen, Auswertung der Daten und Ergebnisse

5.1 Der Gesamtansatz und das gewählte Modell

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) definiert die ortsübliche Vergleichsmiete als „übliche Entgelte, die in einer Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten **sechs** Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen [der Betriebskosten] abgesehen, verändert worden sind“ (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB). Damit werden durch den Gesetzgeber Festlegungen getroffen, die aber im Einzelfall noch viel Spielraum für weitere Präzisierungen lassen.

Die beiden Schlüsselbegriffe stellen die „*Vergleichbarkeit des Wohnraums*“ und die „*Üblichkeit der Entgelte*“ dar. Die Aufgabe eines Mietspiegels besteht darin, für vergleichbare Wohnungen einen ortsüblichen Mietpreis in einem näher definierten Wohnungsmarkt auszuweisen. Bei der Mietspiegelerstellung hat man im Rahmen vorgegebener äußerer Restriktionen sowohl die Vergleichbarkeit des Wohnraums als auch die Üblichkeit der Entgelte nach anerkannten Grundsätzen der Statistik zu quantifizieren. Dazu zählen z.B. finanzielle und zeitliche Ressourcen, die Datenlage, sowie die fehlende gesetzliche Auskunftspflicht bei der Erhebung.

Die eingangs des Kapitels definierte Aufgabenstellung ist eine typische Fragestellung der Regressionsanalyse. Fundamental ist die Zugrundelegung einer sinnvollen Abhängigkeitsstruktur von Wohnwertmerkmalen mit dem Mietpreis. Diesem Mietspiegel liegt ein Regressionsmodell zugrunde, das in seinen Grundzügen dem in der Literatur beschriebenen „Regensburger Modell“ gleicht⁷. Dieses Modell ermöglicht die Ermittlung des vorliegenden lokalen Mietniveaus und den davon ortsüblichen Abweichungen über ein System von Zu- und Abschlägen je nach dem Vorhanden- oder Nichtvorhandensein spezieller signifikanter Wohnwertmerkmale. Dieser Regressionsansatz wird in seiner Grundkonzeption häufig verwendet, z.B. in Augsburg, Erding, Erlangen, Esslingen, Freiburg, Friedrichshafen, Fürth, Heidelberg, Konstanz, Landshut, Münster, Nürnberg, Regensburg, Trier, Ulm und Villingen-Schwenningen.

Bis zur Fertigstellung des Mietspiegels waren im Rahmen der statistischen Auswertungen verschiedene Arbeitsschritte erforderlich:

1. Aufbereitung des erhobenen Datenmaterials für die Auswertung
2. Umrechnung aller ermittelten Mietpreise auf einen einheitlichen Mietbegriff
3. Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus
4. Ermittlung von Zu- und Abschlägen für einzelne Wohnwertmerkmale
5. Ermittlung von Spannbreiten
6. Darstellung der ermittelten Vergleichsmieten im Mietspiegel.

⁷ Vgl. (Aigner, Oberhofer, & Schmidt, Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, 1993, S. 16-21); (Fahrmeier, 1999, S. 10)

Die Arbeitsschritte 1 und 2 wurden in den vorigen Kapiteln behandelt, die Arbeitsschritte 3 bis 6 und deren Resultate sind nachfolgend im Arbeitsbericht dargestellt.

5.2 Die Grundstruktur des gewählten Regressionsmodells

Seit Ende der 1980er Jahre wird für die Mietspiegelerstellung das multivariate statistische Verfahren der Regressionsanalyse angewendet, das als wissenschaftliches Berechnungsverfahren anerkannt ist. Von dem damaligen Lehrstuhlinhaber für Ökonometrie, Prof. Dr. W. Oberhofer der Universität Regensburg und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen wurde speziell für die Mietspiegelerstellung eine multiplikativ-lineare Regressionsvariante entwickelt.

Die gesuchte Variable im Regressionsansatz ist die „ortsübliche Vergleichsmiete“ in Form der Nettomiete. Der verwendete Modellansatz⁸ lautet:

$$NM = (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n).$$

Die Schreibweise a_1x_1 ist eine Kurzschreibweise für $a_1 \cdot x_1$, also der Multiplikation des Koeffizienten a_1 (Zu/Abschlag) mit der Variable x_1 (Einflussfaktor bzw. Wohnwertmerkmal). Hier bezeichnet NM die Nettomiete, WFL die Wohnfläche, und x_1 bis x_n verschiedene weitere Wohnwertmerkmale. Die Größen (Koeffizienten) a , a_0 , ..., a_n stellen zu schätzende Parameter und die Terme $f(WFL)$ sowie $(a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$ noch näher zu spezifizierende Funktionen in Abhängigkeit der Variablen WFL und x_1, x_2, \dots, x_n dar.

Dieser Ansatz impliziert, dass die Nettomiete aus zwei Faktoren gebildet wird: Einem ersten Faktor, der nur von der Wohnfläche abhängig ist und einem zweiten Faktor, der den Einfluss des Baujahres zusammen mit dem Einfluss weiterer Merkmale, abgeleitet aus dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete, erfasst. Die Wohnfläche liefert erfahrungsgemäß den größten Beitrag zur Erklärung der Nettomiete und interagiert sehr oft mit weiteren Variablen, die den Mietpreis bestimmen. Die Wohnfläche allein hat bei dieser Mietspiegelerstellung ein Bestimmtheitsmaß (entspricht dem quadrierten Korrelationskoeffizienten, der den Gleichlauf von zwei Größen und damit den Zusammenhang misst) in Höhe von $R^2=0,673$.

Der erste Faktor bildet die „Basis-Nettomiete“, kurz die „Basismiete“. Die multiplikative Form des Ansatzes bedingt prozentuale Zu- oder Abschläge. Wenn z.B. x_1 für das Vorhandensein einer Einbauküche steht ($x_1=1$: Einbauküche vorhanden und $x_1=0$: keine Einbauküche vorhanden) und der zugehörige Koeffizient a_1 lautet 0,05, so bedeutet dies einen Zuschlag in Höhe von fünf Prozent für das Vorhandensein einer Einbauküche, bezogen auf die Basismiete für eine bestimmte Wohnfläche. So wird der Summand a_1x_1 aus oben genannter Gleichung gebildet. Alle anderen Summanden berechnen sich auf dieselbe Art und Weise. Der hier vorliegende Ansatz bedingt insbesondere Interaktionen zwischen der Größe der Wohnfläche und allen weiteren Merkmalen (x_1, x_2, \dots, x_n), da letztere einen von der Basismiete abhängigen Beitrag zur Nettomiete liefern.

⁸ Vgl. (Aigner, Oberhofer, & Schmidt, Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg, 1993, S. 16ff)

5.3 Auswahl der Variablen

Es besteht bei der Mietspiegelerstellung ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Tabellenmethode und Regressionsmethode. Die Vorgabe für den Statistiker lautet in beiden Fällen: Für vergleichbare Wohnungen einen üblichen Mietpreis zu bestimmen. Die Konkretisierung der Vergleichbarkeit erfolgt beim Tabellenmietspiegel durch eine Auswahl geeigneter mietpreisbestimmender Merkmale, mit deren Hilfe Klassen oder Wohnungstypen gebildet werden. Wohnungen, die zu einer Klasse gehören, sind dann ex definitione vergleichbar. Es wird dann zu jedem Wohnungstyp ein durchschnittlicher Mietpreis berechnet, z.B. das arithmetische Mittel innerhalb der Klasse, und dies ist dann ex definitione der innerhalb der Klasse übliche Mietpreis.

Beim Regressionsmietspiegel werden keine Klassen gebildet. Im Prinzip wird davon ausgegangen, dass Wohnungen, die sich in nur einem Merkmalswert unterscheiden, auch nicht vergleichbar sind. Die Regressionsmethode unterstellt bei Wohnungen mit ähnlichen Merkmalskombinationen, die inhaltlich nahe beieinanderliegen, einen stetigen Übergang des Mietpreises. Im einfachsten Falle mit nur einer Variablen, z.B. der Wohnfläche, wird unterstellt, dass sich der Mietpreis einer Wohnung mit 40 m² Wohnfläche wenig vom Mietpreis einer Wohnung mit 41 m² Wohnfläche unterscheidet und letztere wenig vom Mietpreis einer Wohnung mit 42 m² Wohnfläche. Ein Regressionsmietspiegel modelliert genau diesen Übergang von einer Merkmalskombination zur nächsten. Im eben erwähnten Beispiel könnte beispielsweise unterstellt werden, dass sich die Wohnfläche kontinuierlich von 40 m² über 41 m² bis 42 m² ändert und bei entsprechenden Mietpreisen der Übergang linear mit der Wohnfläche erfolgt.

Während beim Tabellenmietspiegel nur eine geringe Zahl von Merkmalen zur Klassenbildung herangezogen werden kann, da bei einem begrenzten Stichprobenumfang die Anzahl der Klassen sehr beschränkt ist, steht bei der Anwendung des Regressionsmietspiegels eine weit größere Zahl an Merkmalen zur Verfügung. Demnach ist ein Regressionsmietspiegel im Vergleich zu einem Tabellenmietspiegel geeigneter auch komplexe Wohnwertmerkmalskombinationen abzubilden.

Im vorliegenden Falle steht aufgrund des ausführlichen Fragebogens eine Vielzahl von Wohnwertmerkmalen zur Auswahl (vgl. Kapitel 8). Bezieht man alle im Fragebogen abgefragten Merkmale in ihrer originären Form in die Auswertung mit ein, so würde das statistische Modell überladen werden. Das bedeutet, dass das zu lösende Gleichungssystem nicht mehr das eigentliche Problem schätzt, sondern ggf. andere vorliegende Zusammenhangsstrukturen versucht zu schätzen. Dieses Problem ist in der Ökonometrie auch als sogenanntes Identifikationsproblem bekannt. Daher müssen iterativ Variablen ohne Korrelation und ohne Sachlogik zur Zielvariable aus der Schätzung ausgeschlossen werden.

Empirische Untersuchungen zeigen, dass die kritische Anzahl zu berücksichtigender Merkmale (bei einem Stichprobenumfang von etwa 1.000 Wohnungen) bei rund 20 liegt. Damit stellt sich das Problem der Auswahl von geeigneten Merkmalen. Hierbei kann man sich nicht auf Erkenntnisse aus der Wohnungsmarkttheorie stützen. Die Lösung des Problems wird zur Aufgabe des Statistikers (siehe Abschnitt 4.2).

Die vorzunehmende statistische Analyse muss explorativen Charakter haben. Dies bedeutet, dass anfangs eine Auswahl von geeigneten, d. h. der Sache entsprechenden Wohnwertmerkmalen getroffen wird, was in Augsburg in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Mietspiegel in Form eines Fragebogens

geschehen ist, um mit dieser Auswahl einen Mietspiegel zu erstellen. Die Ergebnisse der Auswertung dieser Wohnwertmerkmale werden hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Anpassungsgüte, richtiger Vorzeichen der Parameter und Signifikanz überprüft und wie bereits im vorletzten Absatz beschrieben, aus den Berechnungen ausgeschlossen, sofern diese Kriterien nicht erfüllt werden können.

Merkmale mit Parametern, die statistisch schlecht gesichert sind, werden nur begrenzt berücksichtigt. Dann wird der Auswahlprozess mit dem bereinigten Datensatz wiederholt usw.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass bei einem Mietspiegel der deskriptive Charakter eine große Rolle spielt. Es geht primär nicht darum, kausale Zusammenhänge zwischen mietpreisbestimmenden Merkmalen und Mietpreis zu finden, sondern zu gewährleisten, dass mit Hilfe der mietpreisbestimmenden Merkmale der Mietpreis gut getroffen wird. Bei Parametern von Merkmalen, die statistisch schlecht gesichert sind, ist ein Ausschluss nicht zwingend geboten. Hauptaugenmerk liegt auf der Güte der Erklärung des Merkmals.

Bei diesem explorativen Prozess spielt die Erklärungsgüte eine zentrale Rolle. In der Praxis tragen, abgesehen von der Wohnfläche und dem Baujahr, die einzelnen Merkmale relativ wenig zur Erhöhung der Erklärungsgüte bei. Es gibt auch den Fall, dass Merkmale, die im Vorhinein als eher unbedeutend betrachtet wurden, einen größeren Erklärungsbeitrag liefern als Merkmale, denen bereits bei der Auswahl der Wohnwertmerkmale vor der statistischen Auswertung ein höherer Erklärungsbeitrag zum Mietpreis beigemessen wurde. Offensichtlich sind diese vorher als weniger bedeutend erachteten Merkmale Indikatoren für komplexe Sachverhalte. Hier bietet sich für einzelne Bereiche wie z.B. die Badausstattung an, komplexe Merkmalskombinationen zu bilden, d.h. die für einen Bereich relevanten Merkmale zu einem oder zwei Indikatoren zusammenzufassen und nur diese Indikatoren in die Regression einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird regelmäßig Gebrauch gemacht.

5.4 Die methodische Vorgehensweise bei der Schätzung

Der zugrundeliegende Regressionsansatz

$$NM = (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n).$$

ist seiner Struktur nach multiplikativ-additiv. Um die unbekannt Parameter zu schätzen, wird eine zweistufige Schätzung durchgeführt, welche auf den einzelnen Stufen linearen Charakter hat. Damit kann die numerische Stabilität und damit die Genauigkeit der Schätzungen besser kontrolliert werden. Bei den Variablen x_1 bis x_n handelt es sich sowohl um einfache als auch um komplexe Wohnwertmerkmale.

Stufe 1: Es wird zuerst die Nettomiete nur gegen die Wohnfläche regressiert (Regression 1):

$$\widehat{NM} = (a + f(WFL)).$$

Damit resultiert eine rudimentäre Schätzung der Nettomiete $\widehat{NM} = (a + f(WFL))$ nur in Abhängigkeit der Wohnfläche. Anschließend wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettomiete durch Division der tatsächlich gezahlten Nettomiete NM durch die anhand der Wohnungsgröße geschätzten Nettomiete \widehat{NM} herausgerechnet:

$$NMF = NM / \widehat{NM}$$

Man erhält die sogenannten Nettomietfaktoren NMF , die um den Wert 1 streuen.

Stufe 2: Auf der zweiten Stufe wird der Einfluss aller restlichen Merkmale auf den Mietpreis unabhängig von der Wohnfläche regressionsanalytisch ermittelt:

$$NMF = (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_n x_n).$$

Eine detaillierte Darstellung der Stufe 2 erfolgt in den nächsten Abschnitten. Bei der Durchführung der Schätzung ist darauf zu achten, dass a_0 den Wert 1 annimmt.

Man kann festhalten, dass bei dem stufenweisen Vorgehen die Identifikationsproblematik abgemildert wird. Dies liegt daran, dass der vorliegende Zuordnungskonflikt zu Gunsten von Merkmalen der jeweils vorhergehenden Stufe gelöst wird (hier im Falle des Einflusses der Wohnfläche, siehe Stufe 1).

5.5 Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus

5.5.1 Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche

Die konkrete Spezifizierung des Zusammenhangs zwischen Nettomiete und Wohnfläche (Stufe 1) erfolgt im Rahmen einer explorativen Datenanalyse. Trägt man für alle mietspiegelrelevanten Wohnungen die Nettomiete gegen die Wohnfläche ab, so ergibt sich grafisch eine Punktwolke, aus der die Art des funktionalen Zusammenhangs nicht ersichtlich ist.

Mit Hilfe des Bestimmtheitsmaßes lässt sich eine stetige, optimal durch die Punktwolke der erhobenen Nettomieten laufende Regressionsfunktion legen. Anschließend können die Werte der Funktion für jede beliebige Wohnfläche zur Bestimmung einer durchschnittlichen Miete nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche verwendet werden. Die Abbildungen 2 und 3 zeigen diese Regressionsfunktionen für alle in die Auswertung eingegangenen Wohnungen im Untersuchungsgebiet.

Für die Schätzung der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche wird ein Polynom dritten Grades betrachtet. Der Verlauf der Regressionsfunktionen der ersten Stufe lautet:

Stadt
Augsburg: $\widehat{NM}(wfl) = 217,178042 + 1,891653 \cdot wfl1 + 0,059596 \cdot wfl2 - 0,000140 \cdot wfl3.$

Abbildung 2 zeigt die Regressionskurve der durchschnittlichen Nettomiete in Euro in Abhängigkeit der Wohnfläche durch die Punktwolke aller tatsächlich erhobenen, mietspiegel-relevanten Nettomieten.

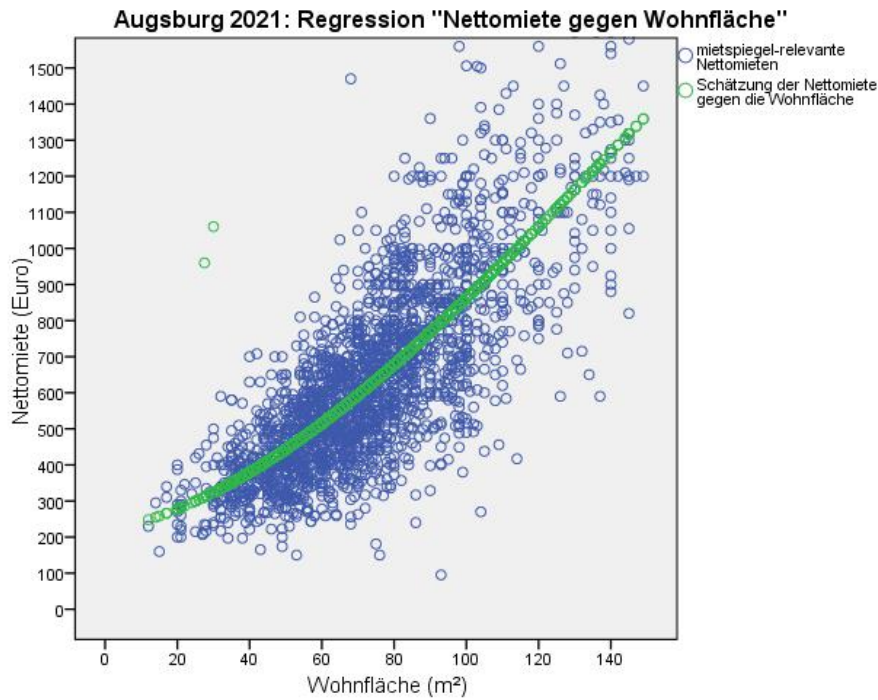


Abbildung 3 zeigt die Regressionskurve der durchschnittlichen Nettomiete in Euro pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche durch die Punktwolke aller tatsächlich erhobenen, mietspiegel-relevanten Nettomieten.

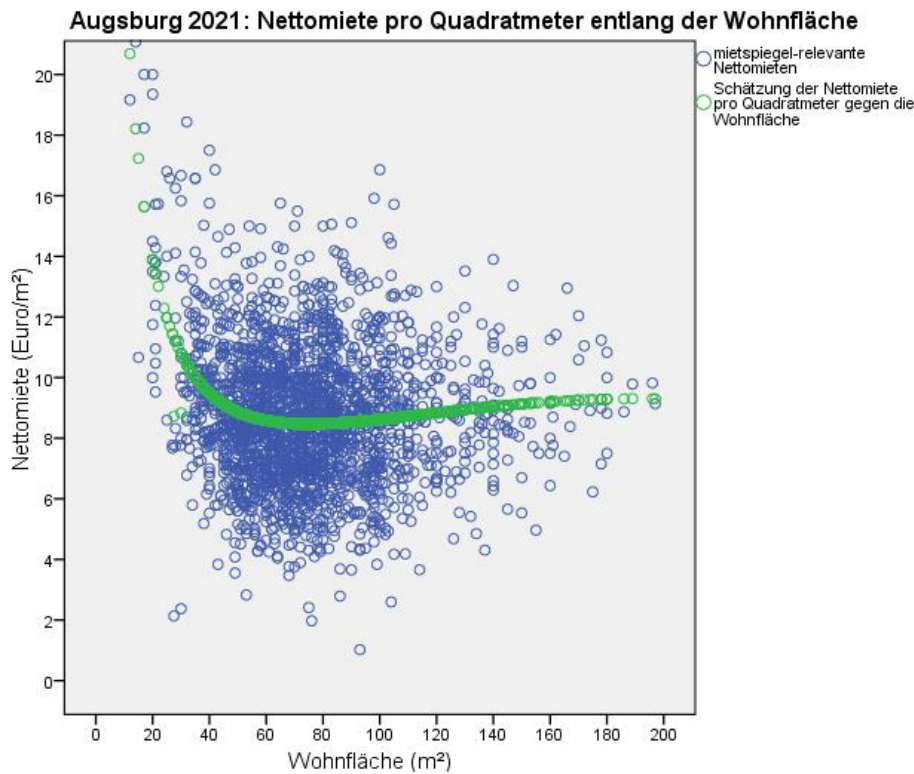


Abbildung 4 zeigt die prozentuale Abweichungen der beobachteten Mieten zu der geschätzten durchschnittlichen Nettomiete.

