
Dokumentation
zum Erlanger Mietspiegel 2021
September 2021

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 1

2 Befragung 2

2.1 Filterfragen 2

2.2 Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze 3

3 Auswertung als Regressionsmietspiegel 4

3.1 Regressionsmodell 4

3.2 Regression der 1. Stufe..... 4

3.3 Regression der 2. Stufe..... 8

3.3.1 Baujahr 11

3.3.2 Modernisierung 12

3.3.3 Wohnlage..... 13

3.3.4 Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung..... 15

3.4 Spanne 19

4 Schlussbemerkungen..... 20

Anlage 1 21

Anlage 2 23

1 Vorbemerkungen

Ein Mietspiegel ist gemäß §§ 558 Abs. 2 und 558c Abs. 1 BGB eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Der vorliegende Erlanger Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Erlangen durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH erstellt. Der Auftrag wurde im Juli 2020 vergeben und beinhaltete die Beratung bei der Konzeption und Planung der Mietspiegelerstellung, die Datenauswertung sowie die Dokumentation der Mietspiegelerstellung.

Der Erlanger Mietspiegel 2021 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 BGB und wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Der Mietspiegel basiert auf einer repräsentativen Primärdatenerhebung und wurde vom Stadtrat der Stadt Erlangen anerkannt.

Bei der Erstellung des Erlanger Mietspiegels 2021 wurden die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (3. Auflage 2020) sowie die „Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln“ des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) aus dem Jahr 2013 berücksichtigt.

2 Befragung

Die zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2021 benötigten Daten wurden im Rahmen einer Befragung von Mieter:innen zum Stichtag 1. Januar 2021 abgefragt. Die Organisation und Durchführung der Befragung wurde durch die Erlanger Statistikstelle vorgenommen.

2.1 Filterfragen

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Preisgebundener Wohnraum, für den ein Berechtigungsschein notwendig ist oder Wohnraum mit einer Mietobergrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), z. B. Sozialwohnungen;
- Wohnraum in einem Studierenden- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);
- Wohnraum, der Teil der vom Vermietenden selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermietende überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mietenden nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mietenden bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Daneben wurden auf Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel weitere besondere Wohnraumverhältnisse aus der Erhebung ausgeschlossen, um eine möglichst gut vergleichbare ortsübliche Vergleichsmiete ohne Eingang von Spezialfällen zu erhalten:

- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird (z. B. Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisse);
- Wohnungen in weiteren Heimen
- Wohnungen, für die eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen ist („Arbeitszimmer“ zählen nicht dazu);
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke);
- Einzelzimmer, die Teil einer kompletten Wohnung sind (z. B. WG-Zimmer).

2.2 Rücklaufstatistik verwertbarer Datensätze

Das ALP Institut erhielt die zur Auswertung vorbereiteten und auf Plausibilität geprüften Daten von der Statistikstelle der Stadt Erlangen am 1. Juni 2021. Insgesamt lagen zu Beginn der Auswertung 2.273 Datensätze bei ALP vor. Diese waren jedoch nicht alle verwertbar.

Nach § 558 Abs. 2 BGB sind ausschließlich solche Wohnungen zu berücksichtigen, bei denen in den letzten sechs Jahren die Miete neu vereinbart wurde oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden ist. Wohnungen, welche diese „Sechs-Jahres-Regel“ nicht erfüllten, oder durch die Filterfragen fielen, wurden nicht weiter berücksichtigt – ebenso Wohnungen mit fehlenden oder unplausiblen Angaben zur Nettokaltmiete. 1.737 Antworten waren prinzipiell für die Auswertung verwertbar.

Im Rahmen der Prüfung auf Ausreißer wurden sechs Datensätze aus der Auswertung herausgenommen, um die Ergebnisse nicht zu verzerren: Die Wohnungen wurden nach Analysen von Diagnoseplots ausgeschlossen. Bei den sechs Wohnungen handelte es sich um außergewöhnlich große Wohnungen mit einer Wohnfläche von mindestens 200 m².

Der verwertbare Rücklauf aus der Mieterhebung beträgt also 1.731 Datensätze (Ergebnisstichprobe der mietspiegelrelevanten Fälle).

3 Auswertung als Regressionsmietspiegel

Die erhobenen Daten können sowohl als Tabellen- als auch als Regressionsmietspiegel ausgewertet werden. Beim Tabellenmietspiegel werden die erhobenen Daten nach Wohnwertmerkmalen gruppiert, beim Regressionsmietspiegel wird ein Rechenmodell zur Bestimmung des Einflusses der Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe verwendet. Bei beiden Methoden handelt es sich um anerkannte wissenschaftliche Auswertungsverfahren. Der Erlanger Mietspiegel 2021 wurde wie der Mietspiegel der letzten Neuerstellung aus dem Jahr 2017 als Regressionsmietspiegel ausgewertet.

3.1 Regressionsmodell

Für die Auswertung der Datensätze wurde ein zweistufiges Regressionsmodell herangezogen, das seit den 1990er Jahren für Mietspiegel in vielen verschiedenen Kommunen Anwendung gefunden hat.

Der verwendete Modellansatz lautet:

$$\text{Nettokaltmiete} = f(\text{Fläche}) \cdot (a_0 + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n)$$

Die Nettokaltmiete wird dabei aus zwei Faktoren gebildet: Aus einer Funktion der Wohnfläche und aus einer Funktion der restlichen Einflussfaktoren auf die Miethöhe (Teilmerkmale der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit).

Da die Wohnfläche bezogen auf die absolute Nettokaltmiete den wichtigsten Einflussfaktor darstellt, wird zunächst im Rahmen eines ersten Regressionsansatzes der Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete bestimmt (siehe Abschnitt 3.2).

Anschließend wird der Quotient aus empirisch ermittelter Miethöhe und über die 1. Regression geschätzter Miethöhe gebildet. Dieser wird als Nettomietfaktor bezeichnet. Dieser Nettomietfaktor als Ganzes wird nun im Rahmen einer zweiten Regression geschätzt (siehe Abschnitt 3.3). Die Variablen (x_1, \dots, x_n) sind dabei in der Regel Dummyvariablen, die den Wert 1 annehmen, wenn ein Merkmal (z. B. Einbauküche vorhanden) bei dem jeweiligen Datensatz vorliegt, und den Wert 0, wenn dies nicht der Fall ist. Die zugehörigen Schätzer (a_1, \dots, a_n) geben dann die absolute Höhe der Zu- oder Abschläge auf den Nettomietfaktor bzw. indirekt die Höhe der Zu- oder Abschläge auf die Nettokaltmiete in Prozent an.