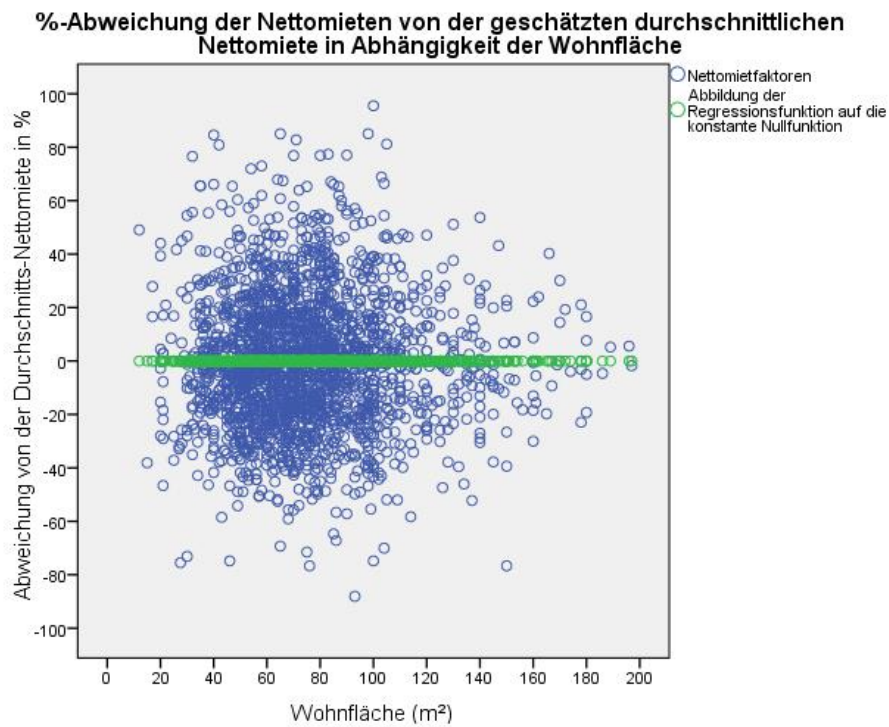


Tabelle 8: Modellprognose^b in der ersten Stufe

Modell	R	R-Quadrat	Angepasstes R-Quadrat	Standardfehler der Schätzung
1	0,821 ^a	0,673	0,673	167,138

a. Prädiktoren: (Konstante), wfl¹, wfl², wfl³ wobei Wohnfläche := wfl.

b. Abhängige Variable: Nettomiete

Abbildung 5 zeigt die Normalverteilung der Residuen der Schätzung in Stufe 1

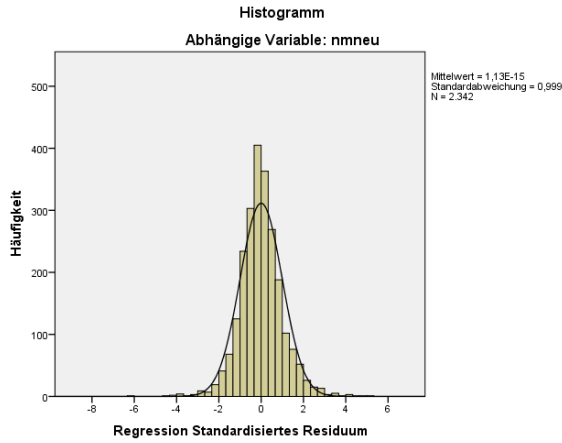


Abbildung 6 zeigt die Abweichung zwischen der erwarteten vs. der beobachteten kumulativen Wahrscheinlichkeit der Residuen aus der Schätzung der 1. Stufe

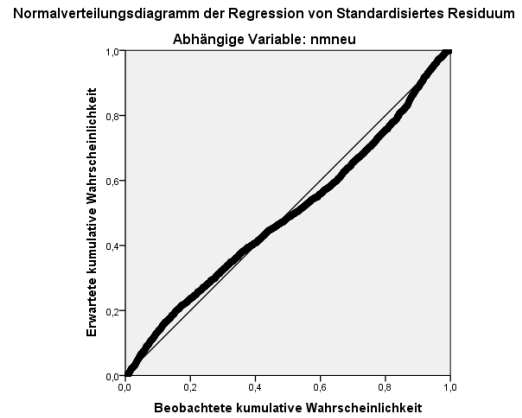
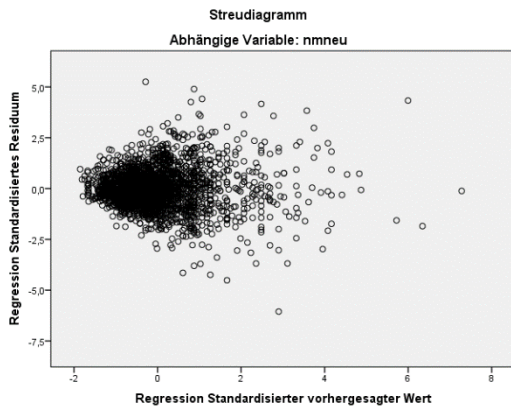


Abbildung 7 zeigt die Streuung der Residuen



Die Miethöhen streuen innerhalb einzelner Wohnflächenklassen unterschiedlich und sind damit nicht homogen, sondern heterogen. Meist streut die Miethöhe bei kleineren Wohnungen weniger im Vergleich zu großen Wohnungen. Statistische Tests belegten die nicht gleichbleibende Streuung und damit eine nicht einheitliche Varianz. Nach Schätzung der Originalmieten gegen die Wohnfläche erfolgte daher eine Varianzanalyse, welche mit Hilfe einer Kleinst-Quadrate-Schätzung durchgeführt wurde⁹: Die Varianzen wurden korrigiert, indem der Abstand (Betragsfunktion) der geschätzten Nettomieten zu den tatsächlichen gezahlten Nettomieten nochmals gegen die Wohnfläche regressiert wurde. Die Schätzergebnisse flossen dann als reziprokes Gewicht mit in die Ausgangsregression ein. Die Güte der Schätzung der Gewichte für die Varianzanalyse wird nachfolgend dargestellt.

⁹ Vgl. (Pokropp, 1994); (Strutz, 2016); (Hastie, Tibshirani, & Friedman, 2017)

Tabelle 9: Modell^{c,d} der Varianzanpassung

Modell	R	R-Quadrat ^b	Angepasstes R-Quadrat	Standardfehler der Schätzung
Schätzung mittleres reziprokes Gewicht für die Varianzanpassung	0,972 ^a	0,945	0,944	1,28650

a. Prädiktoren: $abst:=1/sig^{10}$, $wflst:=nmneu/sig$, $wfl2st$, $wfl3st$

b. Bei Regression durch den Ursprung (Modell ohne konstanten Term) misst R-Quadrat den Anteil der Variabilität der abhängigen Variablen am durch die Regression erklärten Ursprung. Dies ist NICHT mit R-Quadrat für Modelle vergleichbar, die einen konstanten Term enthalten.

c. Abhängige Variable: $nmst:=nmneu/sig$

d. Lineare Regression durch den Ursprung

Abbildung 8 zeigt die Normalverteilung der Schätzung für die Varianzkorrektur

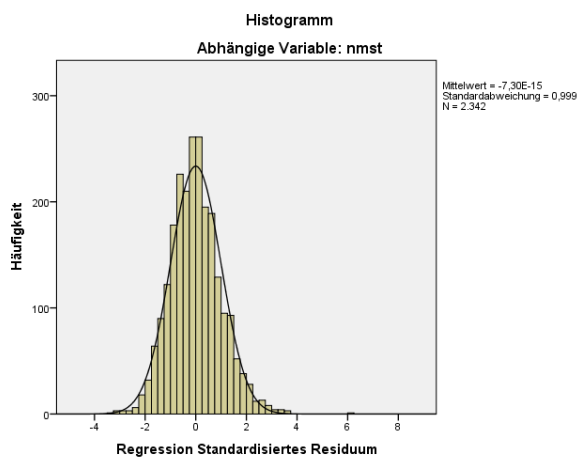


Abbildung 9 zeigt die Abweichung zwischen der erwarteten vs. der beobachteten kumulativen Wahrscheinlichkeit der Residuen aus der Schätzung für die Varianzkorrektur

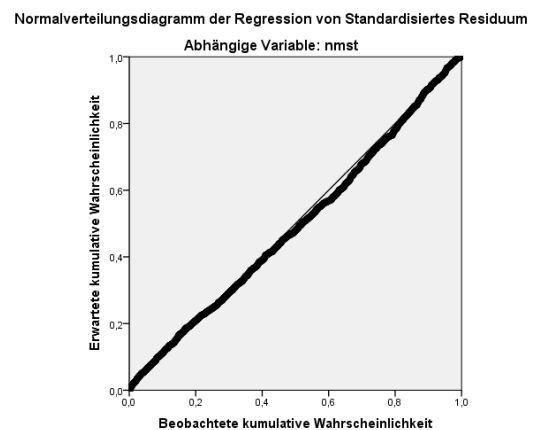
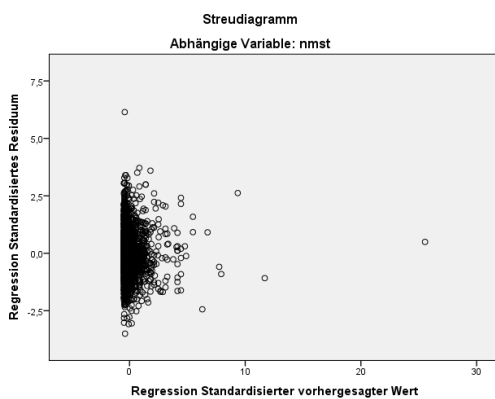


Abbildung 10 zeigt die Streuung der Residuen für die Varianzkorrektur



¹⁰ sig:= „Regression aus Abstand geschätzte vs. gezahlte Nettomieten gegen wfl^1 , wfl^2 , wfl^3 “:

Die Regression wird originär mit den Größen „Wohnfläche“ und „absolute monatliche Nettomiete“ durchgeführt. Im Mietspiegel werden dagegen die Ergebnisse in der üblichen Einheit Euro/m² ausgewiesen. Deshalb werden die Ergebnisse grafisch in Euro/m² veranschaulicht (siehe Abbildung 3).

Die Verwendung einer Regressionsfunktion hat gegenüber der Tabellenmethode mehrere Vorteile:

- Durch die Verwendung dieser Funktion werden Sprünge, die zwischen den Mittelwerten benachbarter Wohnflächenklassen auftreten und u.a. auf Zufälligkeiten innerhalb der Stichprobe beruhen können, geglättet.
- Die Regressionsfunktion bildet die Basis für die nachfolgende mathematische Ermittlung der Zu- und Abschläge anhand weiterer Wohnwertmerkmale.
- Die Verwendung der Regressionsfunktion erleichtert die Fortschreibung des Mietspiegels in den nächsten Jahren, da damit die zeitliche Veränderung des Mietniveaus auf einfache Weise festgestellt werden kann und die Werte im Mietspiegel entsprechend angepasst werden können.

Weitere Validierungsinformationen des o. g. Regressionsansatzes in der ersten Stufe sind in den Grafiken zu Tabelle 8 dargestellt.

5.5.2 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Als Ergebnis dieser Berechnungen erhält man für die Kommune im Mietspiegel die Basisnettomietentabelle in der üblichen Dimension Euro/m². In der nachfolgenden Tabelle sind die Basisnettomieten dargestellt.

Tabelle 10: monatliche Basis-Nettomiete der Stadt Augsburg nur in Abhängigkeit von Wohnflächen

Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete Euro/m ²
20	13,39	39	9,23	59-60	8,28
21	12,94	40	9,14	61-63	8,24
22	12,54	41	9,06	64-66	8,21
23	12,18	42	8,98	67-69	8,18
24	11,85	43	8,91	70-80	8,16
25	11,55	44	8,85	81-83	8,15
26	11,28	45	8,79	84-86	8,11
27	11,03	46	8,73	87-89	8,08
28	10,80	47	8,68	90-92	8,06
29	10,60	48	8,63	93-95	8,03
30	10,40	49	8,59	96-100	8,00
31	10,23	50	8,55	101-105	7,96
32	10,07	51	8,51	106-110	7,93
33	9,92	52	8,47	111-115	7,89
34	9,78	53	8,44	116-120	7,86
35	9,65	54	8,41	121-130	7,81
36	9,53	55	8,38	131-140	7,72
37	9,42	56	8,36	141-145	7,65
38	9,32	57-58	8,32	146-150	7,60

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Augsburg beträgt 8,78 Euro/ m².

5.6 Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnfläche gibt es noch zahlreiche weitere mietpreisrelevante Merkmale. Die Auswahl dieser Merkmale erfolgt ebenfalls auf der zweiten Stufe des Regressionsverfahrens. Im Rahmen eines intensiven iterativen Auswertungsprozesses wurde eine auf inhaltlichen und statistischen Aspekten beruhende Merkmalauswahl getroffen. Bei der Auswahl kamen verschiedene Gesichtspunkte zum Tragen. Vorab konnte bei der Erstellung des Fragebogens (und damit bei der Vorauswahl der Merkmale) auf Erfahrungen aus früheren Mietspiegelerstellungen anderer Städte und auf die Erfahrung der im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Mitglieder zurückgegriffen werden. Ferner wurden Erkenntnisse über einzelne Merkmale aus den deskriptiven statistischen Analysen zur Merkmalsselektion verwendet (z.B. Häufigkeit des Auftretens). Zum Dritten wurden im Rahmen des beschriebenen explorativen und iterativen Auswertungsprozesses verschiedene Merkmalskombinationen untersucht und verglichen. Ebenfalls untersucht wurden die wichtigsten Interaktionsmöglichkeiten von Variablen.

Bei dieser Analyse wurden die jeweiligen Ergebnisse auch hinsichtlich sachlogischer Adäquatheit, Korrelation der Merkmale, Anpassungs- und Prognosegüte sowie statistischer Signifikanz der Merkmale kontrolliert.

Die unter diesen Vorgaben durchgeführte explorative Vorgehensweise führte zur Auswahl von mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmalen in Form einer Mischung aus komplexen und einfachen Wohnwertkombinationen. Die einzelnen Merkmale stellen eine Konkretisierung der in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB genannten Wohnwertmerkmale Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Lage der Wohnung dar. Das Ergebnis der Regression der zweiten Stufe ist im nächsten Abschnitt abgebildet.

5.6.1 Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse

Das Ergebnis der Regression der ersten Stufe wurde in Kapitel 5.2 beschrieben und erläutert.

Nachfolgend wird das Ergebnis der zweiten Stufe der Regression geliefert, welches anschließend erläutert wird, insbesondere bezüglich der Variablendeklaration und -benennung. Wie bereits in Kapitel 5.2 beschrieben, liegt der folgende Regressionsansatz

$$NM = (a + f(WFL)) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n) \quad (1)$$

zugrunde. Anhand der folgenden Tabelle ist ersichtlich, wie die durch die Regression berechneten Werte in den zweiten Faktor der Gleichung (1) eingehen.

Tabelle 11: Ergebnis der Regressionsanalyse in der zweiten Stufe

Koeffizienten ^a						
Modell		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	t	Sig.
		B	Standardfehler	Beta		
1	(Konstante)	0,964	0,010		93,565	0,000
	bindnorm1korr	0,642	0,060	0,247	10,675	0,000
	efhdhue70	0,067	0,030	0,041	2,207	0,027
	ehgasoelele	-0,035	0,021	-0,031	-1,617	0,106
	ehholzkh	-0,182	0,040	-0,081	-4,490	0,000
	bodeinf06	-0,087	0,012	-0,137	-7,008	0,000
	bodgut	0,036	0,010	0,070	3,590	0,000
	ebk1	0,131	0,013	0,187	10,167	0,000
	ebk2	0,056	0,014	0,073	4,081	0,000
	aufzugu5	0,056	0,014	0,084	3,993	0,000
	ksprechmfh	-0,036	0,017	-0,039	-2,122	0,034
	badgut2	0,045	0,016	0,060	2,916	0,004
	ausstzus	0,018	0,005	0,087	3,899	0,000
	B2f5	0,067	0,039	0,030	1,706	0,088
	kmod60	-0,047	0,018	-0,050	-2,620	0,009
	kmod6080	-0,043	0,020	-0,039	-2,103	0,036
	B4b1	0,077	0,018	0,079	4,339	0,000
	b4b2	0,023	0,012	0,035	1,861	0,063
	brw2	0,019	0,009	0,039	2,040	0,041
	brw3a	0,058	0,015	0,072	3,750	0,000
	brw3b	0,105	0,027	0,071	3,864	0,000
	lageplmi3	0,012	0,003	0,066	3,665	0,000
	wflneugr80 ¹¹	-0,002	0,000	-0,143	-6,927	0,000
	contr_fern	-0,035	0,011	-0,057	-3,091	0,002

a. Abhängige Variable: nmf

Weitere Validierungsinformationen des o. g. Regressionsansatzes in der zweiten Stufe sind in nachfolgenden Grafiken (siehe Abbildungen 11, 12 und 13) dargestellt.

¹¹ Die Variable „wflneugr80“ ist ein Korrekturvariable für Wohnungen mit Wohnflächen größer als 80 Quadratmeter, welche in der zweiten Stufe der Regression, auch nach Glättung in der ersten Stufe, stets einen sehr hohen Einfluss besitzt. Die Korrektur wurde in der Funktion zur Bestimmung des Einflusses der Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche berücksichtigt.

Abbildung 11 zeigt die Normalverteilung der Residuen der Schätzung in Stufe 2

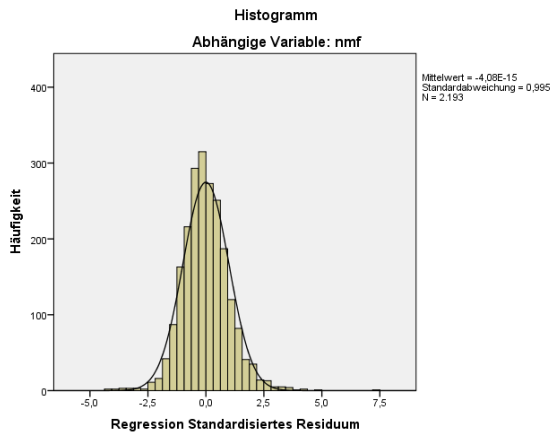


Abbildung 12 zeigt die Abweichung zwischen der erwarteten vs. der beobachteten kumulativen Wahrscheinlichkeit der Residuen aus der Schätzung der 2. Stufe

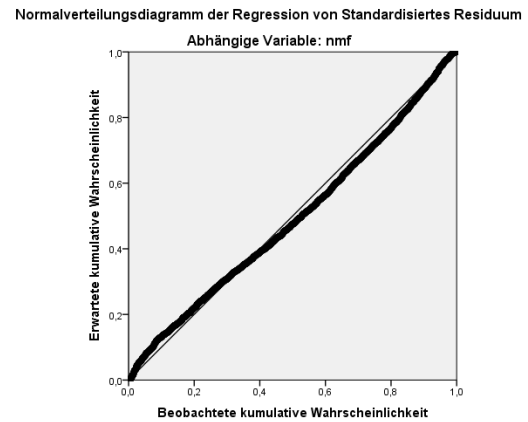
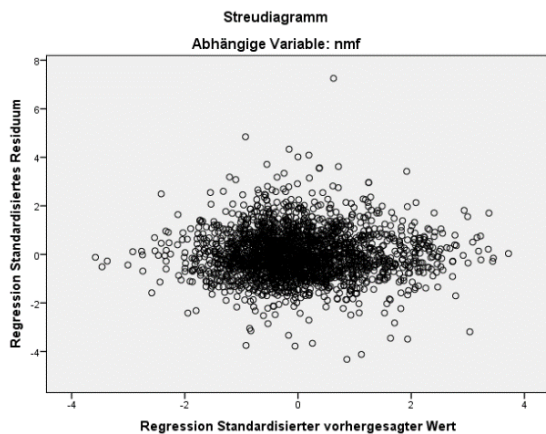


Abbildung 13 zeigt die Streuung der Residuen



Die genannten Zu-/Abschläge wurden systematisch in vier Kategorien, Baujahr, Wohnungsausstattung- bzw. Beschaffenheit, Modernisierungsmaßnahmen sowie Wohnlage eingeordnet. Der Wert eines Regressionskoeffizienten B aus obiger Tabelle, welcher jedem der aufgeführten Variablen zugewiesen ist, repräsentiert den prozentualen Zu- bzw. Abschlag dieses Merkmals der in der Basis-Nettomietabelle ausgewiesenen Preisangaben (€/m²) und muss mit dem Faktor 100 multipliziert werden. Zum Beispiel entspricht der Koeffizient B=0,01 dabei einem Wert von einem Prozent, ein Koeffizient von B=0,02 einem Wert von zwei Prozent usw.

5.6.2 Weitere im Regressionsmodell verwendete Wohnwertmerkmale

Von den ca. 100 im Fragebogen abgefragten verschiedenen Wohnungsausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen erwiesen sich weitere Merkmale als ausreichend signifikant mietpreisbeeinflussend. Da das Baujahr nach der Wohnfläche die mit Abstand zweitgrößte Einflussvariable auf den Mietpreis darstellt, wird es nachfolgend gesondert untersucht.

5.6.3 Ermittlung des Einflusses des Baualters

Das Baualter stellt für die Bestimmung der Nettomiete nach der Wohnfläche einen weiteren wichtigen Einflussfaktor dar, wobei dessen Bedeutung dadurch verstärkt wird, dass die Dauer des Mietverhältnisses eine Rolle spielt, aber als subjektives Merkmal nicht berücksichtigt werden darf und diese Dauer mit dem Baujahr korreliert.

Beim Baujahr sind zwei Besonderheiten zu beachten: Erstens ist im Fragebogen teilweise nur eine Baualtersklasse und kein exaktes Baujahr angegeben und zweitens ist der Einfluss des Baualters auf den Mietpreis nicht durchgehend monoton. Letzteres bedeutet beispielsweise, dass eine Wohnung, die im Jahre 1940 gebaut wurde, gegenüber einer Wohnung aus dem Jahre 1900, auch wenn beide sich hinsichtlich der anderen berücksichtigten Merkmale nicht unterscheiden, im Schnitt einen niedrigeren Mietpreis pro m² aufweist.

Das erste Problem wurde in folgender Weise gelöst: Falls das genaue Baujahr vorlag, wurde dieses verwendet. War nur eine Baualtersklasse angegeben, fand die Klassenmitte Verwendung. Bei 1.094 Wohnungen wurde im Fragebogen ein genaues Baujahr genannt. Im Regressionsansatz der zweiten Stufe wurde nicht das genaue Baujahr verwendet. Bei 1.248 Wohnungen das Baujahr in einer der zwölf Baujahresklassen eingeteilt. Die 1.094 konkreten Angaben wurden ebenfalls den Baujahresklassen zugeordnet.