3.2 Regression der 1. Stufe

Die Größe der Wohnung ist der wichtigste Faktor. Daher wird im Rahmen einer ersten Regressionsgleichung zunächst nur der Einfluss der Größe auf den Mietpreis betrachtet. In Abbildung 1 wird dieser Zusammenhang dargestellt: Auf der Abszisse ist die Größe

der Wohnungen in der Stichprobe abgetragen, auf der Ordinate die absolute Nettokaltmiete in Euro.

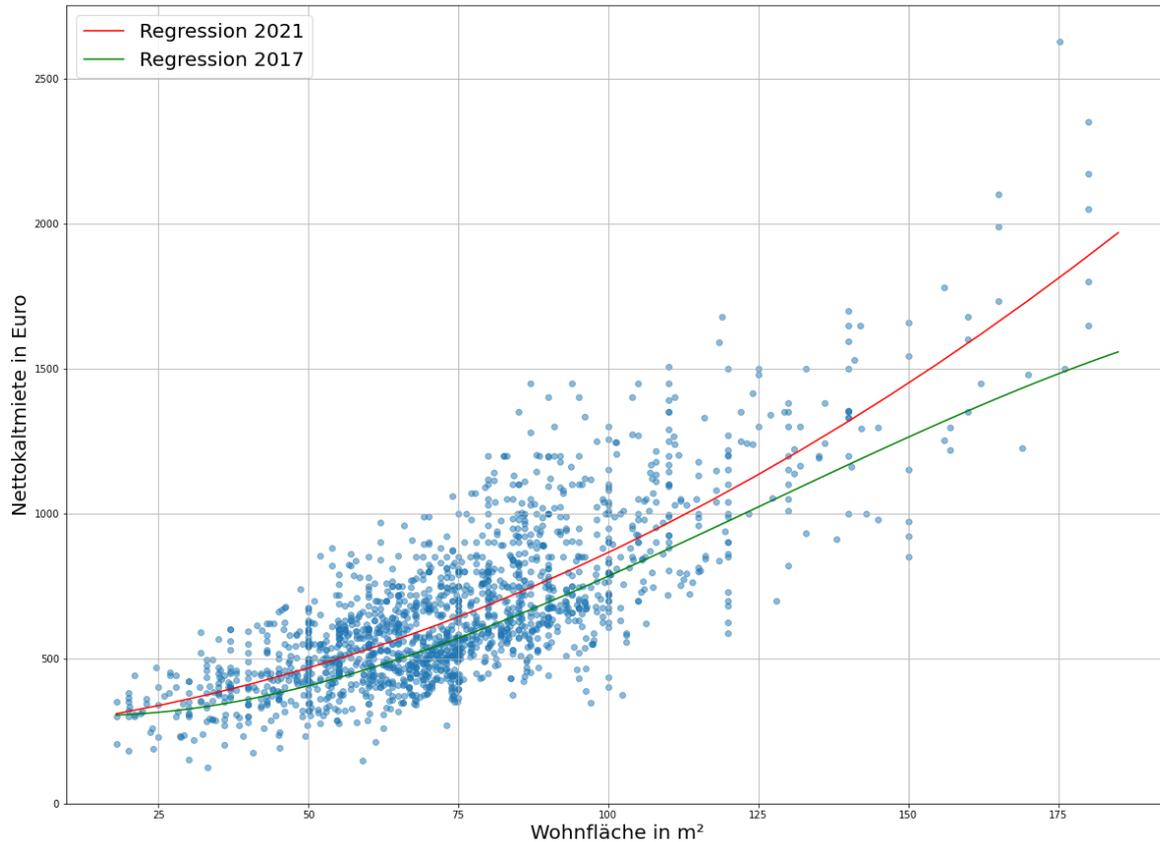


Abbildung 1: Nettokaltmiete in € in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinste-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer quadratischen Funktion ermittelt. Andere getestete Funktionsansätze führten zu schlechteren Anpassungen. Die geschätzte Gleichung dieser ersten Regression lautet:

$$\text{Nettokaltmiete} = 253,83038 + 2,40281 \cdot \text{Fläche} + 0,03712 \cdot \text{Fläche}^2$$

Es zeigt sich, dass die Regressionsfunktion 2021 ähnlich wie die Regressionsfunktion der letzten Neuerstellung des Erlanger Mietspiegels im Jahr 2017 verläuft, aber nach oben verschoben ist. Dividiert man die ermittelte Gleichung durch die Wohnfläche, erhält man die Nettokaltmiete pro m². Dieser funktionale Zusammenhang ist in Abbildung 2 dargestellt: Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m² deutlich höher als für größere Wohnungen, etwa weil hier die Fixkosten, die für eine Wohnung unabhängig von der Größe anfallen, durch eine geringe Wohnfläche dividiert werden. Die in Abbildung 1 dargestellte Funktion wird für die Ermittlung der Basismietabelle herangezogen (siehe Tabelle 1).

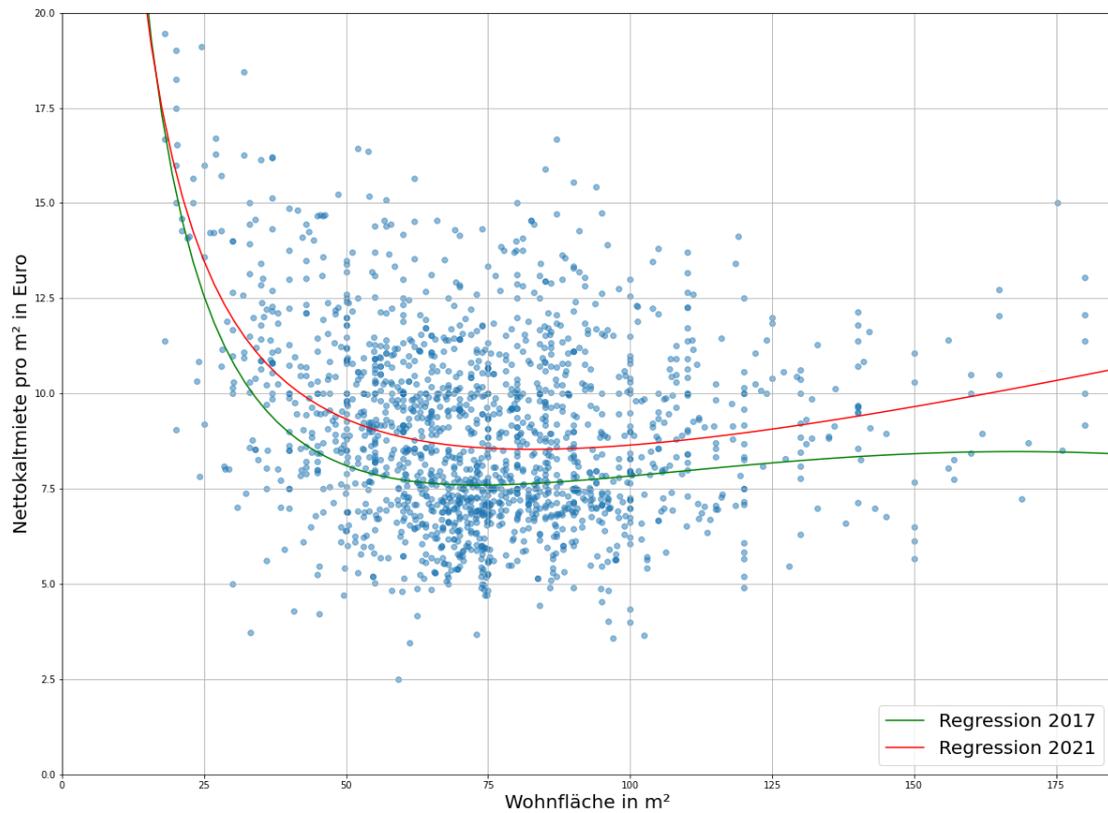


Abbildung 2: Nettokaltmiete in m² in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Tabelle 1: Basismiettablelle

Wohn- fläche in m ²	Basis- netto- kalt- miete in €/m ²	Wohn- fläche in m ²	Basis- netto- kalt- miete in €/m ²						
18	17,17	51	9,27	84	8,54	117	8,92	150	9,66
19	16,47	52	9,21	85	8,54	118	8,93	151	9,69
20	15,84	53	9,16	86	8,55	119	8,95	152	9,72
21	15,27	54	9,11	87	8,55	120	8,97	153	9,74
22	14,76	55	9,06	88	8,55	121	8,99	154	9,77
23	14,29	56	9,01	89	8,56	122	9,01	155	9,79
24	13,87	57	8,97	90	8,56	123	9,03	156	9,82
25	13,48	58	8,93	91	8,57	124	9,05	157	9,85
26	13,13	59	8,90	92	8,58	125	9,07	158	9,87
27	12,81	60	8,86	93	8,58	126	9,09	159	9,90
28	12,51	61	8,83	94	8,59	127	9,12	160	9,93
29	12,23	62	8,80	95	8,60	128	9,14	161	9,96
30	11,98	63	8,77	96	8,61	129	9,16	162	9,98
31	11,74	64	8,74	97	8,62	130	9,18	163	10,01
32	11,52	65	8,72	98	8,63	131	9,20	164	10,04
33	11,32	66	8,70	99	8,64	132	9,23	165	10,07
34	11,13	67	8,68	100	8,65	133	9,25	166	10,09
35	10,95	68	8,66	101	8,67	134	9,27	167	10,12
36	10,79	69	8,64	102	8,68	135	9,29	168	10,15
37	10,64	70	8,63	103	8,69	136	9,32	169	10,18
38	10,49	71	8,61	104	8,70	137	9,34	170	10,21
39	10,36	72	8,60	105	8,72	138	9,36	171	10,23
40	10,23	73	8,59	106	8,73	139	9,39	172	10,26
41	10,12	74	8,58	107	8,75	140	9,41	173	10,29
42	10,01	75	8,57	108	8,76	141	9,44	174	10,32
43	9,90	76	8,56	109	8,78	142	9,46	175	10,35
44	9,81	77	8,56	110	8,79	143	9,49	176	10,38
45	9,71	78	8,55	111	8,81	144	9,51	177	10,41
46	9,63	79	8,55	112	8,83	145	9,54	178	10,44
47	9,55	80	8,55	113	8,84	146	9,56	179	10,47
48	9,47	81	8,54	114	8,86	147	9,59	180	10,49
49	9,40	82	8,54	115	8,88	148	9,61		
50	9,34	83	8,54	116	8,90	149	9,64		

Die Auswertungen ergaben, dass eine ausreichende Anzahl an Wohnungen zwischen 18 und 180 m² vorlag, um sichere Aussagen über die ortsübliche Vergleichsmiete in diesem Bereich treffen zu können. Unter 18 und über 180 m² lagen nicht genügend Datensätze

für die Analysen vor. Dementsprechend weist die Tabelle nur Werte für Wohnungen zwischen 18 und 180 m² aus.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen beträgt in der Stadt Erlangen 9,04 €/m² zum Zeitpunkt der Datenerhebung (Stichtag 1. Januar 2021).

3.3 Regression der 2. Stufe

Zur Ermittlung von Zu- und Abschlägen auf die Basismiete wird der Einfluss der Wohnfläche auf die Miete im nächsten Schritt aus den Daten herausgerechnet. Dazu wird jeweils die empirisch erhobene Nettokaltmiete durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettokaltmiete dividiert. Das Ergebnis wird Nettomietfaktor genannt.

$$\text{Nettomietfaktor} = \frac{\text{erhobene Nettokaltmiete}}{\text{geschätzte Nettokaltmiete}}$$

Der Nettomietfaktor liegt im Mittel bei 1, weil der erste Regressionsansatz in Abschnitt 3.2 ja gerade den mittleren Zusammenhang ausfindig machen sollte. In Abbildung 3 wird der Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche dargestellt. Der mittlere Nettomietfaktor von 1 ist als schwarze Linie hervorgehoben.