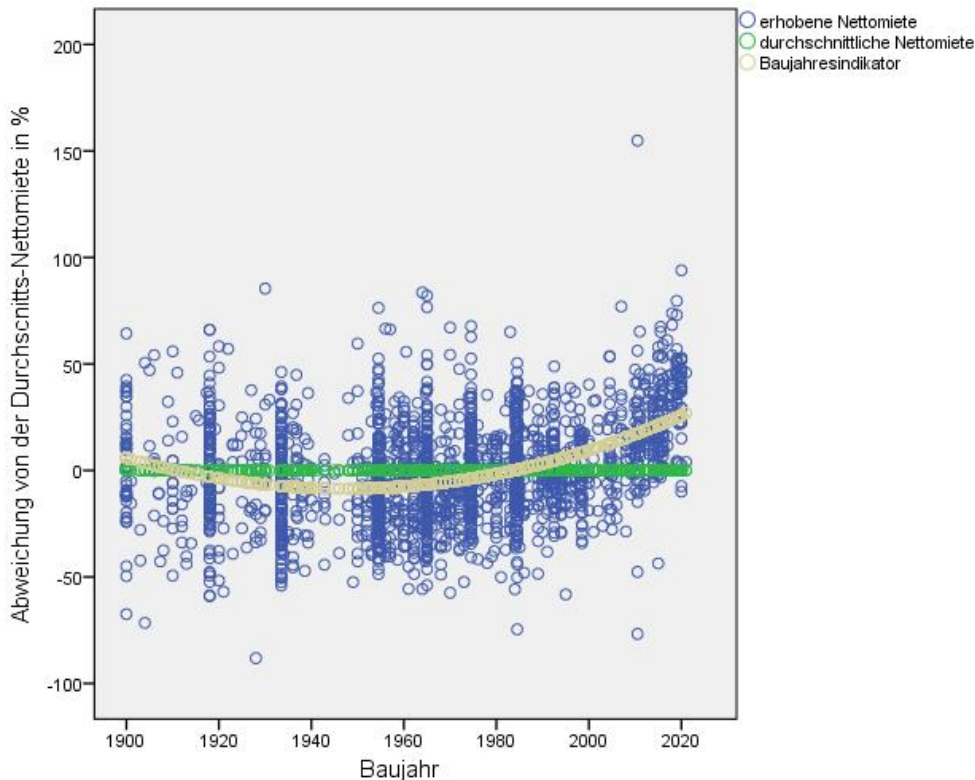
In Tabelle 12 sind Häufigkeiten der Baualtersklassen ausgewiesen.

Tabelle 12: Baujahresklassen original lt. Fragebogen

Baujahresklassen original lt. Fragebogen			
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
bis einschl. 1918	237	10,1	10,1
1919-1948	304	13,0	23,1
1949-1960	337	14,4	37,5
1961-1969	331	14,1	51,6
1970-1979	277	11,8	63,5
1980-1989	323	13,8	77,2
1990-1995	139	5,9	83,2
1996-2001	80	3,4	86,6
2002-2007	57	2,4	89,0
2008-2013	86	3,7	92,7
2014-2017	102	4,4	97,1
2018-2021	69	2,9	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Jede Beobachtung, welche kein konkretes Baujahr beinhaltete, jedoch eine Baujahresklasse angegeben war, wurde dem Baujahr der Mittelwert der Baujahresklasse zugewiesen. So konnte jeder Wohnung ein konkretes Baujahr zugeordnet werden. Der Einfluss des Baujahres wurde dann als geglätteter Regressionseffekt in die zweite Stufe des Regressionsmodells für die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter mit aufgenommen (siehe Abbildung 14).

Abbildung 14 zeigt die Regressionskurve durch alle tatsächlich erhobenen Baujahre



5.6.4 Beschreibung weiterer erklärender Wohnwertmerkmale des Mietpreises im Regressionsmodell

Nachfolgend werden zunächst die Wohnungsausstattungs- bzw. Beschaffenheitsmerkmale mit signifikantem **Einfluss** auf die Nettokaltmiete aufgelistet (entsprechend der Angaben aus Tabelle 11):

Variablennotation inkl. Label der Variable
• efhdhue70 – Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte
• bodgut – Parkettboden oder Korkboden oder Naturstein, Fliesen, Kacheln im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches
• ebk1 – gehobene Küchenausstattung, das Alter der Küche beträgt maximal 10 Jahre
• ebk2 – gehobene Küchenausstattung, das Alter der Küche beträgt mehr als 10 Jahre
• aufzugu5 – Aufzug in Gebäuden mit weniger als 4 Volletagen (inkl. EG)
• badgut2 – gehobene Sanitärausstattung
• ausstzus – komplexe Ausstattungsvariable (B3e1, wawadez, terrmfh, balkflü2, B3e3, B3q1, rhue70, sou-terr)
• B2f5 – Galerie
• B4b1 – Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)
• b4b2 – einzelne Modernisierungsmaßnahmen seit 2006
• brw2 – Wohnbereich 2
• brw3a – Wohnbereich 3
• brw3b – Wohnbereich 4
• lageplmi3 – Wohnlagenvektor (B5c2, B5eF3, laermzone3, B5eF3, B5eG1, laermzone1, B5eE1, B5eD1)

• ehgasoeele – Einzelöfen (Öl, Gas, Elektrospeicher/Nachtspeicheröfen)
• ehholzkh – Einzelöfen (Holz, Kohle) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung
• bodeinf06 – einfacher, seit 2006 nicht modernisierter Bodenbelag (Dielenholz, Teppich, PVC, Linoleum oder nur Rohboden ohne Belag) im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches
• ksprechmfh – keine Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen
• kmod60 – Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1960 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen
• kmod6080 – Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1960 und 1979 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen
• wflneugr80 – Wohnungen mit Wohnflächen größer als 80 m ²
• contr_fern – Die Heizung wird mittels Fern-/Nahwärme betrieben ODER die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d.h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet

Die jeweiligen Häufigkeitsverteilungen sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet. Der Wert „0“ bedeutet, das Merkmal ist **nicht** vorhanden und der Wert „1“ bedeutet, das Merkmal ist vorhanden. Komplexere Variablen und deren Streuungen werden an den jeweiligen Stellen explizit erläutert.

Tabelle 13: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "efhdhue70"

efhdhue70	Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.288	97,7	97,7
1	54	2,3	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 14: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "ehgasoeele"

ehgasoeele	Einzelöfen (Öl, Gas, Elektrospeicher/Nachtspeicheröfen)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.226	95,0	95,0
1	116	5,0	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 15: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "ehholzkh"

ehholzkh	Einzelöfen (Holz, Kohle) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.312	98,7	98,7
1	30	1,3	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 16: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "bodeinf06"

bodeinf06	einfacher, seit 2006 nicht modernisierter Bodenbelag (Dielenholz, Teppich, PVC, Linoleum oder nur Rohboden ohne Belag) im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1.931	82,5	82,5
1	411	17,5	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 17: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "bodgut"

bodgut	Parkettboden oder Korkboden oder Naturstein, Fliesen, Kacheln im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1.574	67,2	67,2
1	768	32,8	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 18: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "ebk1"

ebk1	gehobene Küchenausstattung, das Alter der Küche beträgt maximal 10 Jahre		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.014	86,0	86,0
1	328	14,0	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 19: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "ebk2"

ebk2	gehobene Küchenausstattung, das Alter der Küche beträgt mehr als 10 Jahre		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.073	88,5	88,5
1	269	11,5	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 20: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "aufzugu5"

aufzugu5	Aufzug in Gebäuden mit weniger als 4 Volletagen (inkl. EG)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1.969	84,1	84,1
1	373	15,9	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 21: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "ksprechmfh"

ksprechmfh	keine Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.172	92,7	92,7
1	170	7,3	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 22: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "badgut2"

badgut2	gehobene Sanitärausstattung		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.073	88,5	88,5
1	269	11,5	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 23: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "ausstzus"

ausstzus	komplexe Ausstattungsvariable ¹² , welche die folgenden Variablen beinhaltet: B3e1, wawadez, termmfh, balkflü2, B3e3, B3q1, rhue70, souterr (Beschreibung und Häufigkeiten werden nachfolgend genannt).		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
-2	87	3,7	3,7
-1	379	16,2	19,9
0	736	31,4	51,3
1	696	29,7	81,0
2	355	15,2	96,2
3	84	3,6	99,8
4	5	0,2	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 24: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „B3e1“

B3e1	mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.094	89,4	89,4
1	248	10,6	100,0
Gesamtsumme	2342	100,0	

¹² Komplexe Merkmale oder auch komplexe Variablen genannt, sind Variablen, welche sich in der Regel aus binären Variablen bzw. Merkmalen zusammensetzen.

Tabelle 25: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „wawadez“

wawadez	dezentrale ältere Warmwasserversorgung (siehe Tabelle 50)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1.742	74,4	74,4
1	600	25,6	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 26: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „termfh“

termfh	(Dach-)Terrasse in Mehrfamilienhaus		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.085	89,0	89,0
1	257	11,0	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 27: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „balkflü2“

balkflü2	Balkon/Loggia ab 2 m ²		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1.348	57,6	57,6
1	994	42,4	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 28: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „B3e3“

B3e3	Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1.945	83,0	83,0
1	397	17,0	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 29: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „B3q1“

B3q1	ausschließlich eigene Gartennutzung		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.089	89,2	89,2
1	253	10,8	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 30: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „rhue70“

rhue70	Reihenhaus		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.246	95,9	95,9
1	96	4,1	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 31: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „souterr“

souterr	Souterrain-/Untergeschoss-Wohnung		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.318	99,0	99,0
1	24	1,0	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 32: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "B2f5"

B2f5	Galerie		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.312	98,7	98,7
1	30	1,3	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 33: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "kmod60"

kmod60	Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1960 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.179	93,0	93,0
1	163	7,0	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 34: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "kmod6080"

kmod6080	Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1960 und 1979 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.226	95,0	95,0
1	116	5,0	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 35: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "B4b1"

B4b1	Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.185	93,3	93,3
1	157	6,7	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 36: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "b4b2"

B4b2	einzelne Modernisierungsmaßnahmen seit 2006		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1.965	83,9	83,9
1	377	16,1	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 37: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "wflneugr80"

wflneugr80	Wohnungen mit Wohnflächen größer als 80 m ²		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1.554	66,4	66,4
1	788	33,6	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 38: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "contr_fern"

contr_fern	Die Heizung wird mittels Fern-/Nahwärme betrieben ODER die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d. h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1.894	80,9	80,9
1	448	19,1	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Um die Lagebeurteilung in Augsburg möglichst exogen und objektiv ermitteln zu können, wurde auf Datenmaterial aus dem städtischen Geoinformationssystem zurückgegriffen, das den verwertbaren Datensätzen zugespielt wurde. Es wurden nachfolgend aufgelistete Merkmale mit in die Berechnungen zur Lage aufgenommen.

Nr.	Merkmal	Indikator	Bemerkung
1	Bodenrichtwert	Preis	Bepreisung der Richtwertzone ¹³
2	Lärm Bahn	Lärmwert in db	Hauseingang liegt in Lärmwertzone ¹⁴

Weitere Merkmalsdifferenzierungen sowie Merkmalskombinationen wurden generiert und untersucht. Beispielsweise konnten die Bodenrichtwertzonen in insgesamt vier Wohnbereiche unterteilt werden. Drei davon wiesen wesentliche Unterschiede zum durchschnittlichen Mietniveau auf. Nachfolgend sind alle signifikanten Lagevariablen samt Häufigkeiten aufgelistet. Die entsprechenden Beschreibungen sowie deren Erläuterung für die Anwendung im Mietspiegel finden sich in Tabelle 54, Tabelle 55 und Tabelle 56.

Tabelle 39: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "brw2"

brw2	Wohnbereich 2 (siehe Kapitel 5.6.5)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	1.272	54,3	54,3
1	1.070	45,7	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 40: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "brw3a"

brw3a	Wohnbereich 3 (siehe Kapitel 5.6.5)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.103	89,8	89,8
1	239	10,2	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 41: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "brw3b"

brw3b	Wohnbereich 4 (siehe Kapitel 5.6.5)		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.276	97,2	97,2
1	66	2,8	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

¹³ Die Einteilung der Wohnbereiche erfolgte auf Basis der Bodenrichtwerte der Stadt zum Stichtag 31.12.2018, ermittelt durch den Gutachterausschuss der Stadt Augsburg.

¹⁴ Die im Mietspiegel angegebenen Lärmwerte in Dezibel beziehen sich auf Mittelungspegel über den gesamten Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr). Die Daten wurden vom Umweltamt der Stadt Augsburg erhoben. Eine graphische Orientierung für die Stadt Augsburg, sowie weitere Informationen zu den Lärmwertdaten findet man unter dem Link <https://geoportal.augsburg.de/WebDaten/synserver?client=core&project=llis> bzw. über den QR-Code auf S. 15 des Mietspiegels.

Tabelle 42: Beschreibung und Häufigkeit der Variable "lageplmi3"

lageplmi3		komplexe Wohnlagenvariable, welche die nachfolgenden Variablen beinhaltet: B5c2, B5eF3, laermzone3, B5eF3, B5eG1, laermzone1, B5eE1, B5eD1 (Beschreibung und Häufigkeiten werden nachfolgend genannt).		
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	-3	9	0,4	0,4
	-2	66	2,8	3,4
	-1	313	13,4	17,7
	0	631	26,9	46,5
	1	534	22,8	70,8
	2	422	18,0	90,1
	3	198	8,5	99,1
	4	20	0,9	100,0
	Gesamtsumme	2.193	93,6	
Fehlend	System	149	6,4	
Gesamtsumme		2.342	100,0	

Tabelle 43: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „B5c2“

B5c2		Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen)		
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	0	1.401	59,8	61,6
	1	875	37,4	100,0
	Gesamtsumme	2.276	97,2	
Fehlend	System	66	2,8	
Gesamtsumme		2.342	100,0	

Tabelle 44: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „B5F3“

B5eF3		Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln über 1000m fußläufig entfernt		
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0		2.299	98,2	98,2
1		43	1,8	100,0
Gesamtsumme		2.342	100,0	

Tabelle 45: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „laermzone3“

laermzone3	Es liegt ein sehr hoher Geräuschpegel vor (durchschnittliche dB \geq 65) ¹⁵		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.096	89,5	89,5
1	246	10,5	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

Tabelle 46: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „B3eG1“

B3eG1		Grünanlage, Park, Wald (mindestens so groß wie Fußballfeld) bis 400m fußläufig entfernt		
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	0	1.299	55,5	57,9
	1	944	40,3	100,0
	Gesamtsumme	2.243	95,8	
Fehlend	System	99	4,2	
Gesamtsumme		2.342	100,0	

Tabelle 47: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „laermzone1“

laermzone1	Es liegt ein sehr geringer Geräuschpegel vor (durchschnittliche dB \leq 45) ¹⁶		
	Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
0	2.111	90,1	90,1
1	231	9,9	100,0
Gesamtsumme	2.342	100,0	

¹⁵ Die im Mietspiegel angegebenen Lärmwerte in Dezibel beziehen sich auf Mittelungspegel über den gesamten Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr). Die Daten wurden vom Umweltamt der Stadt Augsburg erhoben. Eine graphische Orientierung für die Stadt Augsburg, sowie weitere Informationen zu den Lärmwertdaten findet man unter dem Link <https://geoportal.augsburg.de/WebDaten/synserver?client=core&project=llis> bzw. über den QR-Code auf S. 15 des Mietspiegels.

¹⁶ Die im Mietspiegel angegebenen Lärmwerte in Dezibel beziehen sich auf Mittelungspegel über den gesamten Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr). Die Daten wurden vom Umweltamt der Stadt Augsburg erhoben. Eine graphische Orientierung für die Stadt Augsburg, sowie weitere Informationen zu den Lärmwertdaten findet man unter dem Link <https://geoportal.augsburg.de/WebDaten/synserver?client=core&project=llis> bzw. über den QR-Code auf S. 15 des Mietspiegels.

Tabelle 48: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „B5eE1“

B5eE1		Allgemein übliche Geschäfte/Dienstleistungen (z.B. Post, Friseur, Bank, Physiotherapeut) fußläufig bis 400m entfernt		
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	0	1.570	67,0	69,1
	1	702	30,0	100,0
	Gesamtsumme	2.272	97,0	
Fehlend	System	70	3,0	
Gesamtsumme		2.342	100,0	

Tabelle 49: Beschreibung und Häufigkeit der Variable „B5eD1“

B5eD1		Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (z.B. Bäcker und Metzgerei, Supermarkt) fußläufig bis 400m entfernt		
		Häufigkeit	Prozent	Kumulative Prozente
Gültig	0	1.197	51,1	52,3
	1	1.092	46,6	100,0
	Gesamtsumme	2.289	97,7	
Fehlend	System	53	2,3	
Gesamtsumme		2.342	100,0	

Im Mietspiegel sind die Zu- bzw. Abschläge dieser Merkmale wie folgt beschrieben und ausgewiesen.

Tabelle 50: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haustyp und Wohnungsausstattung

Haustyp	Zu-/Abschlag in %
Einfamilienhaus	+7
Doppelhaushälfte	+7
Reihenhaus	+2
Mehrfamilienhaus	0
Wohnungsausstattung	
Einzelöfen (Öl, Gas, Elektrospeicher/Nachtspeicheröfen)	-4
Einzelöfen (Holz, Kohle) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung	-18
Die Heizung wird mittels Fern-/Nahwärme betrieben ODER die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d.h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet)	-4
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung	-2
Fußbodenheizung im Wohnraum bzw. in den Haupträumen	+2
dezentrale ältere Warmwasserversorgung (siehe unten)	-2

Parkettboden oder Korkboden oder Naturstein, Fliesen, Kacheln im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches	+4
einfacher, seit 2006 nicht modernisierter Bodenbelag (Dielenholz, Teppich, PVC, Linoleum oder nur Rohboden ohne Belag) im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches	-9
gehobene Sanitärausstattung (siehe unten)	+5
gehobene Küchenausstattung (siehe unten), das Alter der Küche beträgt maximal 10 Jahre	+13
gehobene Küchenausstattung (siehe unten), das Alter der Küche beträgt mehr als 10 Jahre	+6
(Dach-)Terrasse in Mehrfamilienhaus	+2
Balkon/Loggia ab 2 m ²	+2
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 4 Volletagen (incl. EG)	+5
keine Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen	-4
Die Nutzung eines ausschließlich eigenen Gartens ist mit dem Mietvertrag eingeschlossen (gilt für alle Haustypen)	+2
Souterrain-/Untergeschoss-Wohnung	-2
Galerie-Wohnung (balkonartiger Vorbau in oberer Etage)	+7

Einzelne Erläuterungen:

Eine „dezentrale ältere Warmwasserversorgung“ ist seit 2006 nicht modernisiert worden und besteht entweder in Form von Durchlauferhitzer und/oder Kleinboiler/Untertischgeräte.

Bei einer „gehobenen Sanitärausstattung“ müssen mindestens zwei der folgenden Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung; Badewanne und Einzeldusche; Handtuchheizkörper; zweites Waschbecken im Bad.

Eine „gehobene Küchenausstattung“ liegt vor, wenn die vom Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Einbauküche folgende Mindestausstattung enthält: mindestens zwei Einbauelektroelemente (z.B. Herd; Gefrierschrank/-truhe; Kühlschrank; Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kucheneinbauschränke.

Tabelle 51: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr

Baujahr	Zu-/Abschlag in %
bis 1948	- 3
1949 - 1979	- 4
1980 - 1995	0
1996 - 2001	+3
2002 - 2007	+5
2008 - 2013	+7
2014 - 2017	+14
ab 2018	+23

Tabelle 51 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr des Gebäudes. Das Baujahr des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugsfertigstellung des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung anzusetzen. Fehlende oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes beeinflussen, werden ausschließlich in Tabelle 52 berücksichtigt.

Tabelle 52: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Modernisierungsgrad für Gebäude mit Baujahr vor 1996 und Modernisierungsmaßnahmen seit 2006

Modernisierungsmaßnahmen	Zu-/Abschlag in %
Modernisierungsgrad 3 oder Vollsanierung (Punktsumme in Tabelle 53: mind. +8)	+8
Modernisierungsgrad 2 (Punktsumme in Tabelle 53: +5 bis +7)	+4
Modernisierungsgrad 1 (Punktsumme in Tabelle 53: +2 bis +4)	+2
Modernisierungsgrad 0 (Punktsumme in Tabelle 53: 0 bis +1)	0
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1960 und 1979 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen	-4
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1960 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen	-5

Als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne dieses Mietspiegels gelten die in nachfolgender Tabelle 53 aufgelisteten und seit 2006 durchgeführten Baumaßnahmen, welche mit Punktwerten versehen sind, bei Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1996. Durch Bildung der Punktsumme anhand der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen in Tabelle 53 kann der Modernisierungsgrad in Tabelle 52 bestimmt werden. Komplett fehlende Modernisierungsmaßnahmen bei älteren Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1960 bzw. vor 1980 führen zu Abschlägen, bei Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr nach 1995 wurden Mietpreis beeinflussende Modernisierungsmaßnahmen nicht festgestellt und sind daher auch nicht im Mietspiegel vorgesehen.

Tabelle 53: Modernisierungsmaßnahmen seit 2006 zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsmaßnahmen	Punktwert
Badeinrichtung modernisiert (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)	+ 1
Fußböden überwiegend erneuert	+ 1
Innen- und Wohnungstüren erneuert	+ 1
Wärmeerzeuger erneuert (z.B. Heizkessel, Gastherme)	+ 1
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	+ 1
Dämmung der Kellerdecke eingebaut	+ 1
Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke durchgeführt	+ 1
Dämmung der Außenwand angebracht	+ 1
Fenster durch Wärmeschutzfenster erneuert	+ 1
Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)	+ 1
Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	+ 1
Punktsumme Modernisierungsmaßnahmen für Tabelle 52:	

5.6.5 Ermittlung und Einteilung von Mikro und Makrolage

Die Wohnlagen wurden wie folgt gebildet: Die Bodenrichtwerte wurden zunächst auf Korrelation mit dem Nettomietpreis pro Quadratmeter untersucht. Die Korrelation war zum Signifikanzniveau 0,05 gegeben (zweiseitig), was einen hohen Zusammenhang bedeutet (ohne Kategorisierung/Zonenbildung). In einem nächsten Schritt wurden Bodenrichtwertzonen gemäß Bodenrichtwertkarte der Stadt Augsburg gebildet. Dabei wurde zunächst eine nach Zonen differenzierende Kategorisierung vorgenommen. In der Analyse stellte sich jedoch heraus, dass sich einige dieser Zonen mit Blick auf den Mietpreis statistisch nicht wesentlich unterscheiden. Daher konnten nach einem sorgfältigen Analyseprozess die Ergebnisse in vier Wohnbereiche zusammengefasst werden (Tabelle 54). Von einer Stadtteileanalyse, wie im letzten Mietspiegel verwendet, wurde im Arbeitskreis einstimmig abgesehen. Durch diese neue Vorgehensweise wurde berücksichtigt, dass die Wohnstruktur von Augsburg innerhalb der z. B. vom Vermessungsamt oder Einwohnermeldeamt vorgegebenen Einheiten (z.B. Stadtteile) nicht völlig homogen ist. Innerhalb der meisten Stadtteile gibt es auch wiederum Variationen in der Art, Lage und Beschaffenheit von Wohnraum. Das bedeutet, selbst in einem „guten“ Stadtteil gibt es viele Wohnungen, die keine gute Lage aufweisen, oder dass Wohnungen mit einer zwar guten Lage trotzdem einen geringen Mietpreis aufweisen. Die Bodenrichtwerte haben sich als eine räumliche Einheit erwiesen, die einerseits als inhaltlich geeignet erscheint und sich andererseits bei den Untersuchungen als statistisch signifikant herausstellte.