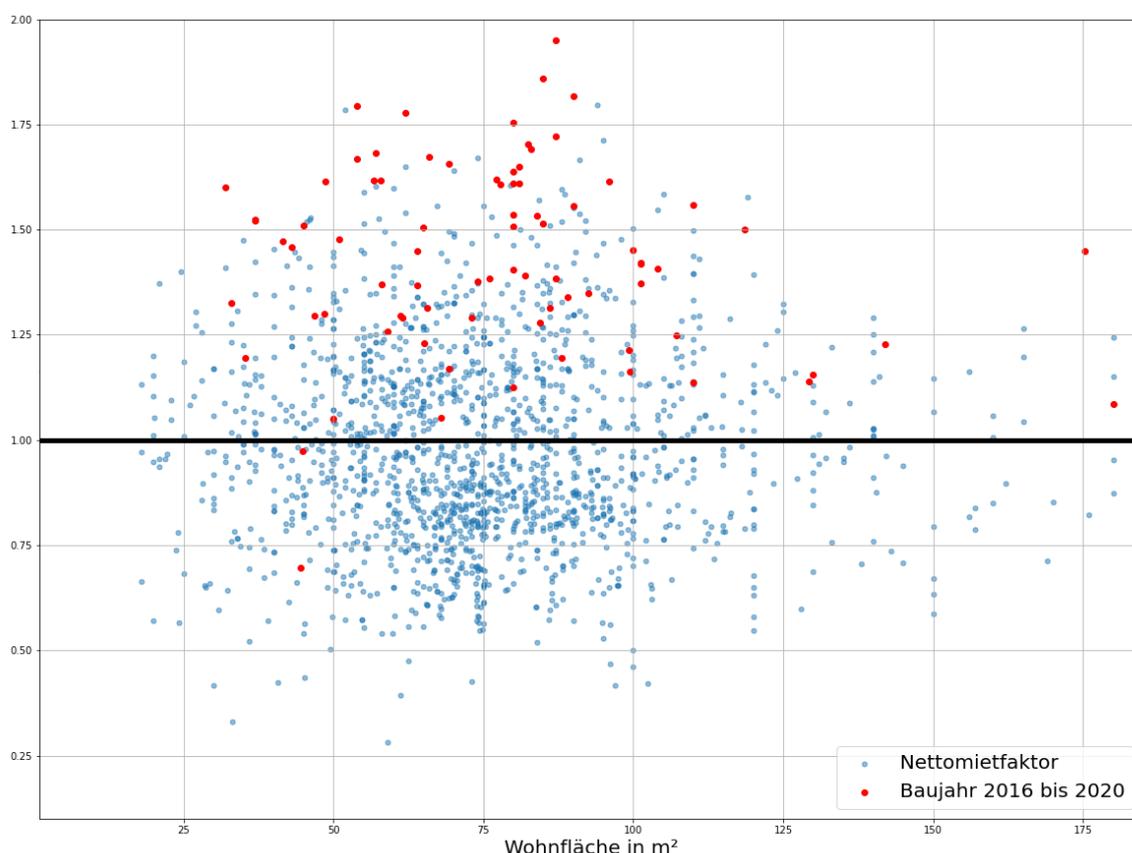


Abbildung 3: Nettomietfaktor in Abhängigkeit von der Wohnfläche

Eine Wohnung aus der Stichprobe mit einem Nettomietfaktor von 1,4 ist 40 % teurer als der Regressionsansatz der 1. Stufe vorhersagt. Dies kann an Wohnwertmerkmalen der Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage liegen, die bisher noch nicht berücksichtigt wurden.

Abbildung 3 illustriert dies am Beispiel der Wohnungen, die zwischen 2016 und 2020 gebaut wurden: Diese sind zusätzlich rot hervorgehoben. Es ist deutlich zu sehen, dass der Mittelwert der Nettomietfaktoren dieser Wohnungen größer eins ist. Es erscheint also sinnvoll, den Einfluss von in diesem Zeitraum gebauten Wohnungen auf den Nettomietfaktor und damit indirekt auf die Nettokaltmiete zu prüfen. Da neuere Wohnungen auch häufig über bessere Wohnungsausstattungen verfügen, wird der Effekt eines Baujahres zwischen 2016 und 2020 niedriger sein als zunächst durch den durchschnittlichen Nettomietfaktor in Abbildung 3 suggeriert wird. Zum Teil wird die Höhe des Nettomietfaktors eben auch durch die besseren Wohnungsausstattungen ausgedrückt.

Neben der Größe, deren Einfluss auf die Miethöhe bereits in der Regression der 1. Stufe berücksichtigt wurde, fordert § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, dass die Wohnungen auch nach Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit vergleichbar sein sollen. Diese Merkmale wurden durch viele Teilindikatoren im Rahmen der Befragung erhoben. Es ist nicht zu erwarten, dass für alle diese Teilindikatoren ein Einfluss auf die Miethöhe nachgewiesen werden kann, zumal es ja auch sogenannte „außergesetzliche“ Merkmale gibt, die für die Mietpreisbildung relevant sind oder sein können.¹ Jene Teilmerkmale, für die im Rahmen der Regression der 2. Stufe ein signifikanter und plausibler Einfluss ermittelt werden konnte, sind in Tabelle 2 dargestellt. Neben einer kurzen Variablenbezeichnung werden jeweils drei Größen genannt:

Der nicht standardisierte Koeffizient gibt bei dem gewählten Modellansatz an, um wieviel Prozent die Nettokaltmiete bei Vorliegen des Teilindikators nach oben oder unten abweicht. Da die Angaben für die Anwendung im Mietspiegel auf volle Prozent gerundet werden, sind hier jeweils zwei Nachkommastellen angegeben. Zusammen mit dem angegebenen Schätzwert für die Koeffizienten wird der zugehörige Standardfehler geschätzt.

Der Quotient aus nicht standardisiertem Koeffizienten und dem Standardfehler ergibt den t-Wert. Dieser ist ebenfalls in Tabelle 2 angegeben. Je höher der Betrag dieses t-Wertes ist, desto eher kann die für jede unabhängige Variable angenommene Nullhypothese, dass es keinen Zusammenhang zwischen der jeweiligen Variablen und dem Nettomietfaktor (und damit indirekt der Miethöhe) gibt, verworfen werden. Folglich wird bei betragsmäßig hohen t-Werten ein Zusammenhang ermittelt.

¹ Siehe § 2 Absatz 2 der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV), die allerdings erst am 1. Juli 2022 in Kraft tritt.

Die t-Werte korrespondieren mit der ermittelten Signifikanz: Diese stellt die Irrtumswahrscheinlichkeit dafür dar, dass die Nullhypothese, dass kein Zusammenhang zwischen einer Modellvariablen und dem Nettomietfaktor vorliegt, fälschlicherweise verworfen wird. Im Rahmen der Mietspiegelerstellung in der Stadt Erlangen wurde ein möglichst kleiner statistischer Grenzwert von 5 % gewählt ($\alpha=0,05$) bei Verwendung des 95 %-Konfidenzintervalls.

Bei den Modellvariablen der zweiten Regression gab es teilweise fehlende Angaben. Diese fehlenden Werte wurden durch den Mittelwert dieser Variable ersetzt, um so einen Ausschluss dieser Wohnungen aus der Analyse zu verhindern.

Die einzelnen Modellvariablen – mit genauer Definition und Hintergründen zu ihrer Auswahl – werden in den folgenden Unterabschnitten vorgestellt. Alle in das finale Regressionsmodell eingegangenen Merkmale wurden auch auf problematische Korrelationen geprüft. Es sind keine Merkmale gemeinsam in das Regressionsmodell eingegangen, bei denen die Höhe der Korrelation nicht vertretbar gewesen wäre.

Tabelle 2: Übersicht Ergebnisse der zweiten Regressionsstufe

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Baujahr bis 1918	-0,12	-3,931	0,000
Baujahr 1919 bis 1948	-0,20	-5,830	0,000
Baujahr 1949 bis 1965	-0,23	-7,918	0,000
Baujahr 1966 bis 1977	-0,20	-7,148	0,000
Baujahr 1978 bis 1994	-0,13	-4,883	0,000
Baujahr 1995 bis 2009	-0,10	-3,890	0,000
Baujahr 2016 bis 2020	0,15	5,233	0,000
Wohnlage Rot	0,15	10,288	0,000
Wohnlage Blau	-0,05	-3,214	0,001
Wohnlage Gelb	0,09	6,887	0,000
Kleinräumige Wohnlagequalität	0,02	2,372	0,018
Sanitäreinrichtungen modernisiert (seit 2011)	0,03	2,429	0,015
Elektroinstallation erneuert (seit 2011)	0,06	3,408	0,001
Fußböden erneuert (seit 2011)	0,04	3,171	0,002
Einfamilienhaus	0,07	3,338	0,001
Einbauküche	0,10	10,695	0,000
Integrierte Küche	0,05	3,402	0,001

Aufzug bei < 5 Stockwerke	0,05	2,920	0,004
Fußbodenheizung	0,05	2,602	0,009
Tiefgarage	0,03	2,120	0,034
Einfacher oder kein Fußbodenbelag	-0,05	-4,566	0,000
Sanitärausstattung	0,03	5,048	0,000
Kein Garten im EFH	-0,07	-2,380	0,017
Einzelöfen	-0,05	-2,083	0,037

3.3.1 Baujahr

Tabelle 3: Übersicht Baujahr

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Baujahr bis 1918	-0,12	-3,931	0,000
Baujahr 1919 bis 1948	-0,20	-5,830	0,000
Baujahr 1949 bis 1965	-0,23	-7,918	0,000
Baujahr 1966 bis 1977	-0,20	-7,148	0,000
Baujahr 1978 bis 1994	-0,13	-4,883	0,000
Baujahr 1995 bis 2009	-0,10	-3,890	0,000
Baujahr 2016 bis 2020	0,15	5,233	0,000

Ein besonderes Augenmerk bei der Berechnung des Regressionsmietspiegels gilt der Berücksichtigung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Der Mietspiegelfragebogen enthielt Fragen zu energetischen Sanierungen (Fragen 43 – 46). Dadurch wird dem seit 1. Mai 2013 geltenden Mietänderungsgesetz, das eine Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fordert, Rechnung getragen. Erfahrungen in vielen Kommunen zeigen aber, dass der Einfluss dieser Merkmale (noch?) gering ist. In der Stadt Erlangen konnte kein signifikanter Einfluss der energetischen Wohnwertmerkmale auf die Nettokaltmiete festgestellt werden (eine Liste mit diesen Merkmalen findet sich in Anlage 1). ALP hat die energetischen Wohnwertmerkmale einzeln und in diversen Kombinationen (z. B. ein, zwei oder drei durchgeführte Dämmmaßnahmen) geprüft.

Am ehesten gelingt eine Abbildung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit über gut gewählte Klassengrenzen bei den Baujahren, die sich am Inkrafttreten von Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen orientieren. Die Baujahresklassen bilden somit auch implizit das Merkmal energetische Beschaffenheit ab.

Der Fragebogen enthielt 11 unterschiedliche Baujahresklassen. Die Baujahresklasse 1948 bis 1957 wurde mit der Baujahresklasse 1958 bis 1965 zusammengefasst, die Baujahresklasse 1978 bis 1983 mit der Baujahresklasse 1984 bis 1994 und die Baujahresklasse 1995 bis 2001 mit der Baujahresklasse 2002 bis 2009. Dies geschah, da die Baujahresklassen teilweise wenige Fälle enthielten, oder in der Regression einen ähnlichen Einfluss auf die Nettokaltmiete zeigten. Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für insgesamt acht Baujahresklassen ausgewiesen. Die Zu- und Abschläge für die einzelnen Baujahresklassen sind Tabelle 3 zu entnehmen. Die Baujahresklasse 2010 bis 2015 wird nicht Tabelle 3 aufgeführt, weil es sich hierbei um die Referenzkategorie handelt – alle anderen Baujahresklassen wurden hierzu in Beziehung gesetzt. Für die Baujahresklasse 2010 bis 2015 gibt es weder Zu- noch Abschlag. Für die vorhergehenden Baujahresklassen wurden Abschläge ermittelt: Baujahr bis 1918 -12 %, Baujahr 1919 bis 1948 -20 %, Baujahr 1949 bis 1965 -23 %, Baujahr 1966 bis 1977 -20 %, Baujahr 1978 bis 1994 -13 % und Baujahr 1995 bis 2009 -10%. Für Wohnungen, die ab 2016 bezugsfertig waren, gibt es einen Zuschlag von 15%.

3.3.2 Modernisierung

Tabelle 4: Übersicht Modernisierung

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Sanitäreinrichtungen modernisiert (seit 2011)	0,03	2,429	0,015
Elektroinstallation erneuert (seit 2011)	0,06	3,408	0,001
Fußböden erneuert (seit 2011)	0,04	3,171	0,002

Modernisierung Sanitär/Elektro/Fußböden

Die Angabe des Baujahres bzw. der Baujahresklasse erfolgte losgelöst von Modernisierungsmaßnahmen. Modernisierungsmaßnahmen wurden gesondert abgefragt. In Frage 42 des Mietspiegelfragebogens sollte angegeben werden, ob die Fußböden, die Sanitäreinrichtungen und/oder Elektroinstallation ab 2011 durch den Vermietenden modernisiert bzw. saniert wurden – nicht gemeint waren ausdrücklich die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten. Insgesamt gaben 18,5 % der Befragten an, dass der Fußboden erneuert wurde, bei 19,1 % wurden die Sanitäreinrichtungen modernisiert und bei 9,3 % wurde die Elektroinstallation saniert.

Die Auswertung ergab, dass die Basis-Nettokaltmiete um 3 % höher ausfällt, wenn die Sanitäreinrichtungen modernisiert wurden, um 6%, wenn die Elektroinstallation erneuert wurde und um 4%, wenn die Fußböden erneuert wurden. Der Zuschlag gilt nur für Wohnungen, die vor 2010 fertiggestellt wurden.