Die Miethöhe wird auch von der Wohnlage beeinflusst. Neben dem jeweiligen **Wohnbereich**, in dem die Wohnung liegt, spielt auch noch die direkte **kleinräumige Wohnumgebung** eine Rolle.

Tabelle 54: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnbereich

Wohnbereiche (der Wohnbereichskartierung zu entnehmen)	Zu-/Abschlag in %
Wohnbereich 1:	0
Wohnbereich 2:	+2
Wohnbereich 3:	+6
Wohnbereich 4:	+11

Tabelle 54 enthält Zu-/Abschläge je nach **Lage der Wohnung in bestimmten Wohnbereichen**. Die Einteilung der **Wohnbereiche** erfolgte auf Basis der Bodenrichtwerte der Stadt zum Stichtag 31.12.2018, ermittelt durch den Gutachterausschuss der Stadt Augsburg.

Die Miethöhe wird zudem von der konkreten Wohnlage beeinflusst. Neben dem jeweiligen Wohnbereich (Tabelle 54), in dem die Wohnung liegt, spielt auch noch die direkte kleinräumige Wohnumgebung (Tabelle 55) eine Rolle.

Tabelle 55: Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach kleinräumiger Wohnlage

Wohnlage	Zu-/Abschlag in %
sehr gute Wohnlage (Punktsomme in Tabelle 56: mindestens +3)	+4
gute Wohnlage (Punktsomme in Tabelle 56: +2)	+2
mittlere Wohnlage (Punktsomme in Tabelle 56: zwischen -1 und +1)	0
Wohnlage mit vereinzelt Nachteilen (Punktsomme in Tabelle 56: unter -1)	-3

Der Zu- bzw. Abschlag für sehr gute, gute, mittlere Wohnlage und Wohnlage mit vereinzelt Nachteilen, gilt für alle Wohnbereiche. Der nachfolgenden Tabelle 56 sind die Punktwerte für einzelne Wohnlagenkriterien zu entnehmen, deren Punktschritte zur Bestimmung der Wohnlage in Tabelle 55 dient.

Tabelle 56: Kriterien zur Ermittlung der kleinräumigen Wohnlage in Tabelle 41

Wohnlagemerkmale:	Punktwert
Die nächsten allgemein üblichen Geschäfte/Dienstleistungen (z.B. Post, Friseur, Bank, Physiotherapeut, mind. 2) sind maximal 400 m fußläufig entfernt	+ 1
Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker und Metzgerei, Supermarkt) sind maximal 400 m fußläufig entfernt	+ 1
Der/die nächste Grünanlage, Park, Wald (mindestens so groß wie ein Fußballfeld) ist maximal 400 m fußläufig entfernt	+ 1
Es liegt ein sehr geringer Geräuschpegel vor (durchschnittliche dB <= 45)	+ 1
Die Hauptwohnräume liegen in Richtung Hauptverkehrsstraße/Durchgangsstraße mit starkem/mittlerem Verkehrsaufkommen oder direkt an einer Bahnlinie	- 1
Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker und Metzgerei, Supermarkt) liegen über 1.000 m fußläufig entfernt	- 1
Es liegt ein sehr hoher Geräuschpegel vor (durchschnittliche dB >= 65)	- 1
Die nächste Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln ist mehr als 1.000 m entfernt	- 1
Punktschritte Wohnlage für Tabelle 55:	

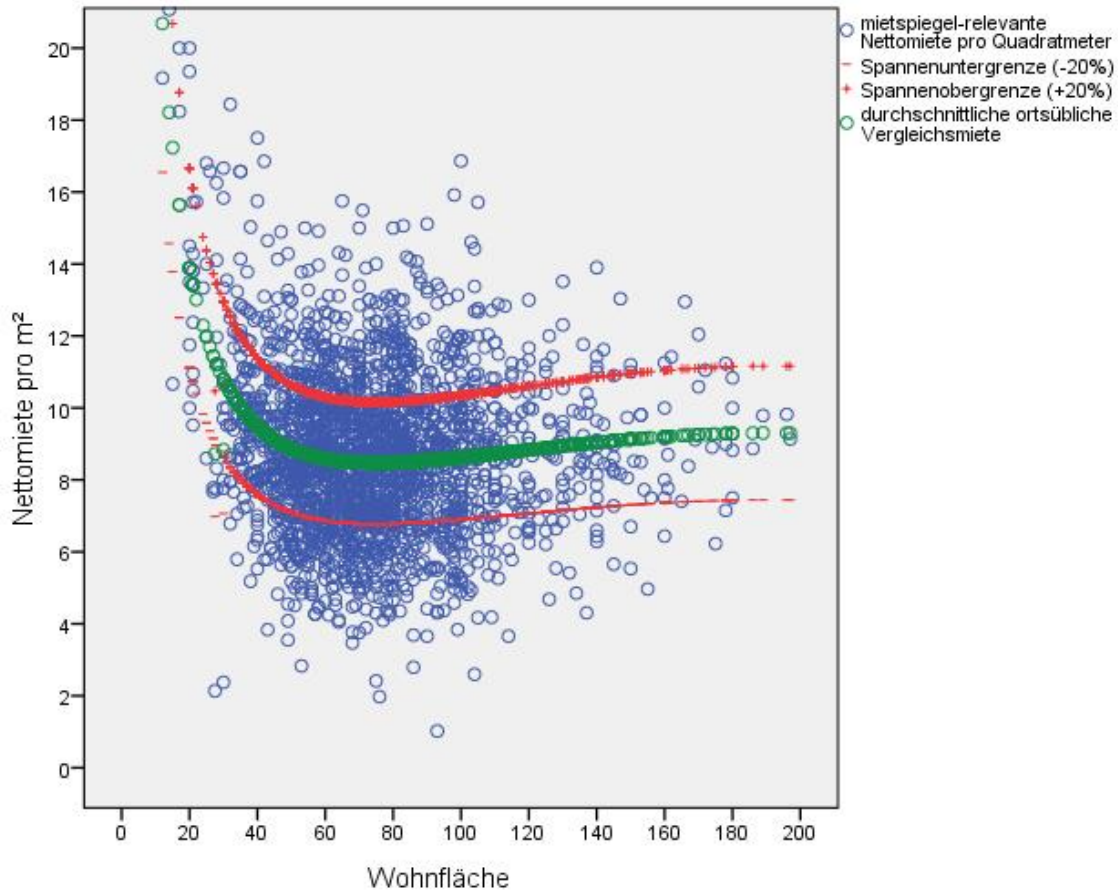
5.7 Ermittlung von Spannbreiten

Mietspiegel sollen die örtlichen Wohnungsmarktstrukturen möglichst realitätsnah wiedergeben. Da die erhobenen Mieten auch innerhalb einer sehr genau definierten Wohnungsklasse streuen, wird zur Orientierung in vielen Mietspiegeln eine Spanne ausgewiesen, innerhalb der eine bestimmte Anzahl vergleichbarer Wohnungen liegt. Konventionell werden dafür sogenannte 2/3-Spannen verwendet, die auch vom Bundesbauministerium angegeben werden¹⁷. Das bedeutet, dass jeweils unter und über der ermittelten mittleren durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete ein Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse liegen sollen.

Dieser Spannenbildung entspricht die Berechnung eines 1- σ -Sicherheitsintervalls bei der hier gewählten regressionsanalytischen Vorgehensweise. Unter Verwendung aller genannten Wohnwertkriterien ergibt sich dabei eine durchschnittliche 2/3-Spanne in Höhe von ± 20 Prozent. Dies bedeutet mit anderen Worten: Bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen (z.B. Wohnung mit 40 m² der Baujahresklasse 1949 bis 1979, gehobene Wohnungsausstattung, durchschnittliche Wohnlage, wenige Modernisierungen usw.) liegen zwei Drittel aller Wohnungen dieser bestimmten Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannbreite.

¹⁷ Vgl. (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 2002, S. 41)

Abbildung 15 zeigt die Grafische Darstellung der 2/3-Spanne der Stadt Augsburg



Die Spannbreite beruht auf Mietpreisunterschieden, die durch den freien Markt (unterschiedliche Mieten für Mietobjekte mit gleichen Wohnwertmerkmalen) sowie subjektive (z.B. Wohndauer, freundschaftliche Beziehung zwischen Mieter und Vermieter) bzw. nicht erfasste objektive Wohnwertmerkmale (z.B. Besonderheiten wie Sauna) bedingt sind.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Spannbreite sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Es ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 6 des Mietspiegels jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

5.8 Nicht ansetzbare Merkmale im Mietspiegel

Im Zuge der Datenerhebung zu dem hier vorliegenden Mietspiegel wurden auch Merkmale abgefragt, welche keinen korrelativen bzw. signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hatten. Diese sind nachfolgend aufgelistet.

- Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus
- Mansardenwohnung
- Erdgeschosswohnung
- einzelne besondere Badausstattungsmerkmale: keine durchgehende Fliesung/Kachelung beim Fußboden oder im Nassbereich der Wand
- Kasten-/Doppelfenster, Einscheibenverglasung, Fenster mit zusätzlichen Vorfenster, Zwei- oder Drei-Scheiben-Verglasung
- Rollläden/Fensterläden
- besondere Sicherheitsausstattung (z.B. Alarmanlage, vergitterte Fenster, Videokamera)
- Blockheizkraftwerk zur Wärmegewinnung, Solarthermieanlage zur Wärmegewinnung
- mind. ein Durchgangszimmer (betrifft Hauptwohnräume und Küche)
- kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller-, Dachbodenabteil, externer Raum)
- Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden (über 1 m²)
- Höhe der Räume
- stufenfreier Zugang zur Wohnung
- Nutzungsmöglichkeit eines Gartens oder einer Gartenanlage (gemeinschaftlich) durch Mieter
- (Tief-)Garagenplatz, überdachter oder offener Stellplatz ist mit der Wohnung anmietbar
- gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradraum, außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (Werkstatt, Tischtennisraum, Hobbyraum)
- einzelne besondere Wohnlagemerkmale: unverbaute Weitsicht aus den Haupträumen, geschlossene bis sehr dichte Bebauung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für speziellen Bedarf (Ansammlung von mind. 5 Geschäften), Nähe zu Kindergarten oder Grundschule, zu medizinischer Versorgung, zu Kultur- und Freizeitmöglichkeiten; schattseitige (z.B. nach Norden) Ausrichtung der Hauptwohnräume, Anliegerstraße

Diese Merkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht zu berücksichtigen. Für alle anderen im Fragebogen abgefragten Merkmale, welche hier nicht erscheinen oder nicht als Zu- oder Abschlag in Tabelle 2 bis 6 des Mietspiegels auftauchen, war keine statistische und somit wissenschaftliche Aussage möglich.

6 Schlussbemerkung

Der vorliegende Bericht beschreibt die Methodik und die Ergebnisse der Mietspiegelerstellung der Stadt Augsburg zum Augsburger Mietspiegel 2021. Der Mietspiegel beruht auf einer repräsentativen empirischen Erhebung, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der statistischen Methodik werden die (statistischen) Anforderungen und damit die Wissenschaftlichkeit der Ergebnisse dargelegt.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Er dient sowohl Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Übersicht über den Mietwohnungsmarkt vermittelt. Die größte Wirkung entfaltet ein Mietspiegel im vorprozessualen Bereich, indem er Anhaltspunkte für eine außergerichtliche Einigung zwischen den Mietvertragsparteien liefert. Durch diese Orientierungshilfe zur Mietpreisfestsetzung für alle am Wohnungsmarkt Interessierten werden viele gerichtliche Mietstreitigkeiten verhindert.

7 Literatur

- Aigner, K., Oberhofer, W., & Schmidt, B. (1. Februar 1993). Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg. *Wohnungswirtschaft & Mietrecht*, S. 16-21.
- Aigner, K., Oberhofer, W., & Schmidt, B. (1. Februar 1993). Regressionsmethode versus Tabellenmethode bei der Erstellung von Mietspiegeln. *Wohnungswirtschaft & Mietrecht*, S. 10-16.
- Allsion, P. (2001). *Missing data. Vol. 136*. Sage Publications.
- Azur, M. (2011). Multiple Imputation by chained equations: what is it and how does it work? *International journal of methods in psychiatric research* 20.1, S. 40-49.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). (1. April 2010). Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel. Von https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2010/DL_ON042010.pdf?__blob=publicationFile&v=2 abgerufen
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). (2014). *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2. inhaltlich unveränderte Auflage*. Bonn.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. (2002). *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*. Berlin.
- Cromm, J., & Koch, U. (2006). *Mietspiegel in Deutschland - Entwicklung der Mietpreispolitik, Einstellungen und Umsetzungen der Städte und Amtsgerichte unter besonderer Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels - eine empirische Studie*. München/Mehring.
- Fahrmeier, L. (1999). *Mietspiegel für München '99 - Statistik, Dokumentation und Analysen*. München: Landeshauptstadt München Sozialreferat.
- Fahrmeier, L., Künstler, R., Pigeot, I., & Tutz, G. (2004). *Statistik. Der Weg zur Datenanalyse*. Springer.
- Gelman, A., & Hill, J. (2006). *Cambridge University Press*. Von Data analysis using regression and multilevel/hierarchical models: <http://www.stat.columbia.edu/~gelman/arm/missing.pdf> abgerufen
- Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2017). *The Elements of Statistical Learning*. Springer.
- Heckman, J. (1976). The common structure of statistical models of truncation, sample selection and limited dependent variables and a simple estimator for such models. In S. Berg, *Annals of Economic and Social Measurement, Volume 5, number 4* (S. 475-492). NBER.
- Little, R., & Rubin, D. (2014). *Statistical analysis with missing data. Vol. 793*. John Wiley & Sons.
- Pokropp, F. (1994). *Lineare Regression und Varianzanalyse*. De Gruyter Oldenbourg.
- Rips, F.-G., & Eisenschmid, N. (2001). *Neues Mietrecht*.
- Rubin, D. (1976). Inference and missing data. In *Biometrika* 63.3 (S. 581-592). Oxford University Press.

Strutz, T. (2016). *Data Fitting and Uncertainty*. Springer Vieweg.

Van Buuren, S. (2018). *Flexible imputation of missing data*. Chapman and Hall/CRC.

8 Anlagen

Fragebogen zur qualifizierten Mietspiegelerstellung

WICHTIG: → Bitte nutzen Sie die Antwortmöglichkeit zum Onlinefragebogen unter dem Link:

<https://survey.ema-institut.de/index.php/566526>

Falls Sie schriftlich antworten, senden Sie bitte nur den Fragebogen im beigefügten Freiumschlag zurück. Bitte antworten Sie entweder nur schriftlich oder über den Onlinefragebogen. Bei Fragen: Telefonhotline +49 941 38 07 00, E-Mail an support@ema-institut.de

Rücksendung bitte bis: 15. März 2021 – Bitte Telefonnummer für Rückfragen angeben: _____

Allgemeine Hinweise zur Beantwortung des Fragebogens

- Z1 Sind Sie **Mieter/Vermieter** der **angeschriebenen** Wohnung, bitten wir Sie um Beantwortung der nachfolgenden Fragen. Sind Sie **Untermieter** dieser Wohnung, bitten wir Sie, den Fragebogen an den/die **Hauptmieter** der Wohnung weiterzuleiten.
- Z2 Bitte setzen Sie Ihre Kreuze, Zahlen und Buchstaben nur **innerhalb** der dafür vorgesehenen Kästchen.
- Z3 Wenn Sie Ihr Kreuz lieber an einer anderen Stelle setzen möchten, **schwärzen** Sie das „falsche“ Kästchen bitte.
- Z4 Bitte möglichst Mietvertrag, Kontoauszug, Betriebskostenabrechnung sowie den **Vermieter** für die Ausfüllung zu Rate ziehen.
- Z5 Können trotz der oben genannten Hinweise etwaige Fragen nicht beantwortet werden, können diese ausgelassen werden.

Filterfragen

F1	Handelt es sich bei der Wohnung um selbstgenutztes Eigentum (Eigentümer oder Miteigentümer oder Nießbraucher wohnt in der Wohnung)?	<input type="checkbox"/> Ja (Ende der Befragung)	<input type="checkbox"/> Nein
F2	Wird der Wohnraum mietfrei oder verbilligt überlassen? (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)	<input type="checkbox"/> Ja (Ende der Befragung)	<input type="checkbox"/> Nein
F3	Handelt es sich bei der Wohnung um eine preisgebundene Wohnung (z.B. bei Sozialwohnungen und Wohnungen, für die ein Wohnberechtigungsschein vorliegen muss)?	<input type="checkbox"/> Ja (Ende der Befragung)	<input type="checkbox"/> Nein
F4	Handelt es sich um einen Wohnraum, der Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist?	<input type="checkbox"/> Ja (Ende der Befragung)	<input type="checkbox"/> Nein
F5	Ist die Wohnung Teil eines Wohnheims , einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Alten-, Behinderten-, Pflegewohnheim, Teil einer sozial betreuten Wohnanlage)?	<input type="checkbox"/> Ja (Ende der Befragung)	<input type="checkbox"/> Nein
F6	Wird die Wohnung überwiegend möbliert vermietet (Einbauküche/-schränke <u>und</u> einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung)?	<input type="checkbox"/> Ja (Ende der Befragung)	<input type="checkbox"/> Nein
F7	Ist die Wohnung nur zu vorübergehenden Gebrauch – max. 3 Monate pro Mieter – vermietet? (z.B. Ferienwohnung, Untermiete)	<input type="checkbox"/> Ja (Ende der Befragung)	<input type="checkbox"/> Nein

WICHTIG: Bitte nur weiter ausfüllen, falls die Filterfragen F1 bis F7 mit "Nein" beantwortet wurden!

Hauptfragebogen

B1	Mietpreis, Betriebskosten, Mietverhältnis	
B1a	Wie hoch ist die für den 01. Februar 2021 gesamte vereinbarte monatliche Bruttomiete einschließlich Nebenkosten, Zuschlägen (= monatliche Überweisung, in €)?	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> gesamte monatliche Mietzahlung, Brutto (in €)
B1b	Wie setzt sich oben genannte gesamte monatliche Nettokaltmiete (Miete <u>ohne</u> Betriebskosten und Zuschläge)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/>
B1c	Wie setzt sich oben genannte gesamte monatliche Mietzahlung an den Vermieter zusammen? (Alle Beträge in €)	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> monatliche Betriebskosten (<u>ohne</u> Heizungs- bzw. Warmwasserkosten)
B1cc	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> monatliche Heizungs- und Warmwasserkosten (falls nicht bei obigen Betriebskosten enthalten)	
	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> Zuschlag für (Tief-)Garagenstellplatz , falls vorhanden → ¹ <input type="text"/> Anzahl	
	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> Zuschlag Pkw-Abstellplatz , falls vorhanden → ² <input type="text"/> Anzahl	
	<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> sonstiger Zuschlag (z.B. für Einbauküche), falls vorhanden	
B1d	Besteht der Haushalt aus einer Wohngemeinschaft?	¹ <input type="checkbox"/> studentische Wohngemeinschaft ² <input type="checkbox"/> sonstige Wohngemeinschaft
B1e	Wann hat das Mietverhältnis begonnen?	¹ Monat <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ²
B1f	Wann ist die Nettokaltmiete das letzte Mal geändert bzw. angepasst worden (z.B. wegen Mieterhöhung)?	¹ Monat <input type="text"/> <input type="text"/> Jahr <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> ²