3.3.3 Wohnlage

Tabelle 5: Übersicht Wohnlage

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Wohnlage Rot	0,15	10,288	0,000
Wohnlage Blau	-0,05	-3,214	0,001
Wohnlage Gelb	0,09	6,887	0,000
Kleinräumige Wohnlagequalität	0,02	2,372	0,018

Großräumige Wohnlage

Die Erstellung des Erlanger Mietspiegels 2021 beinhaltete die Überprüfung der Lageeinteilung. Als Grundlage für die Bestimmung der Wohnlage hat ALP auf die Einteilung der Stadt in statistische Bezirke zurückgegriffen. Die Angabe des Bezirks, in welchem die Wohnung liegt, war Teil der von der Stadt Erlangen gelieferten Daten. Einige Anpassungen der Bezirke wurden entsprechend der Wohnlagen im letzten Erlanger Mietspiegel vorgenommen, um möglichst homogene Gebiete zu erhalten: Röthelheimpark wurde entlang der Allee am Röthelheimpark in einen südlichen und nördlichen Teil geteilt und Buckenhofer Siedlung entlang der Sieglitzer Straße in einen westlichen und östlichen Teil. Außerdem wurden die Wohnungen westlich der Autobahn 73 des Bezirks Burgberg zu dem Bezirk Tal gerechnet. Bezirke, für die die Datengrundlage zu gering war (weniger als 10 Wohnungen), wurden entsprechend der Wohnlage aus dem letzten Erlanger Mietspiegel 2017 einem gleichbewerteten benachbarten Bezirk zugeordnet. Die verbleibenden Bezirke wurden in Dummy-Codierung in die zweite Regression aufgenommen. Ergab sich für mehrere Bezirke ein ähnlicher Koeffizient – also ein ähnlicher Einfluss auf den Nettomietfaktor – wurden diese Bezirke kombiniert. Diese Prozedur wurde wiederholt, bis drei statistisch signifikante Wohnlagen (und eine Referenzwohnlage) übrigblieben. In den Fällen, in denen die Grenze zwischen zwei Wohnlagen entlang einer bewohnten Straße führt, wurden alle Wohnungen entlang dieser Straße zu der jeweils niedrigeren Wohnlageeinstufung zugeordnet.

Im Ergebnis werden Zu- und Abschläge für insgesamt vier Wohnlagen ausgewiesen. In der Wohnlage Rot befinden sich 22,0 % der Wohnungen, in der Wohnlage Blau 10,1 %, in der Wohnlage Grün 20,6 % und in der Wohnlage Gelb 39,5 % der Wohnungen.² Die Zu- und Abschläge für die einzelnen Wohnlagen sind Tabelle 5 zu entnehmen. Die Wohnlage Grün wird nicht in Tabelle 5 aufgeführt, weil es sich hierbei um die Referenzkategorie handelt – alle anderen Wohnlagen wurden hierzu in Beziehung gesetzt. Für die Wohnlage Grün gibt es weder Zu- noch Abschlag. Für die Wohnlage Blau wurde ein Abschlag von 5 % ermittelt, für die Wohnlage Gelb ein Aufschlag von 8 % und für die Wohnlage Rot ein Aufschlag von 15 %. Eine Karte der Wohnlagen und ein Straßenverzeichnis befindet sich in der Mietspiegelbroschüre als Anlagen 3 und 4.

² Die Häufigkeiten addieren sich nicht zu 100 %, da es fehlende Adressdaten gab.

Kleinräumige Wohnlagequalität

Die Erstellung des Erlanger Mietspiegels beinhaltete auch die Untersuchung der kleinräumigen Wohnlagequalität mit Zu- und Abschlägen für Merkmale in der unmittelbaren Umgebung der Wohnung. Diese Merkmale wurden teilweise im Fragebogen abgefragt (Frage 47 und Frage 48), zusätzlich hat das ALP Institut Merkmale zu fußläufigen Entfernungen zu spezieller Infrastruktur von der Stadt Erlangen geliefert bekommen. ALP hat in einem mehrstufigen Verfahren jene Merkmale identifiziert, die für die Beurteilung der kleinräumigen Wohnlagequalität eine Rolle spielen. Die Qualitätsmerkmale wurden zunächst einzeln und unabhängig vom Einfluss anderer Merkmale hinsichtlich ihrer Beziehung zur Nettokaltmiete untersucht. Merkmale mit einer unplausiblen Wirkrichtung wurden nicht zur Bildung der Lageklassen herangezogen. Zur Validierung des unplausiblen Zusammenhangs hat ALP die Merkmale zusammen mit allen anderen Merkmalen in der Regression getestet. Sofern sich der unlogische Zusammenhang hier bestätigte, wurden die Merkmale zur Bildung der Lageklassen (siehe Tabelle 6) nicht weiter berücksichtigt (Eine Liste dieser Merkmale finden Sie in Anlage 1). Auf Basis jener Merkmale, die einen plausiblen Zusammenhang zur Nettokaltmiete aufzeigten, wurden Lageklassen gebildet. Positive und negative Merkmale sind mit demselben Gewicht in die Auswertungen eingegangen: Positive Merkmale haben einen Plus- und negative Merkmale einen Minuspunkt erhalten. Anschließend wurden die Punkte je Wohnung im Auswertungsdatensatz summiert. Auf Basis einer Häufigkeitsverteilung der Punktsummen wurden die Wohnungen hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Lagequalitäten voneinander abgegrenzt. ALP hat diverse Ansätze mit einer unterschiedlichen Anzahl an Lageklassen geprüft. Eine Regression mit insgesamt vier Lageklassen (niedrig, durchschnittlich, hoch und sehr hoch) hat zu besseren Ergebnissen geführt. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der kleinräumigen Wohnlagequalität als relevant erwiesen und sind gegeneinander aufzurechnen:

Zuschlagsmerkmale sind:

- Lage und Richtung der Haupträume der Wohnung zum Garten/Grünanlage/Park/Wald, ruhiges Hinterhaus oder Rückgebäude oder Straße mit niedrigem Verkehrsaufkommen (Frage 47)
- Nahversorgungszentrum in weniger als 500m fußläufiger Entfernung (siehe hierzu die Karte in der Mietspiegel-Broschüre Anlage 1)
- Bushaltestelle in weniger als 300m fußläufiger Entfernung
- S-Bahn Haltestelle in weniger als 500m fußläufiger Entfernung

Abschlagsmerkmale sind:

- Lage und Richtung der Haupträume der Wohnung zur Straße mit starkem Verkehrsaufkommen (Frage 47)
- Autobahn in weniger als 100m Entfernung (Luftlinie)
- Belästigung wegen Nähe zu Gaststätten, Kneipen, Kino usw. ist hoch oder besonders hoch (gemessen auf einer fünfstufigen Skala „äußerst niedrig“, „niedrig“, „durchschnittlich“, „hoch“, „besonders hoch“) (Frage 48)

Tabelle 6: Lageklassen kleinräumige Wohnlagequalität

Punkte	Lageklasse	Zu-/Abschlag	Anzahl Wohnungen	Prozent
-2	niedrig	-2 %	13	0,8 %
-1	niedrig	-2 %	48	2,8 %
0	durchschnittlich	0 %	294	17,0 %
1	durchschnittlich	0 %	568	32,8 %
2	hoch	+ 2 %	725	41,9 %
3	sehr hoch	+ 3 %	82	4,7 %
4	sehr hoch	+ 3 %	1	0,1 %

Wohnlagen mit niedriger Qualität sind durch das Vorliegen von mindestens einem Abschlagsmerkmal in der Summe gekennzeichnet, was zu einem Abschlag von 2 % führt. Bei Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Qualität summieren sich die Punkte zu 0 oder 1 auf. Es gibt keinen Zu- oder Abschlag. Wohnlagen mit hoher Qualität zeichnen sich durch das Vorliegen von zwei Zuschlagsmerkmalen im Ergebnis aus. Der Zuschlag beträgt 2 %. Bei noch besseren Wohnlagen mit einer Punktesumme von mindestens 3 aus den vorgegebenen Zu- und Abschlagsmerkmalen, handelt es sich um eine sehr hohe kleinräumige Wohnlagequalität, für die ein Zuschlag von 3 % bestimmt wurde.

Für weitere Merkmale der kleinräumigen Wohnlagequalität konnten keine signifikanten und plausiblen Einflüsse auf den Nettomietfaktor festgestellt werden.

3.3.4 Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung

Tabelle 7: Übersicht Art des Gebäudes und sonstige Ausstattung

Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten	t-Wert	Signifikanz
Einfamilienhaus	0,07	3,338	0,001
Einbauküche	0,10	10,695	0,000
Integrierte Küche	0,05	3,402	0,001
Aufzug bei < 5 Stockwerke	0,05	2,920	0,004
Fußbodenheizung	0,05	2,602	0,009
Tiefgarage	0,03	2,120	0,034
Einfacher oder kein Fußbodenbelag	-0,02	-4,566	0,000
Sanitärausstattung	0,03	5,048	0,000
Kein Garten im Einfamilienhaus	-0,07	-2,380	0,017
Einzelöfen	-0,05	-2,083	0,037

Einfamilienhaus

In Frage 20 wurde erfragt, ob die Wohnung in einem Einfamilienhaus, einem Zweifamilienhaus oder einem Mehrfamilienhaus liegt. Die Auswertung ergab, dass etwa 5 % der ausgewerteten Wohnungen Einfamilienhäuser sind, 3 % der Wohnungen liegen in Zweifamilienhäusern und 92 % in Mehrfamilienhäusern. Einfamilienhäuser weisen im Durchschnitt nach Berücksichtigung aller weiteren Merkmale eine höhere Miete aus, was durch den ermittelten Zuschlag von 7 % deutlich wird.

Einbauküche

Die Befragten wurden in Frage 26 gebeten, anzugeben, wie die Küche bzw. die Kochnische ausgestattet ist, mit dem Hinweis, dass nur die Ausstattungen gemeint sind, die zusammen mit der Wohnung vermietet werden. Hier gaben ca. 36 % an, dass sie über eine Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränken verfügen. Die Analyse ergab, dass das Vorhandensein einer vermieteten Einbauküche zu einem Zuschlag von 10 % führt.

Integrierte Küche

In Frage 25 wurde erfragt, ob die Wohnung über eine Küche verfügt. Die Befragten konnten angeben, ob es eine separate Küche, eine integrierte Küche (zum Wohn-/Essraum hin offene Küche, keine Kochnische), eine Kochnische (in Appartements, kleinen Wohnungen) oder kein eigener Küchenraum noch eine Kochnische vorhanden ist. Hier gaben ca. 18 % an, eine integrierte Küche zu haben. ALP konnte für diese Wohnungen einen Zuschlag von 5 % ermitteln.

Aufzug bei < 5 Stockwerke

Weiterhin wurde in Frage 40 das Vorhandensein diverser Zusatzmerkmale in Mehrfamilienhäusern abgefragt. Hier gaben 27 % der Befragten an, dass ein Aufzug vorhanden ist. Diese Variable wurde kombiniert mit Frage 21, in welcher erfragt wurde, wie viele Etagen (Anzahl der Vollgeschosse inklusive Erdgeschoss/Souterrain/Hochparterre) das Haus hat. Aus der Kombination ergibt sich, dass insgesamt 13 % der Befragten in einem Gebäude mit weniger als 5 Etagen mit Aufzug zu wohnen. Dies führt zu einem Zuschlag in Höhe von 5 %.

Fußbodenheizung

In Frage 30 wurden Besonderheiten bei der vom Vermieter gestellten Heizung/Warmwasserversorgung abgefragt. Hier gaben etwa 10 % der Befragten an, dass eine Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden ist. Hierfür wurde ein Zuschlag in Höhe von 5 % ermittelt.

Tiefgarage

Weiterhin wurde in Frage 41 erfragt, ob zu der Wohnung mindestens ein reservierter Autostellplatz auf dem Grundstück gehört. Hier antworteten 21 %, dass ein (abgeschlossener) Platz in einer Tiefgarage oder in einem Parkhaus zur Wohnung gehört. Dies führt zu einem Zuschlag in Höhe von 3 %.

Einfacher oder kein Fußbodenbelag

Die Befragten wurden in Frage 31 gebeten, den vermieteten Fußbodenbelag der Wohnräume – ohne Küche, Bad und Flur – überwiegend (= mehr als 50 %) anzugeben. Zur Auswahl standen Parkettböden oder Hartholzdielen (z. B. Buche oder Eiche), Natursteinböden (z. B. Marmor, Granit), Teppichböden, PVC-Böden, Korkböden, ohne Belag (Rohböden, Estrich), Weichholzdielen (z. B. Fichte oder Kiefer), Fliesen-/Kachelböden, Laminatböden, Linoleum, Vinylböden, kein Fußbodenbelag überwiegt oder anderer Belag. Darüber hinaus wurde in Frage 42 erfragt, ob die Fußböden in der Wohnung seit 2011 erneuert wurden. Aus diesen beiden Fragen wurde die Variable „Einfacher oder kein Fußbodenbelag“ kombiniert, welche die Wohnungen umfasst, die überwiegend Weichholzdielen, PVC oder mehr als 10 Jahre altes Linoleum, Teppichböden oder Laminat haben oder ohne Belag sind. Dies trifft auf 24 % der Wohnungen zu und führt zu einem Abschlag von 5 %.