B2		Art und Alter des Gebäudes und der Wohnung		
B2a	NUR EINE ANTWORT: In welchem Gebäudetyp wohnen Sie?	1 <input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus	2 <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte	3 <input type="checkbox"/> Reihenhaus
B2b		4 <input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus, mit wievielen Wohnungen pro Hauseingang (siehe Klingelbrett): → 1 <input type="checkbox"/> 2 2 <input type="checkbox"/> 3-4 3 <input type="checkbox"/> 5-10 4 <input type="checkbox"/> über 10		
B2c	Wie viele Geschosse besitzt das Gebäude einschließlich Erdgeschoss (Ausgangspunkt Haupteingang)?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> Anzahl Geschosse		
B2d	Wann wurde die Wohnung gebaut bzw. fertig gestellt (Jahr der Bezugsfertigkeit, unabhängig von Modernisierung/Sanierung)?	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Baujahr 2 <input type="checkbox"/> unbekannt		
B2e	NUR EINE ANTWORT: Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein:			
	1 <input type="checkbox"/> bis einschl. 1918 4 <input type="checkbox"/> 1961 - 1969 7 <input type="checkbox"/> 1990 - 1995 10 <input type="checkbox"/> 2008 - 2013 2 <input type="checkbox"/> 1919 - 1948 5 <input type="checkbox"/> 1970 - 1979 8 <input type="checkbox"/> 1996 - 2001 11 <input type="checkbox"/> 2014 - 2017 3 <input type="checkbox"/> 1949 - 1960 6 <input type="checkbox"/> 1980 - 1989 9 <input type="checkbox"/> 2002 - 2007 12 <input type="checkbox"/> 2018 - 2021			
	HINWEIS: Maßgebend ist das Jahr der Bezugsfertigkeit. War die Wohnung im Krieg zerstört, gilt das Jahr des Wiederaufbaus. Liegt die Wohnung in einem aufgestockten oder angebauten Gebäudeteil, gilt das Jahr der Aufstockung bzw. des Anbaus; bei Ausbau des Dachgeschosses gilt das Jahr des Ausbaus.			
B2f	Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?	1 <input type="checkbox"/> Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände) 2 <input type="checkbox"/> Dachgeschoss ohne Dachschrägen 3 <input type="checkbox"/> Maisonette (Wohnung über 2 Etagen, interne Treppe) 4 <input type="checkbox"/> Einzimmer-Appartement mit Bad und Küche bzw. Kochnische 5 <input type="checkbox"/> Galerie (balkonartiger Vorbau in 2. Etage) 6 <input type="checkbox"/> Penthouse		
B3		Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung		
B3a	Wie viele Wohnräume hat die Wohnung? (dazu zählen nicht Küche, Bad/WC, Abstellkammer, Flur)	1 <input type="text"/> <input type="text"/> Anzahl der reinen Wohnräume (Schlaf-, Wohn-, Kinder-, Arbeits-, Esszimmer usw.)		
B3b	Wie groß ist die Wohnfläche der gemieteten Wohnung? Zur Wohnfläche zählen wie im Mietvertrag angegeben alle Hauptwohnräume, Küche, Bad/WC, Abstellraum in der Wohnung. Balkone, Loggien, Terrassen zählen mit einem Viertel bis der Hälfte ihrer Grundfläche. Unbeheizbare Wintergärten, Schwimmbäder zur Hälfte.	1 <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> , <input type="text"/> <input type="text"/> m ² , gemäß 2 <input type="checkbox"/> schriftlicher Unterlagen (z.B. Mietvertrag, Betriebskostenabrechnung) 3 <input type="checkbox"/> Angabe ohne schriftlichen Beleg		
B3c	NUR EINE ANTWORT: Welche der folgenden Fußbodeneigenschaften treffen auf den überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereichs, abgesehen von Flur/Bad/Küche, zu? (vom Vermieter gestellt!)	1 <input type="checkbox"/> Parkett- oder Korkboden 5 <input type="checkbox"/> Naturstein, Fliesen, Kacheln 2 <input type="checkbox"/> Laminatboden/Vinyl 6 <input type="checkbox"/> Linoleum-Boden 3 <input type="checkbox"/> Dielenholzboden 7 <input type="checkbox"/> Teppichboden 4 <input type="checkbox"/> PVC-Boden 8 <input type="checkbox"/> kein Belag oder Rohboden		
B3d	NUR EINE ANTWORT: Mit welcher Heizung hat der <u>Vermieter</u> die Wohnung überwiegend ausgestattet?	1 <input type="checkbox"/> zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral-, Etagen-/Wohnungsheizung) 2 <input type="checkbox"/> Einzelöfen 3 <input type="checkbox"/> keine Heizungsversorgung vom Vermieter gestellt		
B3dd	Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen.	EINE ANTWORT: Die Heizung wird betrieben mittels: 1 <input type="checkbox"/> Öl 5 <input type="checkbox"/> regenerative Energie (z.B. Pellets, Erdwärme) 2 <input type="checkbox"/> Gas 6 <input type="checkbox"/> Elektrospeicher 3 <input type="checkbox"/> Holz/Kohle 7 <input type="checkbox"/> Wärmepumpe 4 <input type="checkbox"/> Nah-/Fernwärme 8 <input type="checkbox"/> Sonstiges		
B3e	Besonderheiten bei der Heizungsausstattung:	1 <input type="checkbox"/> mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ist <u>ohne</u> fest installierte Heizungsversorgung 2 <input type="checkbox"/> zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden 3 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden 4 <input type="checkbox"/> die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d.h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet) 5 <input type="checkbox"/> Solarthermieanlage zur Wärmeengewinnung (Achtung: Nicht verwechseln mit Fotovoltaik zur Stromerzeugung) 6 <input type="checkbox"/> Blockheizkraftwerk zur Wärmeengewinnung		
B3f	NUR EINE ANTWORT: Mit welcher Art der Warmwasserversorgung hat der <u>Vermieter</u> die Wohnung überwiegend ausgestattet?	1 <input type="checkbox"/> zentrale Warmwasserversorgung im Gebäude/Wohnung 2 <input type="checkbox"/> Durchlauf-Erhitzer (mit Gas/Strom) 3 <input type="checkbox"/> Kleinboiler oder Untertischgeräte 4 <input type="checkbox"/> Keine Warmwasserversorgung vom Vermieter gestellt		

B3g	Welche Sanitäräumlichkeiten und Sanitärausstattung weist die Wohnung auf?	1 <input type="checkbox"/> kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden 2 <input type="checkbox"/> ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden 3 <input type="checkbox"/> zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden
B3h	Bei mehreren Bädern benennen Sie bitte die Ausstattung des besseren/größeren Badezimmers! Mehrfachnennungen möglich!	Ausstattung: 1 <input type="checkbox"/> Badewanne 8 <input type="checkbox"/> WC im Badezimmer 2 <input type="checkbox"/> separate Dusche 9 <input type="checkbox"/> ausschließlich separates WC vorhanden 3 <input type="checkbox"/> bodengleiche Dusche 10 <input type="checkbox"/> kein WC innerhalb der Wohnung 4 <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung 11 <input type="checkbox"/> Belüftung(sanlage), Ventilator 5 <input type="checkbox"/> Waschmaschinenanschluss 12 <input type="checkbox"/> Fußboden nicht durchgehend gefliest 6 <input type="checkbox"/> Handtuchheizkörper 13 <input type="checkbox"/> Kachelung im ganzen Nassbereich 7 <input type="checkbox"/> Fenster im Bad 14 <input type="checkbox"/> zweites Waschbecken 4 <input type="checkbox"/> zusätzliches Gäste-WC innerhalb der Wohnung vorhanden
B3i	Welche, vom Vermieter gestellte, Art von Küche existiert in der Wohnung?	1 <input type="checkbox"/> keine Küchenausstattung vom Vermieter gestellt 2 <input type="checkbox"/> Kochnische/Pantryküche 3 <input type="checkbox"/> Einbauküche } Mit folgender Ausstattung:
B3j	Bitte kreuzen Sie, falls vorhanden, die Ausstattung Ihrer Kochnische/Pantryküche oder Ihrer Einbauküche an	1 <input type="checkbox"/> Kühlschrank 5 <input type="checkbox"/> Backofen 2 <input type="checkbox"/> Kühlschrank mit Gefrierfach 6 <input type="checkbox"/> Dunstabzug 3 <input type="checkbox"/> separater Gefrierschrank 7 <input type="checkbox"/> Spülmaschine 4 <input type="checkbox"/> Herd 8 <input type="checkbox"/> Küchenschränke
B3jj	Alter der Küche	1 <input type="checkbox"/> 10 Jahre oder jünger 2 <input type="checkbox"/> 11 bis 20 Jahre 3 <input type="checkbox"/> 21 Jahre oder älter
B3k	NUR EINE ANTWORT: Welche Eigenschaften weisen die überwiegend vorhandenen Fenster auf?	1 <input type="checkbox"/> 3-Scheibenverglasung 3 <input type="checkbox"/> Kastenfenster/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster 2 <input type="checkbox"/> 2-Scheibenverglasung 4 <input type="checkbox"/> Einscheibenverglasung (einfach verglast)
B3kk		1 verbaut im Jahr: <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> (Alter ggfs. im Fensterrahmen ablesen)
B3l	NUR EINE ANTWORT: Hat Ihre Wohnung Roll-/Fensterläden?	1 <input type="checkbox"/> Roll- oder Fensterläden an allen Fenstern (außer WC- bzw. Badfenster) 3 <input type="checkbox"/> keine Roll-/Fensterläden vorhanden 2 <input type="checkbox"/> teilweise Roll-/Fensterläden an den Fenstern
B3m	Verfügt die Wohnung über Balkon, Loggia, Terrasse?	1 <input type="checkbox"/> Balkon 4 Fläche in m ² : <input type="text"/> <input type="text"/> bitte runden Sie die Fläche auf! 2 <input type="checkbox"/> Loggia 5 Fläche in m ² : <input type="text"/> <input type="text"/> bitte runden Sie die Fläche auf! 3 <input type="checkbox"/> (Dach-)Terrasse 6 Fläche in m ² : <input type="text"/> <input type="text"/> bitte runden Sie die Fläche auf!
B3n		
B3o	Welche Eigenschaften weist Ihre Wohnung auf?	1 <input type="checkbox"/> alte Installationsleitungen (z.B. Strom, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz 2 <input type="checkbox"/> mindestens ein Durchgangszimmer (Räume welche nur über ein Schlaf- oder Kinderzimmer erreichbar sind) 3 <input type="checkbox"/> keine Gegensprechanlage (mit Türöffner) vorhanden 4 <input type="checkbox"/> besondere Sicherheitsausstattung (z.B. Alarmanlage, vergitterte Fenster, Videokamera) 5 <input type="checkbox"/> kein Abstellraum außerhalb der Wohnung vorhanden (Keller, Speicher, Dachboden, externer Raum) 6 <input type="checkbox"/> Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden (über 1 m ²) 7 <input type="checkbox"/> Raumhöhe unter 2,20 m 8 <input type="checkbox"/> Raumhöhe ab 2,60 m 9 <input type="checkbox"/> stufenfreier Zugang zur Wohnung
B3p	Schließt der Mietvertrag die Nutzung eines Gartens oder einer Grünanlage ein? (mind. 10 m ² großes abgegrenztes Stück Land mit Pflanzen/Grünfläche)	1 <input type="checkbox"/> Nein 2 <input type="checkbox"/> Ja → falls Ja: 1 <input type="checkbox"/> ausschließlich eigene Gartennutzung 2 <input type="checkbox"/> gemeinschaftliche Nutzung mit anderen Hausparteien 3 <input type="checkbox"/> Nutzung einer offen zugänglichen Grünanlage
B3q		
B3r		1 Genutzte Fläche in m ² : <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Bitte runden Sie die Fläche auf!
B3s	Existieren gemeinschaftliche Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden?	1 <input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradraum 2 <input type="checkbox"/> außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum) 3 <input type="checkbox"/> Aufzug
B3t	Gehört im Rahmen Ihres Mietvertrages eine Parkgelegenheit für Ihren PKW dazu?	1 <input type="checkbox"/> einzelner Garagenplatz 3 <input type="checkbox"/> Stellplatz in Tiefgarage 2 <input type="checkbox"/> überdachter Stellplatz (Carport) 4 <input type="checkbox"/> offener PKW-Stellplatz

B4		Nachträgliche Verbesserungen der Wohnungsqualität und energetischer Zustand		
B4a	Wurde die Wohnung seit 2006 durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters, modernisiert/saniert? (Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser. Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)	1	<input type="checkbox"/>	Ja (weiter mit Frage B4b)
		2	<input type="checkbox"/>	Nein (weiter mit Frage B4e)
		3	<input type="checkbox"/>	Unbekannt (weiter mit Frage B4e)
B4b	Falls ja: Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden seit 2006 durchgeführt?	1	<input type="checkbox"/> Vollsanierung (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)	
B4c		2	<input type="checkbox"/> einzelne Modernisierungsmaßnahmen (neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt), nämlich:	
		1	<input type="checkbox"/>	Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken, Toilette) erneuert
		2	<input type="checkbox"/>	Fußböden überwiegend erneuert
		3	<input type="checkbox"/>	Fenster überwiegend erneuert
		4	<input type="checkbox"/>	Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)
		5	<input type="checkbox"/>	Innen- und Wohnungstüren erneuert
		6	<input type="checkbox"/>	Treppenhaus modernisiert (samt Eingangstür)
		7	<input type="checkbox"/>	Elektroinstallation zeitgemäß umfassend erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt, FI-Schalter)
		8	<input type="checkbox"/>	(Tritt-)Schallschutz eingebaut
		9	<input type="checkbox"/>	komplette Dämmung der Außenwand
		10	<input type="checkbox"/>	komplette Dämmung von Dach / oberster Geschossdecke
		11	<input type="checkbox"/>	komplette Dämmung aller Kellerdecken
B4d	Wann wurden die Hauptmodernisierungsarbeiten abgeschlossen? (Jahr)	1	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			<input type="text"/>	<input type="text"/>
			<input type="text"/>	<input type="text"/>
			<input type="text"/>	<input type="text"/>
B4e	Liegt ein Energieausweis für das Gebäude vor?	1	<input type="checkbox"/>	ja
		2	<input type="checkbox"/>	nein
		3	<input type="checkbox"/>	unbekannt
B4f		1	<input type="checkbox"/>	Energiebedarfsausweis
		2	<input type="checkbox"/>	Energieverbrauchsausweis
B4g		1	<input type="text"/>	kWh/(m ² a) Endenergiebedarf: <input type="text"/>
			<input type="text"/>	<input type="text"/>
			<input type="text"/>	<input type="text"/>
			<input type="text"/>	<input type="text"/>
Bitte runden Sie den Wert auf!				
B5		Lage der Wohnung und des Gebäudes		
B5a	In welchem Geschoss liegt die Wohnung?	1	<input type="checkbox"/>	Untergeschoss/Souterrain
		2	<input type="checkbox"/>	Erdgeschoss/Hochparterre
		3	<input type="text"/>	<input type="text"/>
			<input type="text"/>	<input type="text"/>
			<input type="text"/>	<input type="text"/>
B5b	Welche dieser Lagekriterien treffen auf Ihre Wohnung bzw. das Gebäude zu:	1	<input type="checkbox"/>	große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) in max. 100 m Entfernung
		2	<input type="checkbox"/>	Hauptwohnräume sind überwiegend schattseitig (nord) ausgerichtet
		3	<input type="checkbox"/>	unverbaute Weitsicht aus den Haupträumen
		4	<input type="checkbox"/>	geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschosswohnungen, z.B. Altstadt), kaum Grünflächen
		5	<input type="checkbox"/>	offene Bebauung (überwiegend Ein-/ Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)
B5c	NUR EINE ANTWORT: Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume (Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer) der Wohnung zu? Liegen diese in Richtung:	1	<input type="checkbox"/>	Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen, z.B. Bundesstraße)
		2	<input type="checkbox"/>	Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen)
		3	<input type="checkbox"/>	Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)
		4	<input type="checkbox"/>	Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)
B5d	Beurteilen Sie folgende Kriterien Ihrer nahen Wohngegend:	niedrig	mittel	hoch
	A Straßen-/Bahnlärmpegel bei offenem Fenster	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	B Industrie-/Fluglärmpegel bei offenem Fenster	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	C Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.) bei offenem Fenster	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
B5e	Beurteilen Sie bitte die Erreichbarkeit der nächsten Versorgungs- bzw. Freizeiteinrichtung in Metern (Fußläufig von Haustüre zu Einrichtungseingang): HINWEIS: Bitte nutzen Sie hierfür frei zugängliche Geoinformationssysteme wie z.B. geoportal.bayern.de, google.de usw.	bis 400 m	400 - 1000 m	über 1000 m
	A Möglichkeit zur Kultur- oder Freizeitgestaltung (z.B. Museum, Theater, Kino, Schwimmbad)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	B Medizinische Grundversorgung (Arzt für Allgemeinmedizin und Apotheke)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	C Fachärzte	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	D Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf (z.B. Bäcker und Metzgerei, Supermarkt)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	E Allgemein übliche Geschäfte/Dienstleistungen (z.B. Post, Friseur, Bank, Physiotherapeut)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	F Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	G Grünanlage, Park, Wald (mindestens so groß wie Fußballfeld)	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
	H Kindergarten oder Grundschule	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>



Mietspiegel 2021

Wohnen in Augsburg

Inhalt

Vorwort	4
1. Einführung	6
2. Geltungsbereich	6
3. Mietbegriff	6
4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	7
5. Berechnungsbeispiel	13
6. Spannbreiten	14
7. Gültigkeit	15
Auskunft und Beratung	16
Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	17
Detaillkarten der Wohnbereiche in Augsburg	18
Impressum	30



Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

der Augsburger Mietspiegel 2021 basiert auf einer vom EMA-Institut durchgeführten Befragung, an der über 6500 Augsburger Haushalte teilgenommen haben. Die hieraus resultierende hohe Zahl an mietspiegelrelevanten Daten macht ihn zu einer zuverlässigen Quelle hinsichtlich Miethöhe, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Mietimmobilien in Augsburg.

Der Mietspiegel ist zum einen in seiner mittlerweile dritten Ausgabe eine fundierte Orientierungshilfe zu Mietpreisen und gibt sowohl den Vermietenden, den Mieterinnen und Mietern als auch den Mietinteressierten gute Anhaltspunkte für die Ermittlung einer angemessenen Miethöhe.

Zum anderen bietet der Mietspiegel bei Rechtstreitigkeiten eine objektive und verlässliche Grundlage für eine außergerichtliche Einigung. Den Bewohnerinnen und Bewohnern der ca. 100000 Mietwohnungen in Augsburg gewährt er genauso wie den Vermieterinnen und Vermietern Klarheit und trägt damit zum Rechtsfrieden bei. Diesen Effekt bestätigt auch die Justiz seit dem Erscheinen des ersten qualifizierten Augsburger Mietspiegels im Jahr 2017. Der Mietspiegel trägt somit insgesamt zum sozialen Frieden in Augsburg bei.

Wie sehr das Thema „Wohnen“ die Menschen bewegt, zeigt sich in jeder Bürgerbefragung: Augsburg ist eine attraktive Stadt mit hoher Lebensqualität, in der Wohnraum begehrt ist. Steigende Mieten und die Sorge, sich die Wohnung, in der man gerne lebt, vielleicht nicht mehr leisten zu können, sind eine Belastung. Hier kann der Mietspiegel Sorgen nehmen und entlasten.

Welche Mechanismen wirken, um den Augsburgerinnen und Augsburgern bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können?

Natürlich ist der Mietspiegel kein Beitrag zur Bekämpfung des Wohnungsmangels. Hier kommen andere Instrumentarien zum Zug: Bund, Freistaat und Stadt Augsburg haben in den letzten Jahren ihre Anstrengungen verstärkt, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Daneben gibt es gesetzliche Regelungen, die den Anstieg der Mieten verlangsamen. Im Stadtgebiet Augsburg gilt eine reduzierte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen sowie eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen. Die Miete darf innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent bzw. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Und bei Neuvermietung gilt für die neue Miete, dass diese um nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Der qualifizierte Mietspiegel 2021 ist die Basis, damit diese Regelungen greifen können.

Sie finden den qualifizierten Mietspiegel 2021 auch im Internet als Online-Tool mit Berechnungsfunktion.

Abschließend möchten wir den Haushalten danken, die mit ihrer Teilnahme an der Befragung im Frühjahr 2021 die Erstellung dieses Mietspiegels überhaupt erst möglich gemacht haben. Ebenfalls gilt unser Dank dem EMA-Institut, dem Amt für Wohnbauförderung und Wohnen der Stadt Augsburg sowie allen Teilnehmenden des Arbeitskreises Mietspiegel für die hervorragende Arbeit.

Mit freundlichen Grüßen

Eva Weber
Oberbürgermeisterin

Martin Schenkelberg
Sozialreferent

1. Einführung

Der Mietspiegel ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) definiert als eine Darstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind (§ 558c Abs. 1, § 558 Abs. 2 BGB). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreise liefern Informationen über ortsübliche Vergleichsmieten für verschiedene Arten von Mietwohnungen. Sie sollen die eigenverantwortliche Mietpreisbildung erleichtern, Gerichtsverfahren für beide Mietvertragsparteien vermeiden helfen und zur Versachlichung von Mietpreisauseinandersetzungen beitragen.

Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte nach wissenschaftlichen Grundsätzen bei der Datenerhebung und Datenauswertung. Es wurden im Zeitraum von Mitte Februar 2021 bis Mitte März 2021 30.000 zufällig ausgewählte Haushalte angeschrieben und anhand einer schriftlichen Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet befragt. In die regressionsanalytische Auswertung flossen 2.342 mietspiegelrelevante Wohnungen ein, die den gesetzlichen Anforderungen des BGB entsprachen. Nach der Anerkennung durch den Augsburger Stadt-rat am 25.11.2021 gilt der Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 d BGB. Er ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen.

2. Geltungsbereich

Der Mietspiegel gilt ausschließlich für nicht preisgebundene Mietwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus und Wohnraum, für den die Mietpreisbildung entsprechend dem BGB gilt, im Wohnflächenbereich zwischen 20 und 150 m². Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen gilt er nicht für:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt (Eigentümerin oder Miteigentümer oder Nießbraucher wohnt in der Wohnung),
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z. B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten),
- preisgebundene Wohnungen,
- Wohnraum, der Teil einer von der Vermieterin bzw. dem Vermieter bewohnten Wohnung ist,
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z. B. Studierenden-, Alten-, Behinderten-, Pflegewohnheim, Teil einer sozial betreuten Wohnanlage),
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche/-schränke und einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch – max. 3 Monate pro Mieterin bzw. Mieter – vermietet sind (z. B. Ferienwohnungen, Untermiete).

3. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmieten handelt es sich um Nettomieten pro Quadratmeter. Betriebskosten und Schönheitsreparaturen sind darin nicht enthalten. Auch Zuschläge für die Vermietung einer Garage oder eines Stellplatzes, für eine Möblierung oder Untervermietung usw. sind gesondert zu berücksichtigen.

4. Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Grundlage für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die nachfolgenden Tabellen. Mit Hilfe dieser Tabellen kann nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und energetischen Aspekten einer Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete berechnet werden.

Die Grundlage des Mietspiegels bildet Tabelle 1. Hier sind durchschnittliche Nettomieten pro Quadratmeter in Abhängigkeit von der Wohnfläche, dem Merkmal mit dem größten Einfluss auf den Mietpreis, enthalten. Sie werden als Basismieten bezeichnet und spiegeln das Mietniveau in Augsburg in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße für Standardwohnungen wider.

Als Standardwohnung gilt eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit Baujahr zwischen

1980 und 1995, ausgestattet mit Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Bad mit WC, Wohnbereich 1 und in mittlerer Wohnlage mit ausgeglichenen Wohnlagevor- und -nachteilen. Für diese Wohnungen kann die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete direkt aus Tabelle 1 je nach Größe der Wohnung (Basismiete) abgelesen werden.

Mit Hilfe der Tabellen 2 bis 6 erfolgt eine Konkretisierung einer Standardwohnung – gemessen an der Basismiete – durch prozentuale Zu- und Abschläge je nach Besonderheiten bei Haustyp, Wohnungsausstattung, Baujahr, Modernisierungsgrad und Wohnlage des Gebäudes. Die Ausstattung muss dabei von der Vermieterin bzw. dem Vermieter gestellt sein.

Tabelle 1

Basismiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Die Basismiete enthält die nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ermittelten Durchschnittsmieten (Basismiete) in Euro/m² ohne Berücksichtigung von Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung.

Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²	Wohnfläche m ²	Basismiete €/m ²
20	13,39	39	9,23	59-60	8,28
21	12,94	40	9,14	61-63	8,24
22	12,54	41	9,06	64-66	8,21
23	12,18	42	8,98	67-69	8,18
24	11,85	43	8,91	70-80	8,16
25	11,55	44	8,85	81-83	8,15
26	11,28	45	8,79	84-86	8,11
27	11,03	46	8,73	87-89	8,08
28	10,80	47	8,68	90-92	8,06
29	10,60	48	8,63	93-95	8,03
30	10,40	49	8,59	96-100	8,00
31	10,23	50	8,55	101-105	7,96
32	10,07	51	8,51	106-110	7,93
33	9,92	52	8,47	111-115	7,89
34	9,78	53	8,44	116-120	7,86
35	9,65	54	8,41	121-130	7,81
36	9,53	55	8,38	131-140	7,72
37	9,42	56	8,36	141-145	7,65
38	9,32	57-58	8,32	146-150	7,60

Die durchschnittliche Nettomiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen in der Stadt Augsburg beträgt 8,78 Euro/m².

In Grenzbereichen bei der Wohnfläche gilt die kaufmännische Rundung.

Tabelle 2

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Haustyp und Wohnungsausstattung

Haustyp	Zu-/Abschlag in %
Einfamilienhaus	+7
Doppelhaushälfte	+7
Reihenhaus	+2
Mehrfamilienhaus	0

Wohnungsausstattung	Zu-/Abschlag in %
Einzelöfen (Öl, Gas, Elektrospeicher/Nachtspeicheröfen)	-4
Einzelöfen (Holz, Kohle) oder keine vom Vermieter gestellte Heizung	-18
Die Heizung wird mittels Fern-/Nahwärme betrieben ODER die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d. h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet)	-4
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung	-2
Fußbodenheizung im Wohnraum bzw. in den Haupträumen	+2
dezentrale ältere Warmwasserversorgung (siehe unten)	-2
Parkettboden oder Korkboden oder Naturstein, Fliesen, Kacheln im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches	+4
einfacher, seit 2006 nicht modernisierter Bodenbelag (Dielenholz, Teppich, PVC, Linoleum oder nur Rohboden ohne Belag) im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches	-9
gehobene Sanitärausstattung (siehe unten)	+5
gehobene Küchenausstattung (siehe unten), das Alter der Küche beträgt maximal 10 Jahre	+13
gehobene Küchenausstattung (siehe unten), das Alter der Küche beträgt mehr als 10 Jahre	+6
(Dach-)Terrasse in Mehrfamilienhaus	+2
Balkon/Loggia ab 2 m ²	+2
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 4 Volletagen (inkl. EG)	+5
keine Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen	-4
Die Nutzung eines ausschließlich eigenen Gartens ist im Mietvertrag eingeschlossen (gilt für alle Haustypen)	+2
Souterrain-/Untergeschoss-Wohnung	-2
Galerie-Wohnung (balkonartiger Vorbau in oberer Etage)	+7

Einzelne Erläuterungen

Eine „dezentrale ältere Warmwasserversorgung“ ist seit 2006 nicht modernisiert worden und besteht entweder in Form von Durchlauferhitzer und/oder Kleinboiler/Untertischgeräten.

Bei einer „gehobenen Sanitärausstattung“ müssen mindestens zwei der folgenden Ausstattungsmerkmale gegeben sein: zweites WC in der Wohnung, Badewanne und Einzeldusche, Handtuchheizkörper, zweites Waschbecken im Bad.

Eine „gehobene Küchenausstattung“ liegt vor, wenn die von der Vermieterin bzw. dem Vermieter ohne zusätzlichen Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Einbauküche folgende Mindestausstattung enthält: mindestens zwei Einbauelektroelemente (z. B. Herd, Gefrierschrank/-truhe, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränke.

Tabelle 3

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr

Tabelle 3 beinhaltet Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Baujahr des Gebäudes. Das Baujahr des Gebäudes entspricht in der Regel dem Jahr der Bezugfertigstellung des Wohnraumes. Nur bei nachträglich erstelltem Wohnraum, z. B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist das Jahr der Fertigstellung anzusetzen. Fehlende oder durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, die den Zustand eines Wohnraums oder eines Gebäudes beeinflussen, werden ausschließlich in Tabelle 4 berücksichtigt.

Baujahr	Zu-/Abschlag in %
bis 1948	-3
1949 - 1979	-4
1980 - 1995	0
1996 - 2001	+3
2002 - 2007	+5
2008 - 2013	+7
2014 - 2017	+14
ab 2018	+23

Tabelle 4

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Modernisierungsgrad für Gebäude mit Baujahr vor 1996 und Modernisierungsmaßnahmen seit 2006

Als Modernisierungsmaßnahmen im Sinne dieses Mietspiegels gelten die in nachfolgender Tabelle 4A aufgelisteten und seit 2006 durchgeführten Baumaßnahmen, welche mit Punktwerten versehen sind, bei Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1996. Durch Bildung der Punktsomme anhand der erfolgten Modernisierungsmaßnahmen in Tabelle 4A kann der Modernisierungsgrad in Tabelle 4 bestimmt werden. Komplette fehlende Modernisierungsmaßnahmen bei älteren Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr vor 1960 bzw. vor 1980 führen zu Abschlägen, bei Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr nach 1995 wurden mietpreisbeeinflussende Modernisierungsmaßnahmen nicht festgestellt und sind daher auch nicht im Mietspiegel vorgesehen.

Baujahr	Zu-/Abschlag in %
Modernisierungsgrad 3 oder Vollsanierung (Punktsomme in Tabelle 4A: mind. +8)	+8
Modernisierungsgrad 2 (Punktsomme in Tabelle 4A: +5 bis +7)	+4
Modernisierungsgrad 1 (Punktsomme in Tabelle 4A: +2 bis +4)	+2
Modernisierungsgrad 0 (Punktsomme in Tabelle 4A: 0 bis +1)	0
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr zwischen 1960 und 1979 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen	-4
Wohnung liegt in einem Gebäude mit Baujahr vor 1960 ohne jegliche Modernisierungsmaßnahmen	-5

Tabelle 4A

Modernisierungsmaßnahmen seit 2006 zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungsmaßnahmen	Punktwert
Badeinrichtung modernisiert (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken)	+1
Fußböden überwiegend erneuert	+1
Innen- und Wohnungstüren erneuert	+1
Wärmeerzeuger erneuert (z. B. Heizkessel, Gastherme)	+1
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	+1
Dämmung der Kellerdecke eingebaut	+1
Dämmung des Daches/der obersten Geschossdecke durchgeführt	+1
Dämmung der Außenwand angebracht	+1
Fenster durch Wärmeschutzfenster erneuert	+1
Elektroinstallation zeitgemäß erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)	+1
Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	+1
Punktsumme Modernisierungsmaßnahmen für Tabelle 4:	

Tabelle 5

Die Miethöhe wird auch von der Wohnlage beeinflusst. Neben dem jeweiligen Wohnbereich, in dem die Wohnung liegt, spielt auch noch die direkte kleinräumige Wohnumgebung eine Rolle.

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach Wohnbereich

Tabelle 5 enthält Zu-/Abschläge je nach Lage der Wohnung in bestimmten Wohnbereichen. Die Einteilung der Wohnbereiche erfolgte auf Basis der Bodenrichtwerte der Stadt zum Stichtag 31.12.2018, ermittelt durch den Gutachterausschuss der Stadt Augsburg.

Wohnbereiche (sind der Wohnbereichskartierung zu entnehmen, siehe Seite 11 und Detailkarten ab Seite 18)	Zu-/Abschlag in %
Wohnbereich 1:	0
Wohnbereich 2:	+2
Wohnbereich 3:	+6
Wohnbereich 4:	+11

Übersichtskarte zu den Wohnbereichen für den Augsburger Mietspiegel 2021

Stand: September 2021

© Stadt Augsburg, Amt für Wohnbauförderung und Wohnen

Stadtbezirke

1. Lechviertel, östl. Ulrichsviertel
2. Innenstadt, St. Ulrich - Dom
3. Bahnhofs-, Bismarckviertel
4. Georgs- u. Kreuzviertel
5. Stadtjägerviertel
6. Rechts der Wertach
7. Bleich und Pfarrle
8. Jakobervorstadt - Nord
9. Jakobervorstadt - Süd
10. Am Schäfflerbach
11. Spickel
12. Siebenbrunn
13. Hochfeld
14. Antonsviertel
15. Rosenau- u. Thelottviertel
16. Pfersee - Süd
17. Pfersee - Nord
18. Kriegshaber
19. Links der Wertach - Süd
20. Links der Wertach - Nord
21. Oberhausen - Süd
22. Oberhausen - Nord
23. Bärenkeller
24. Hochzoll - Nord
25. Lechhausen - Süd
26. Lechhausen - Ost
27. Lechhausen - West
28. Firnhäberau
29. Hammerschmiede
30. Wolfram- u. Herrenbachviertel
31. Hochzoll - Süd
32. Universitätsviertel
33. Haunstetten - Nord
34. Haunstetten - West
35. Haunstetten - Ost
36. Haunstetten - Süd
37. Göggingen - Nordwest
38. Göggingen - Nordost
39. Göggingen - Ost
40. Göggingen - Süd
41. Inningen
42. Berghheim

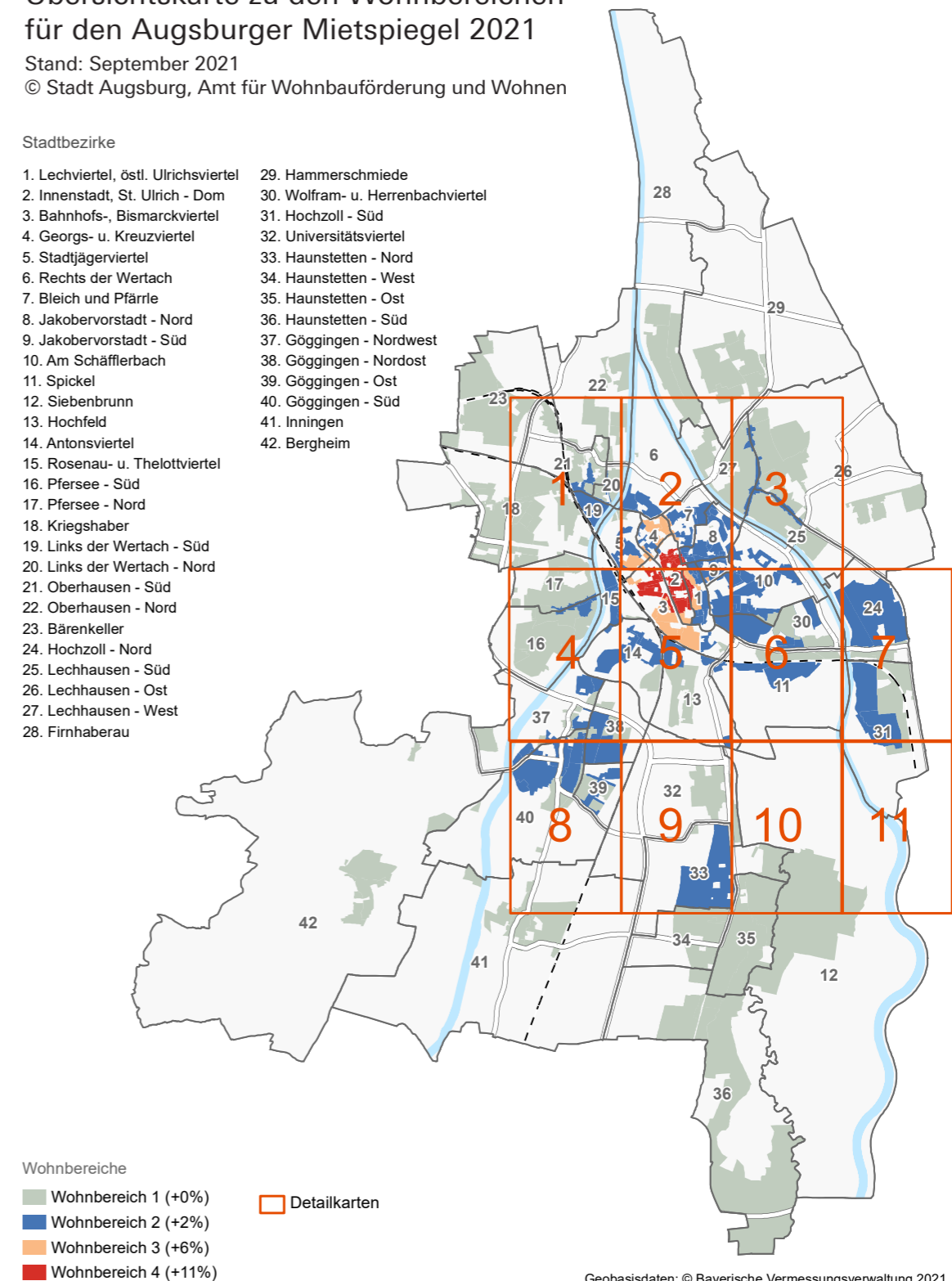


Tabelle 6

Die Miethöhe wird zudem von der konkreten Wohnlage beeinflusst. Neben dem jeweiligen Wohnbereich (Tabelle 5), in dem die Wohnung liegt, spielt auch noch die direkte kleinräumige Wohnumgebung (Tabelle 6) eine Rolle.

Zu- und Abschläge in Prozent der Basismiete je nach kleinräumiger Wohnlage

Der Zu- bzw. Abschlag für sehr gute, gute, mittlere Wohnlage und Wohnlage mit vereinzelt Nachteilen gilt für alle Wohnbereiche. Der nachfolgenden Tabelle 6A sind die Punktwerte für einzelne Wohnlagenkriterien zu entnehmen, deren Punktschritte zur Bestimmung der Wohnlage in Tabelle 6 dient.

Wohnlage	Zu-/Abschlag in %
sehr gute Wohnlage (Punktschritte in Tabelle 6A: mindestens +3)	+4
gute Wohnlage (Punktschritte in Tabelle 6A: +2)	+2
mittlere Wohnlage (Punktschritte in Tabelle 6A: zwischen -1 und +1)	0
Wohnlage mit vereinzelt Nachteilen (Punktschritte in Tabelle 6A: unter -1)	-3

Tabelle 6A

Kriterien zur Ermittlung der kleinräumigen Wohnlage in Tabelle 6

Wohnlagemerkmale	Punktwert
Die nächsten allgemein üblichen Geschäfte/Dienstleistungen (z. B. Post, Friseur, Bank, Physiotherapeutin) sind maximal 400 m fußläufig entfernt	+1
Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Bäckerei und Metzgerei, Supermarkt) sind maximal 400 m fußläufig entfernt	+1
Der/die nächste Grünanlage, Park, Wald (mindestens so groß wie ein Fußballfeld) ist maximal 400 m fußläufig entfernt.	+1
Es liegt ein sehr geringer Geräuschpegel vor (durchschnittliche dB <= 45 ¹⁾)	+1
Die Hauptwohnräume liegen in Richtung Hauptverkehrsstraße/Durchgangsstraße mit starkem/mittlerem Verkehrsaufkommen oder direkt an einer Bahnlinie	-1
Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Bäckerei und Metzgerei, Supermarkt) liegen über 1.000 m fußläufig entfernt	-1
Es liegt ein sehr hoher Geräuschpegel vor (durchschnittliche dB >= 65 ¹⁾)	-1
Die nächste Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln ist mehr als 1.000 m entfernt	-1
Punktschritte Wohnlage für Tabelle 6:	

¹⁾ Die im Mietspiegel angegebenen Lärmwerte in Dezibel beziehen sich auf Mittelungspegel über den gesamten Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr). Die Daten wurden vom Umweltamt der Stadt Augsburg erhoben. Eine graphische Orientierung für die Stadt Augsburg, sowie weitere Informationen zu den Lärmwertdaten findet man unter dem Link <https://geoportal.augsburg.de/WebDaten/synserver?client=core&project=llis> bzw. über den QR-Code auf S. 15.

5. Berechnungsbeispiel

Für eine Mietwohnung mit folgenden Merkmalen wird im Folgenden beispielhaft die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt:

85 m² Wohnfläche, Baujahr 1955, Mehrfamiliengebäude mit 4 Wohnungen, im Stadtbezirk Innenstadt, Bäckerei ist 200 m fußläufig entfernt, Balkon mit 4 m² vorhanden, Lärmwert lt. Lärmwertkarte bei 35 dB, keine Gegensprechanlage. Fenster durch Wärmeschutzfenster ersetzt, Fliesen, Wanne/Duschwanne und Waschbecken 2011 erneuert.

Tabelle 1:	Basismiete für 85 m ² Wohnfläche	8,11 €/ m ²
Tabelle 2:	Balkon mit 4m ² keine Gegensprechanlage in einem Mehrfamilienhaus mit mindestens 3 Wohnungen	+2% -4%
Tabelle 3:	Baujahr 1955	-4%
Tabelle 4:	Modernisierungsgrad 1	+2%
Tabelle 5:	Wohnbereich 4	+11%
Tabelle 6:	gute Wohnlage (Tabelle 6a)	+2%
Summe der prozentualen Zu-/Abschläge:		+9%

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt +9 %. Es errechnet sich eine Vergleichsmiete von 8,11 Euro/m² + 9 %. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit 8,84 Euro/m² bzw. insgesamt 751,40 Euro.

6. Spannbreiten

Der Mietspiegel kann, durch die in den Tabellen 1 bis 6 angeführten Merkmale, grundsätzlich wesentliche Mietpreisunterschiede erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Ursächlich hierfür können sein:

- die weitgehend freie Mietpreisgestaltung,
- rechtliche Vorgaben für statistisch nicht verwendbare Mieterinnen-/Mieter- und Wohnwertmerkmale (z. B. Mietdauer, Nationalität),
- sowie im Mietspiegel nicht enthaltene und analysierte Merkmale.

Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher üblicherweise Nettomieten, die innerhalb einer „Zwei-Drittel“-Spannbreite liegen². Diese Spannbreite umfasst in Augsburg im Schnitt die nach den Angaben der Tabellen 1 bis 6 errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete +/- 20 Prozent.

Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmieten sind gemäß Urteil des Bundesgerichtshofs vom 04.05.2011 – Az VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden.

Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis, welche mengenmäßig nicht zum Standard zählen, sind in den Tabellen 1 bis 6 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Weitere Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber nicht im Mietspiegel in den Tabellen 1 bis 6 aufgelistet sind, hatten keinen signifikanten Mietpreiseinfluss. Dabei handelt es sich um folgende Wohnwertmerkmale:

- Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus,
- Mansardenwohnung,
- Erdgeschosswohnung,
- einzelne besondere Badausstattungsmerkmale: keine durchgehende Fliesung/Kachelung beim Fußboden oder im Nassbereich der Wand,

- Kasten-/Doppelfenster, Einscheibenverglasung, Fenster mit zusätzlichen Vorfenster, Zwei- oder Drei-Scheiben-Verglasung,
- Rollläden/Fensterläden,
- besondere Sicherheitsausstattung (z. B. Alarmanlage, vergitterte Fenster, Videokamera),
- Blockheizkraftwerk zur Wärmeabgewinnung, Solarthermieanlage zur Wärmeabgewinnung,
- mind. ein Durchgangszimmer (betrifft Hauptwohnräume und Küche),
- kein Abstellraum außerhalb der Wohnung (Keller-, Dachbodenabteil, externer Raum),
- Abstellraum innerhalb der Wohnung vorhanden (über 1 m²),
- Höhe der Räume,
- stufenfreier Zugang zur Wohnung,
- Nutzungsmöglichkeit eines Gartens oder einer Gartenanlage (gemeinschaftlich) durch Mieterin bzw. Mieter,
- (Tief-)Garagenplatz, überdachter oder offener Stellplatz ist mit der Wohnung anmietbar,
- gemeinschaftliche Einrichtungen wie Wäschetrockenraum, Waschküche, Fahrradraum, außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (Werkstatt, Tischtennisraum, Hobbyraum),
- einzelne besondere Wohnlagemerkmale: unverbaute Weitsicht aus den Haupträumen, geschlossene bis sehr dichte Bebauung, Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten für speziellen Bedarf (Ansammlung von mind. 5 Geschäften), Nähe zu Kindergarten oder Grundschule, zu medizinischer Versorgung, zu Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, schattseitige (z. B. nach Norden) Ausrichtung der Hauptwohnräume, Anliegerstraße.

Diese Wohnwertmerkmale können im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung somit nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

Nicht ausgewertet werden konnte aufgrund zu geringer Anzahl in der Stichprobe das Merkmal „kein Bad/WC in der Wohnung vorhanden“.

Abweichungen nach oben oder unten sind auch gerechtfertigt, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalstandard (z. B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen 1 bis 6 angeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.

7. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.12.2021.

Erhältlich bei
Stadt Augsburg
Bürgerinformation
Rathausplatz 1
86150 Augsburg

Stadt Augsburg
Amt für Wohnbauförderung und Wohnen
Wohnraumangelegenheiten
Mittlerer Lech 5
86150 Augsburg

Der Mietspiegel steht ebenso auf der Internetseite der Stadt Augsburg als interaktiver Online-Mietspiegel zur Verfügung:
augsburg.de/Mietspiegel

Die grafische Darstellung der Lärmwertkarte inkl. Beschreibung kann über den folgenden QR-Code abgerufen werden:



²⁾ vgl. BGB § 558a, Abs. (4) und Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Auskunft und Beratung

Information und Beratung für Mitglieder

Mieterverein Augsburg und Umgebung e. V.
Hallstraße 11
86150 Augsburg
Telefon: 0821 151055
info@mieterverein-augsburg.de
mieterverein-augsburg.de

Haus- und Grundbesitzerverein Augsburg und Umgebung e. V.
Zeugplatz 7
86150 Augsburg
Telefon: 0821 345270
Fax: 0821 3452727
info@hugaugsburg.de
hugaugsburg.de

Information zur Anwendung des Mietspiegels

Stadt Augsburg
Amt für Wohnbauförderung und Wohnen
Mittlerer Lech 5
86150 Augsburg
augsburg.de

Wohnraumangelegenheiten
(Anwendung des Mietspiegels)
Telefon: 0821 324-4262
wohnen@augsburg.de

Wohnraumentwicklung
(Erstellung und Systematik)
0821 324-9078 oder -9080
wohnraumentwicklung@augsburg.de

Von der Stadtverwaltung können nur allgemeine Auskünfte zum Mietspiegel und zur Mieterhöhung erteilt werden. Einzelfallberatungen und das Ausfertigen von Schriftsätzen bzw. Mieterhöhungsverlangen dürfen nach dem Gesetz über außergerichtliche Rechtsdienstleistungen nicht erbracht werden.

Übersicht zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

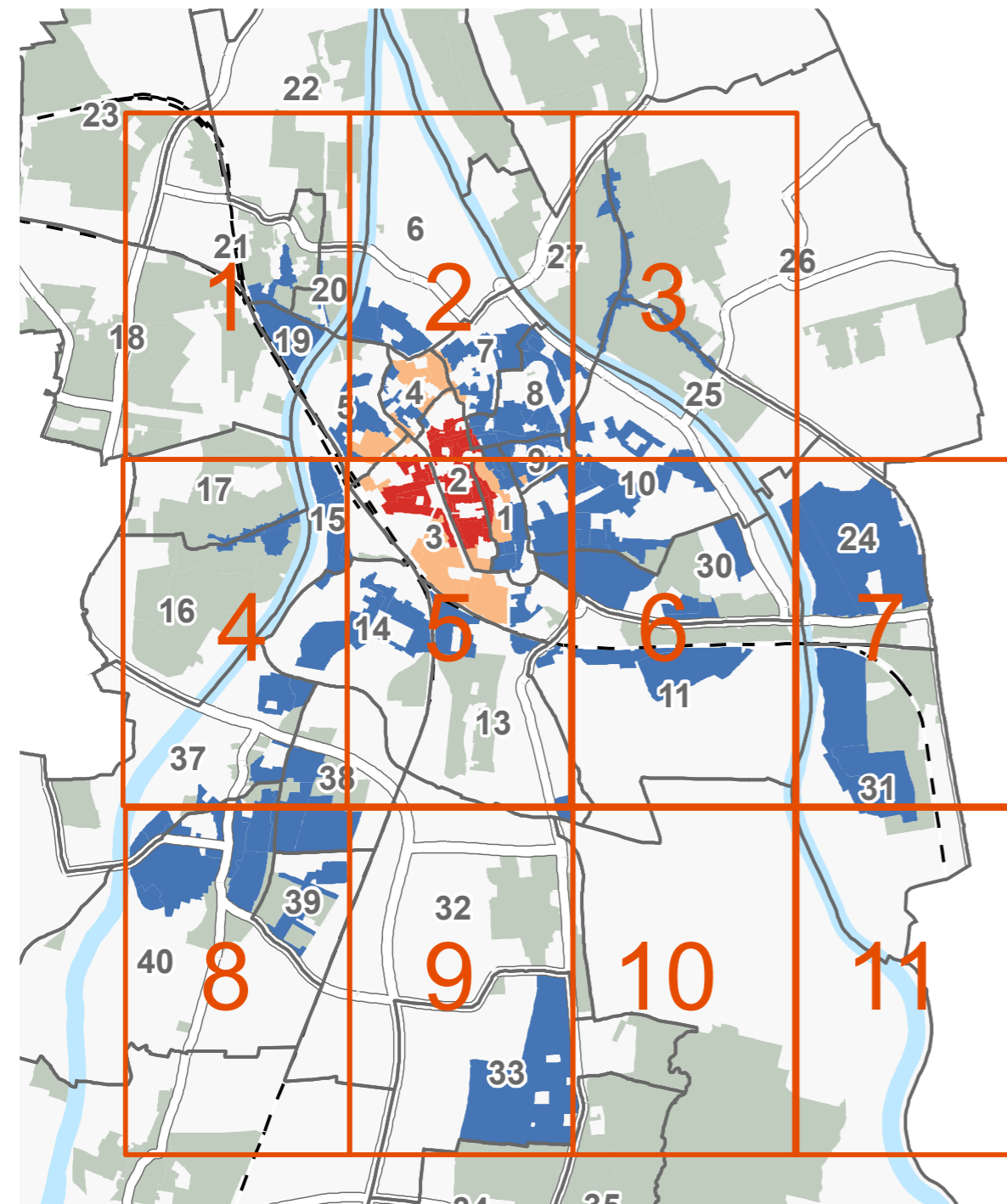
1. Schritt	Ergebnis Tabelle 1	Basismiete nach Wohnfläche	€
2. Schritt	Ergebnis Tabelle 2	Art (Haustyp) und Ausstattung	%
3. Schritt	Ergebnis Tabelle 3	Beschaffenheit (Baujahr)	%
4. Schritt	Ergebnis Tabelle 4	Beschaffenheit (Modernisierungsgrad)	%
5. Schritt	Ergebnis Tabelle 5	Wohnbereich	%
6. Schritt	Ergebnis Tabelle 6	Wohnlage	%
7. Schritt		Summe der prozentualen Zu- bzw. Abschlägen	%
8. Schritt		Ortsübliche Vergleichsmiete	€

Auch als interaktiver Online-Mietspiegel verfügbar unter

 augsburg.de/Mietspiegel

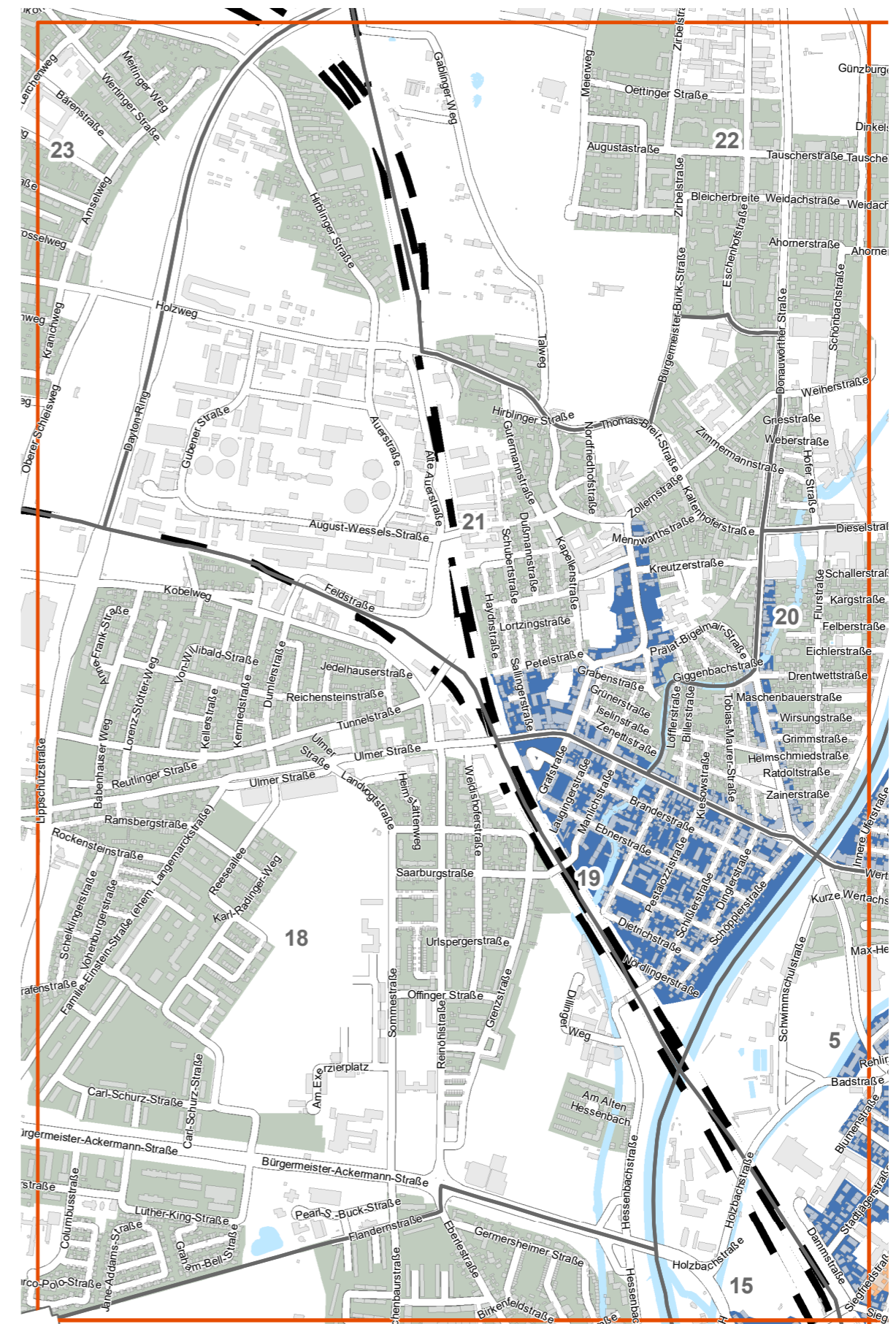
Detailkarten der Wohnbereiche in Augsburg

Detailkarten im Maßstab 1:12.500 wurden für die Wohnbereiche erstellt, die in der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einen Aufschlag erhalten. Dies betrifft die Wohnbereiche 2, 3 und 4. Wohnungen innerhalb des Wohnbereichs 1 sowie Wohnungen ohne eine Zuordnung zu einem Wohnbereich erhalten weder einen Zu- noch einen Abschlag.

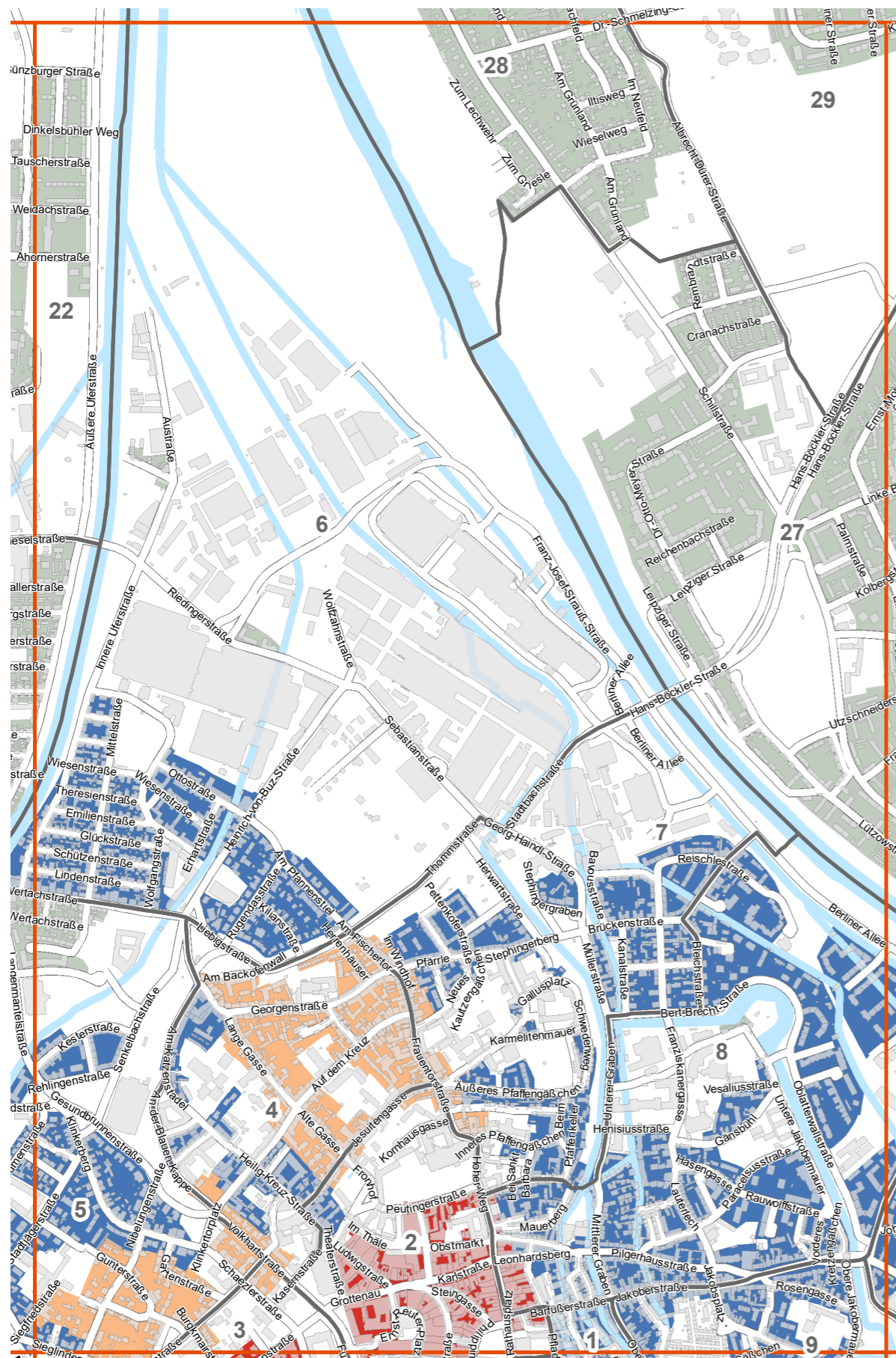


- Wohnbereich 1 (+0%)
- Wohnbereich 2 (+2%)
- Wohnbereich 3 (+6%)
- Wohnbereich 4 (+11%)

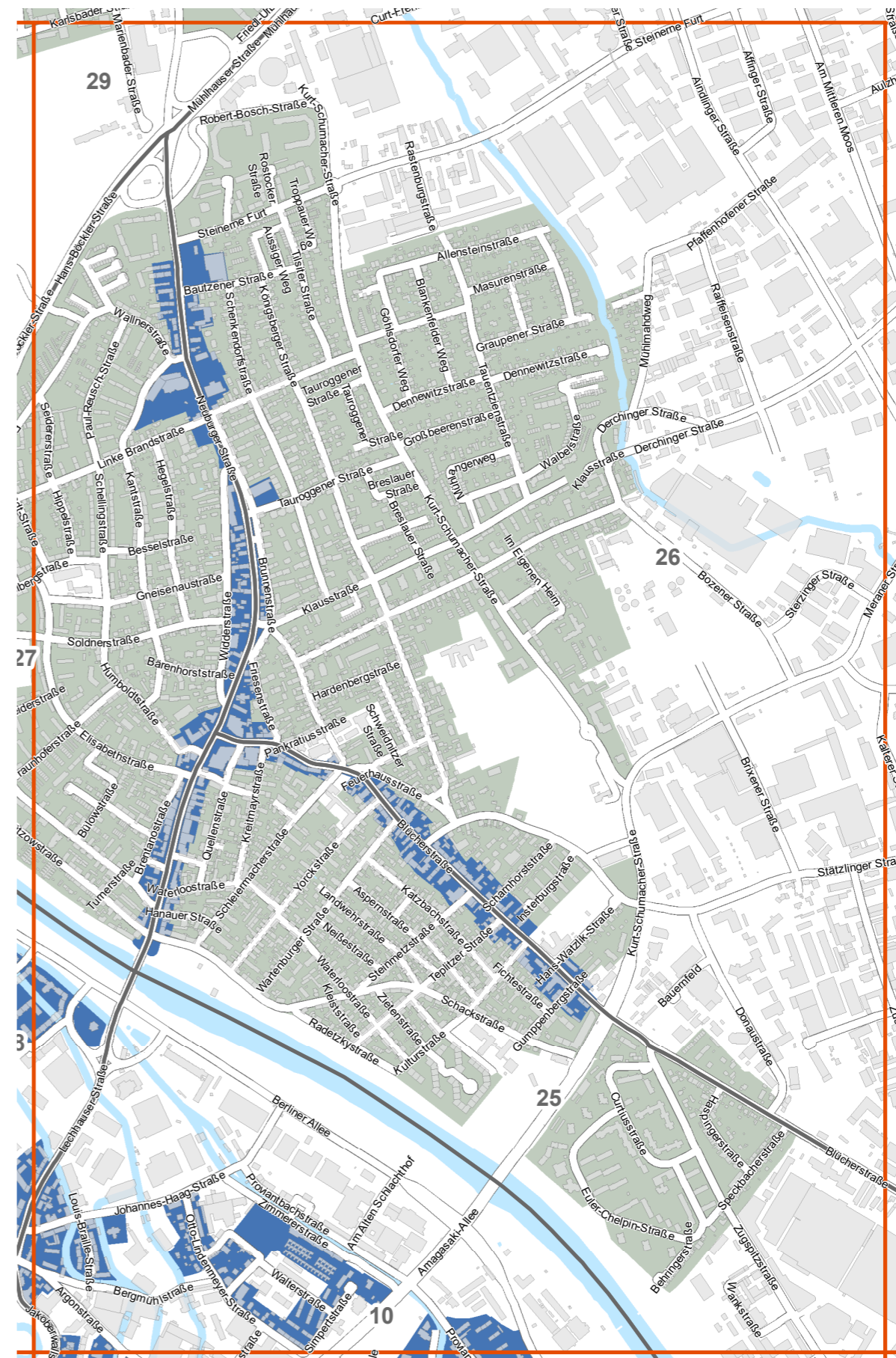
Detailkarte 1



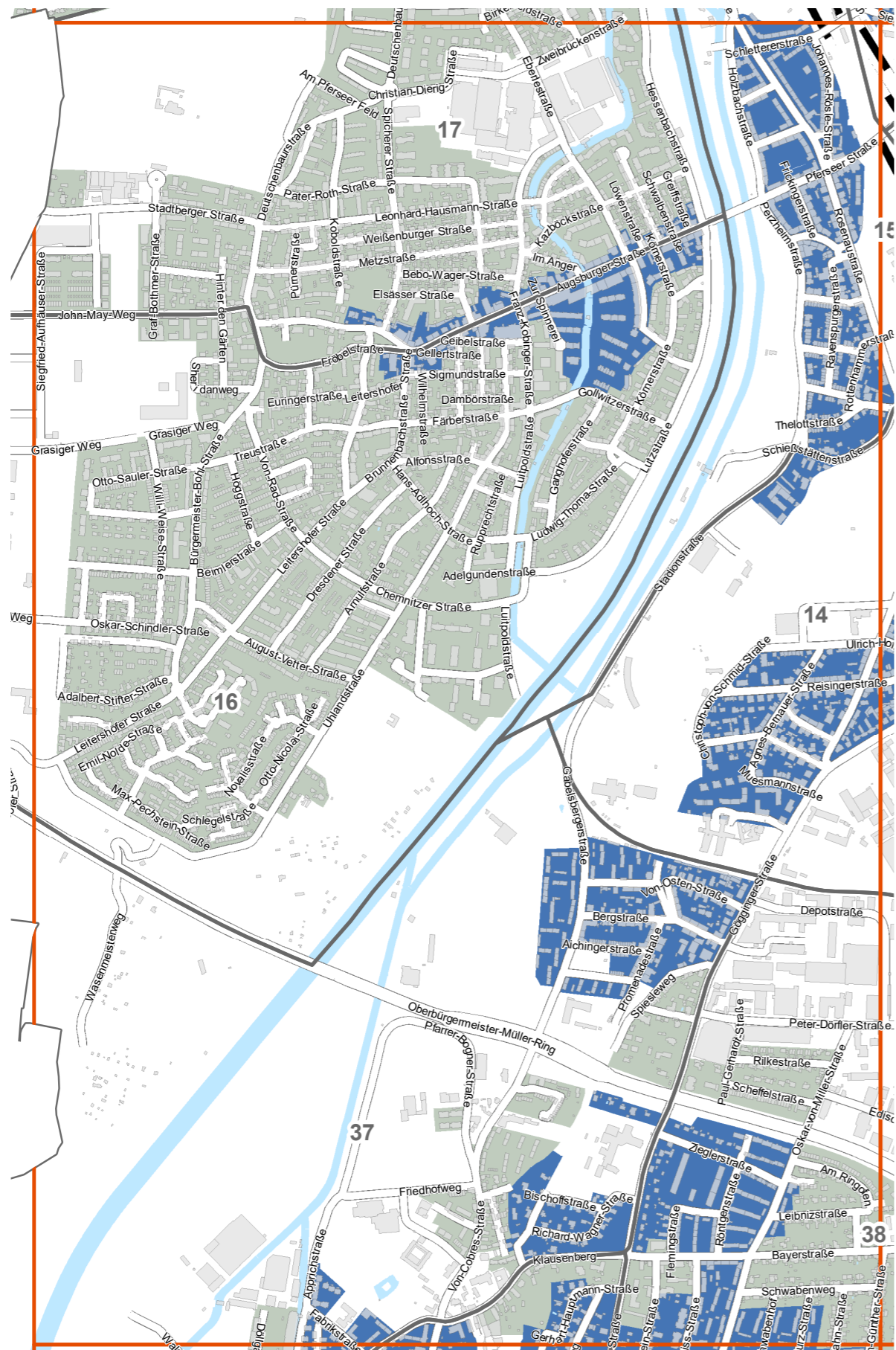
Detailkarte 2



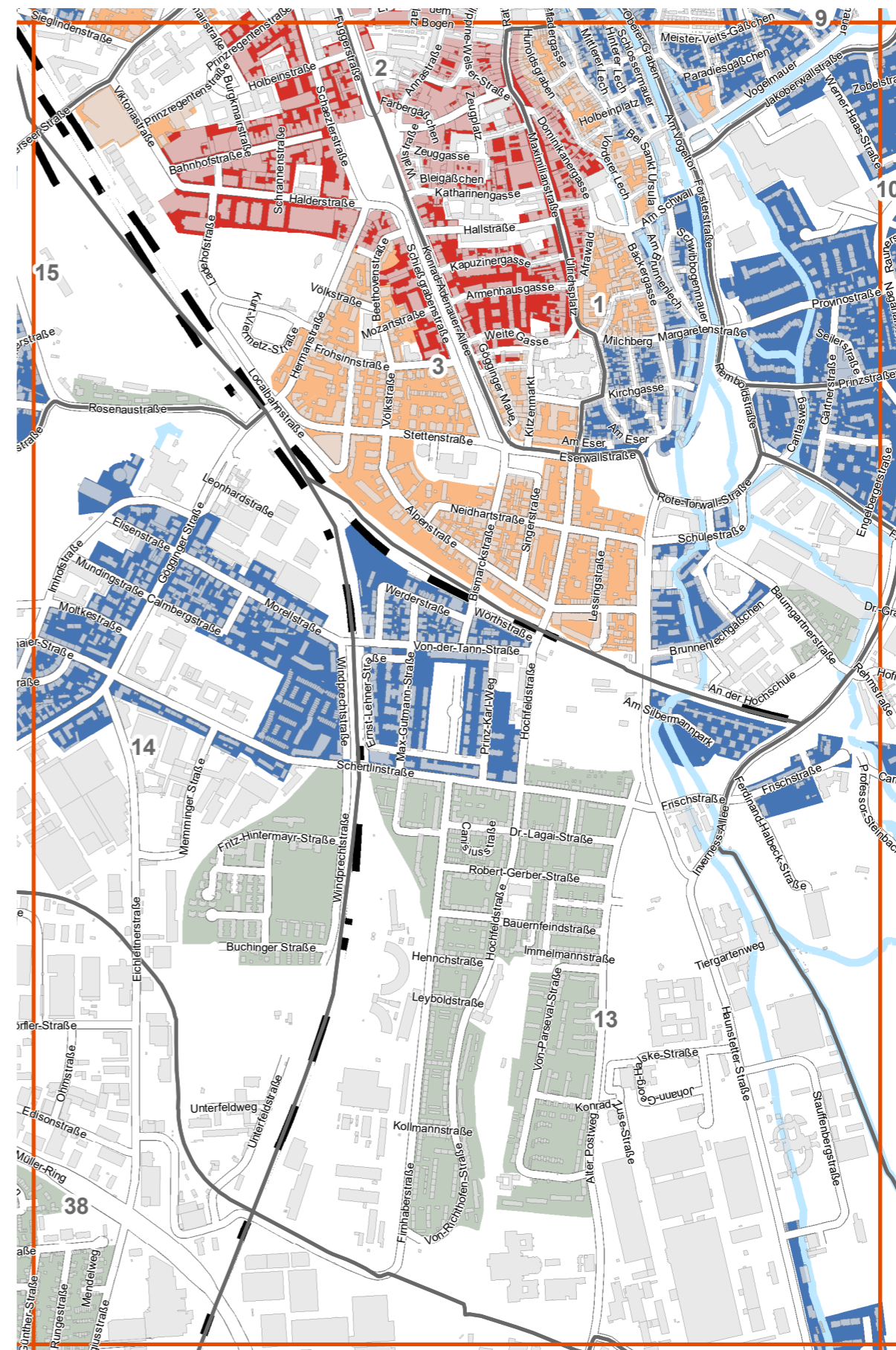
Detailkarte 3



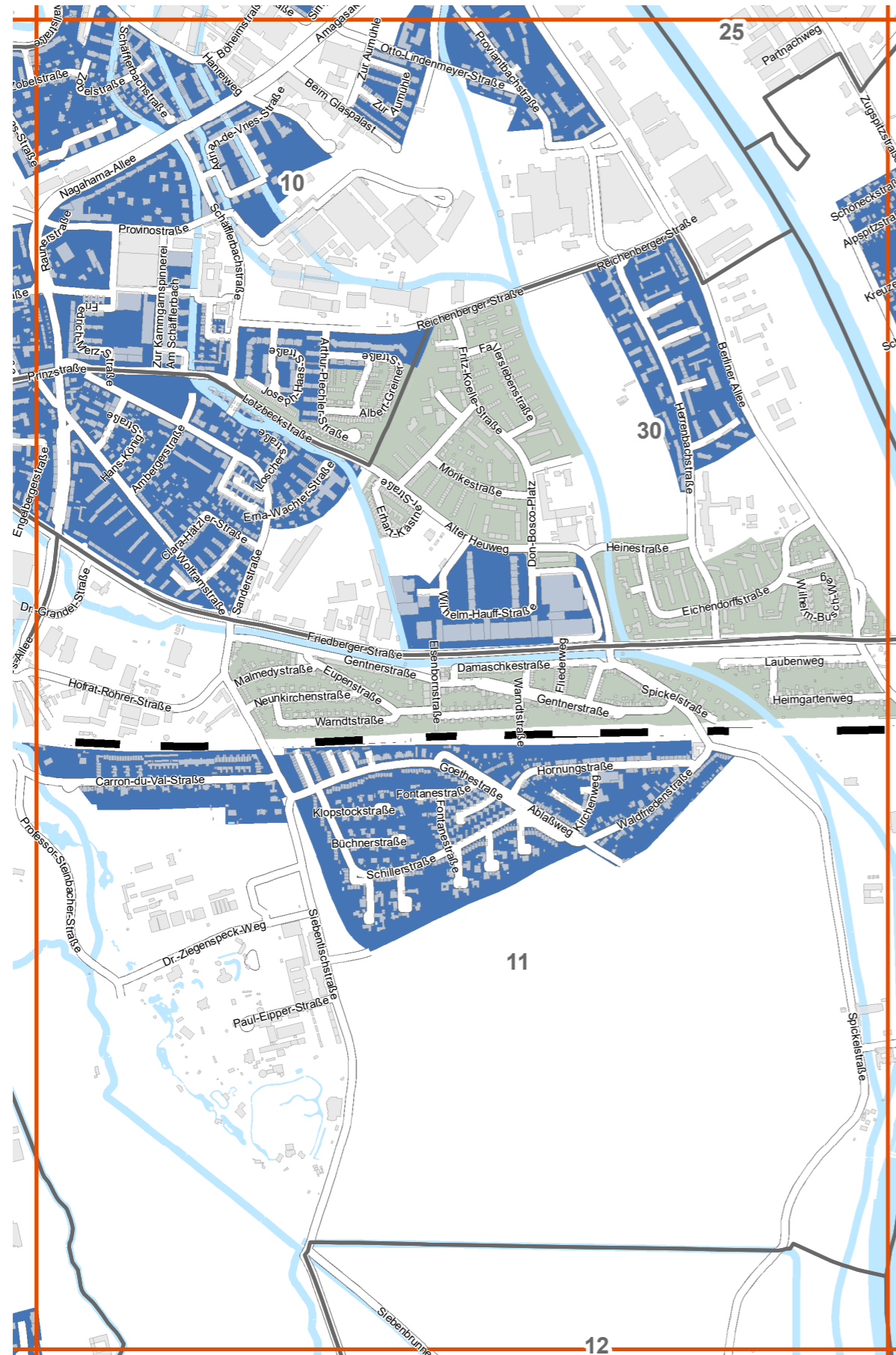
Detailkarte 4



Detailkarte 5



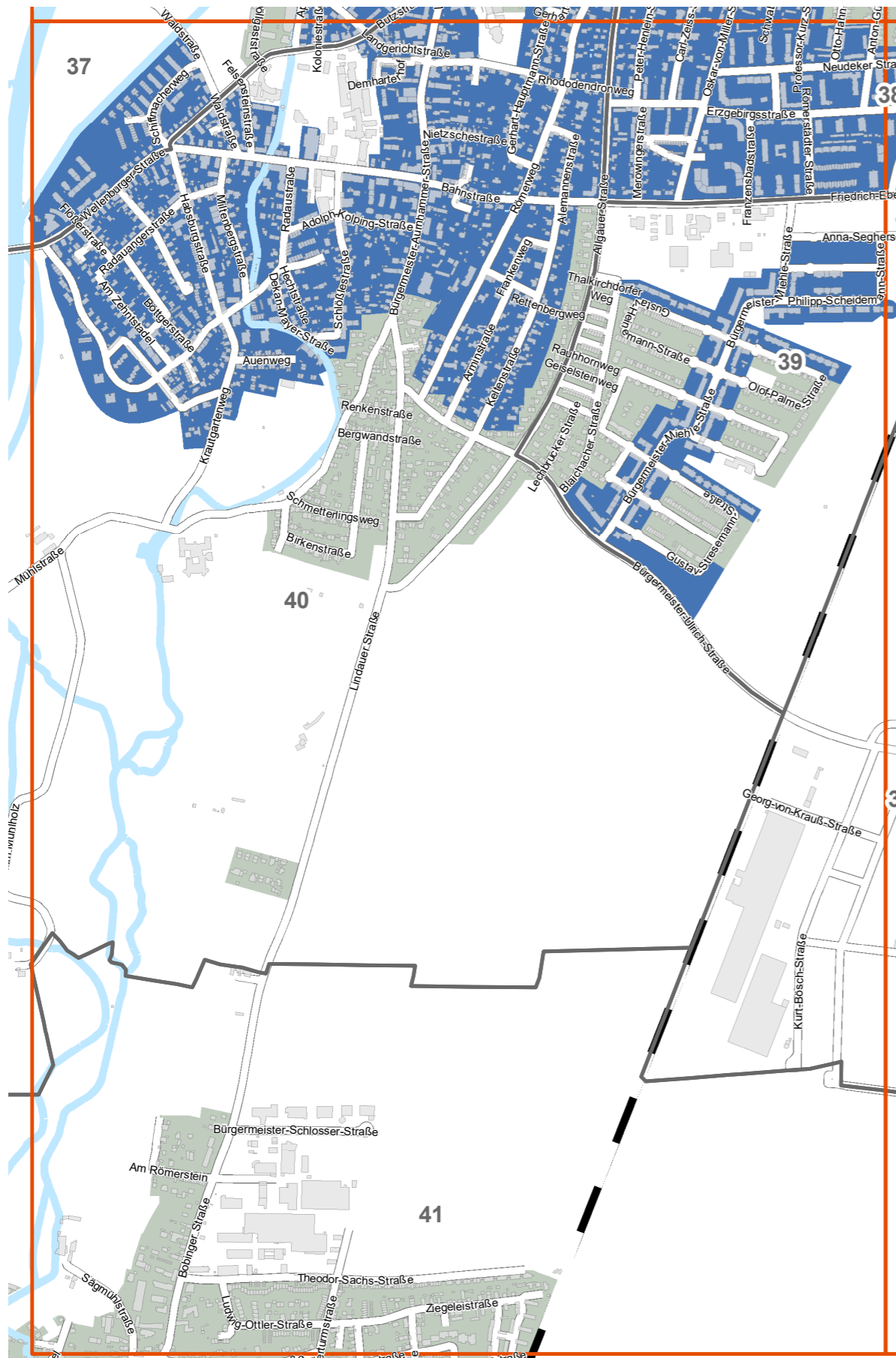
Detailkarte 6



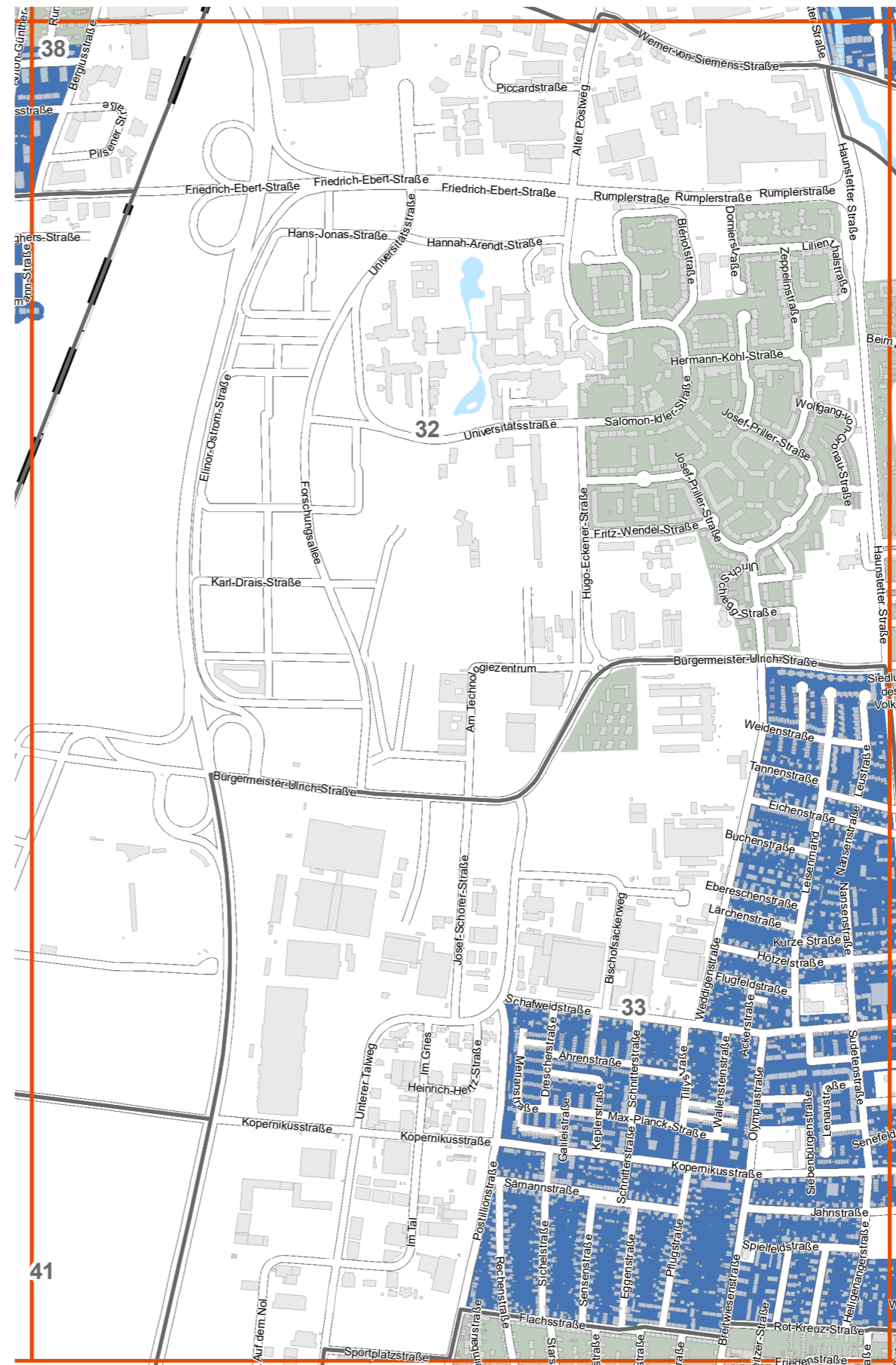
Detailkarte 7



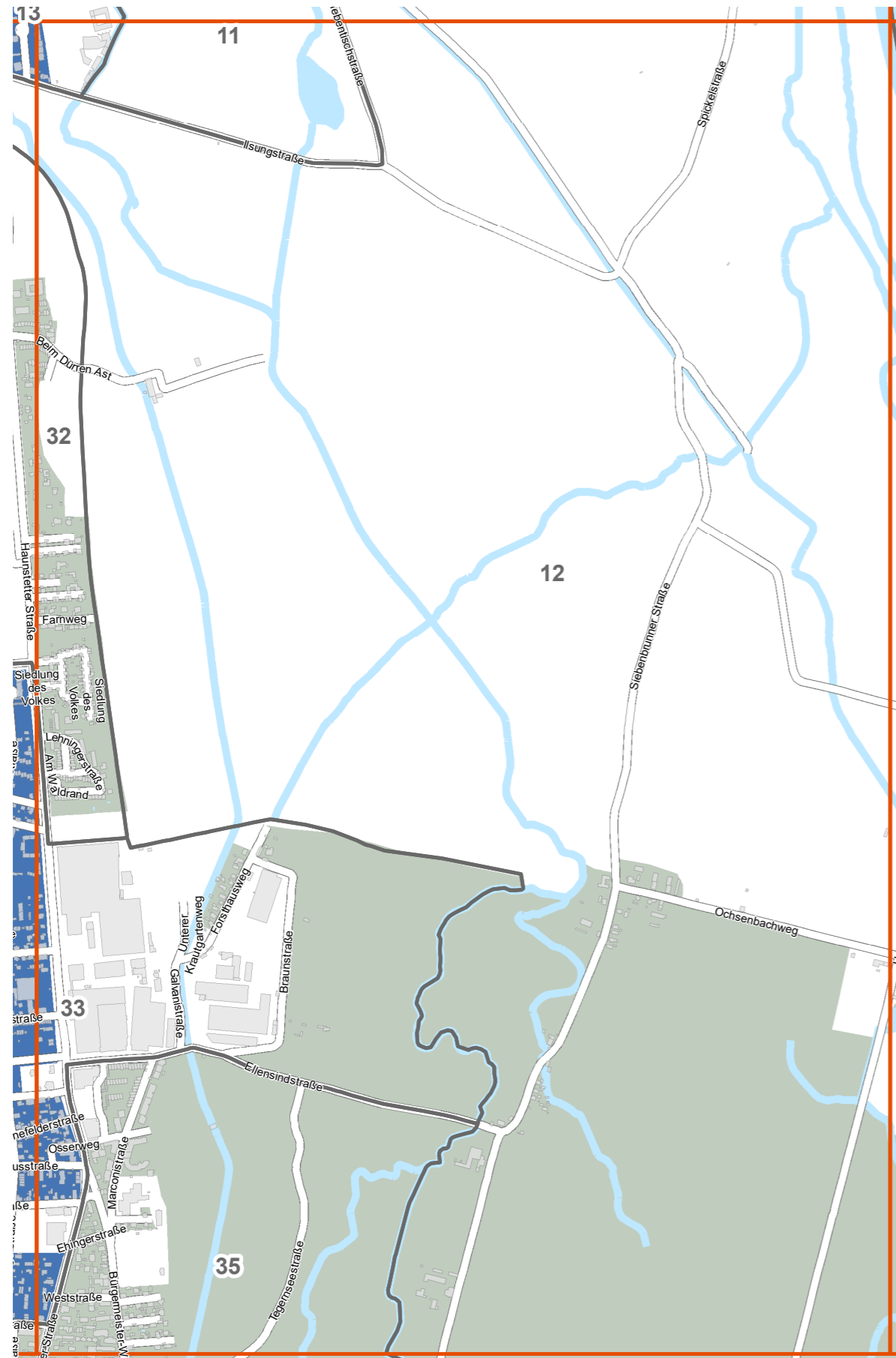
Detailkarte 8



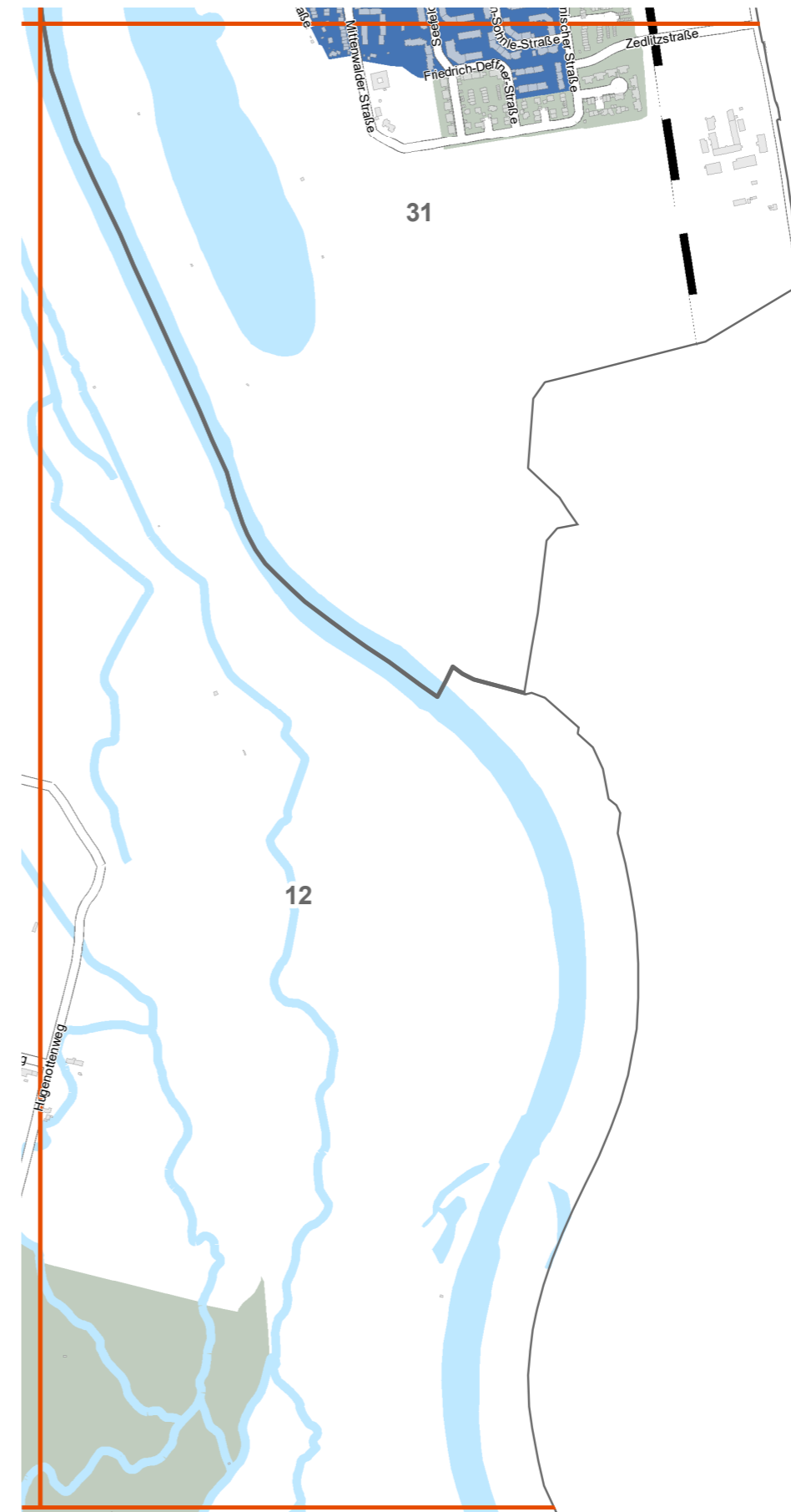
Detailkarte 9



Detailkarte 10



Detailkarte 11



Impressum

Herausgegeben von

Stadt Augsburg
Referat für Soziales, Familie, Pflege,
Generationen und Inklusion
Bürgermeister-Fischer-Straße 11
86156 Augsburg
sozialreferat@augzburg.de

Inhaltliche Erstellung

EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Waltenhofen 2, 93161 Sinzing

Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels waren in einem Arbeitskreis beteiligt

- Arbeitsgemeinschaft schwäbischer Wohnungsunternehmen
- Geschäftsstelle Gutachterausschuss
- Haus- und Grundbesitzerverein Augsburg und Umgebung e. V.
- Jobcenter Augsburg-Stadt
- Mieterverein Augsburg und Umgebung e. V.
- Vertreter des Amtsgerichts Augsburg
- Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH
- Stadt Augsburg:
 - Amt für Soziale Leistungen, Senioren und Menschen mit Behinderung
 - Amt für Statistik und Stadtforschung
 - Datenschutzbeauftragte
 - Geodatenamt
 - Liegenschaftsamt
 - Umweltamt
 - Amt für Wohnbauförderung und Wohnen

Dezember 2021

Titelbild

Stadt Augsburg, Stadtteil Lechhausen mit
St. Pankratiuskirche, Ruth Plössel,
Stadt Augsburg

Copyright bei der Herausgeberin

© 2021 Stadt Augsburg

Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels, der Dokumentation oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.