Kein Garten im Einfamilienhaus

In Frage 33 wurde gefragt, ob zur Wohnung ein privater Garten³ gehört, der genutzt werden kann. Die Antwortmöglichkeiten waren „Ja, Garten zur alleinigen Nutzung“, „Ja, Garten zur Mitnutzung mit anderen Parteien“ und „Nein, kein Garten vorhanden“. Bei Mehrfamilienhäusern konnte hier kein signifikanter Einfluss eines Gartens auf die Miete gefunden werden. Bei den oben erwähnten Einfamilienhäusern verfügen ca. 46 % nicht über einen Garten zur alleinigen Nutzung. Dies führt zu einem Abschlag von 7 %.

Einzelöfen

Weiterhin wurde in Frage 29 gefragt, wie die Wohnung überwiegend beheizt wird (vom Vermieter oder der Vermieterin gestellt). Von den Befragten antworteten ca. 3 % die Wohnung mit Einzelöfen (Öl, Kohle, Gas oder Strom) zu beheizen. Dies führt zu einem Abschlag von 5 %.

Sanitärausstattung

ALP hat in einem mehrstufigen Verfahren jene Merkmale identifiziert, die für die Beurteilung der Sanitärausstattung eine Rolle spielen. Die einzelnen Badmerkmale wurden in Fragen 27 und 28 abgefragt. Aus diesen Merkmalen wurden analog zu dem Vorgehen bei der kleinräumigen Wohnlagequalität (siehe Abschnitt 3.3.3) Ausstattungsklassen gebildet. Auch bei der Sanitärausstattung führte die Regression mit insgesamt vier Ausstattungsklassen (einfach, durchschnittlich, gehoben und sehr gehoben) zu den besten Ergebnissen. Die nachfolgenden Merkmale haben sich zur Beschreibung der Badezimmerausstattung als relevant erwiesen und sind gegeneinander aufzurechnen:

³ Ein Garten im Sinne des Mietspiegels ist eine Fläche, die den Mietern einen besonderen Erholungswert bieten kann. Grünflächen um Wohnblöcke herum mit Rasenbewuchs, vereinzelt Bäumen und Gehölzrabatten, Schaukeln, Sandkästen, Wäsche- und Teppichstangen stellen keinen Garten dar, der einen Zuschlag nach dem Mietspiegel rechtfertigt.

Zuschlagsmerkmale sind:

- Fußbodenheizung im Bad
- Bodengleiche Dusche
- Badewanne und separate Dusche vorhanden bzw. zweites Badezimmer vorhanden

Abschlagsmerkmale sind:

- Keine Heizung im Bad
- Fußboden nicht gefliest
- Wände im Spritzwasserbereich nicht geschützt
- Boiler oder Durchlauferhitzer

Tab. 8: Häufigkeitsverteilung Sanitärausstattung

Punkte	Ausstattungsklasse	Zu-/Abschlag	Anzahl Wohnungen	Prozent
-4	einfach	- 3 %	8	0,5 %
-3	einfach	- 3 %	24	1,4 %
-2	einfach	- 3 %	113	6,5 %
-1	durchschnittlich	0 %	483	27,9 %
0	durchschnittlich	0 %	635	36,7 %
1	gehoben	+ 3 %	268	15,5 %
2	sehr gehoben	+ 6 %	142	8,2 %
3	sehr gehoben	+ 6 %	58	3,4 %

Einfach ausgestattete Bäder sind durch das Vorliegen von mindestens 2 Abschlagsmerkmalen in der Summe gekennzeichnet. Dies führt zu einem Abschlag von 3 %. Bei Bädern mit einer durchschnittlichen Sanitärausstattung summieren sich die Punkte zu 0 oder -1 auf. Es gibt keinen Zu- oder Abschlag. Gehobene Sanitärausstattungen zeichnen sich durch das Vorliegen von einer Punktesumme von 1 aus. Der Zuschlag beträgt 3 %. Bei noch besser ausgestatteten Bädern mit einer Punktesumme von mindestens 2 handelt es sich um sehr gehobene Bäder, für die ein Zuschlag von 6 % bestimmt wurde.

Für weitere Merkmale der Ausstattung und Art konnten keine signifikanten und plausiblen Einflüsse auf den Nettomietfaktor festgestellt werden. Eine Liste dieser Merkmale findet sich in Anlage 1.

3.4 Spanne

Nach den „Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln“ (S. 29) sind im Mietspiegel Spannen auszuweisen. Die Spannen ergeben sich unter anderem aus folgenden Gründen:

- Die Wohnwertmerkmale unterscheiden sich im Hinblick auf die Qualität: So ist etwa bei Wohnungen mit dem Baujahr 2009 von einer höheren Miete als von Wohnungen mit dem Baujahr 1995 auszugehen. Diese Wohnungen befinden sich aber aufgrund der begrenzten Fallzahlen in der gleichen Klasse für die Berechnung von Zu- bzw. Abschlägen.
- Neben den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gibt es auch weitere Wohnwertmerkmale wie etwa die Dauer des Mietverhältnisses, die nicht zur Erklärung der Miethöhe herangezogen werden dürfen – die bereits zitierten sogenannten außergesetzlichen Merkmale (siehe Abschnitt 3.3)
- Beim Mietwohnungsmarkt handelt es sich um einen sogenannten unvollkommenen Markt, d. h. es werden auch für nahezu identische Wohnungen unterschiedlich hohe Mieten gezahlt.

Im Erlanger Mietspiegel 2021 wird der Spannenumfang über die Abweichung (nach oben oder unten) der tatsächlich vorgefundenen Mieten von den nach der Regressionsformel errechneten Mieten ermittelt. ALP hat diese Spanne so bestimmt, dass von den ermittelten und größengeordneten Abweichungen je ein Sechstel am oberen und am unteren Ende entfernt wird, sodass zwei Drittel aller erhobenen Mieten durch das Rechenmodell abgedeckt werden.⁴ Es ergibt sich eine auf ganze Prozentzahlen aufgerundete Spanne in Höhe von $\pm 18\%$.

⁴ Siehe § 16 Absatz 3 der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV), die allerdings erst am 1. Juli 2022 in Kraft tritt.

4 Schlussbemerkungen

Der Mietspiegel wird als Broschüre veröffentlicht und kann als PDF-Dokument auf der Internetseite der Stadt Erlangen heruntergeladen werden. Parallel dazu wurde ein Online-Tool entwickelt, das die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete analog zu der Mietspiegel-Broschüre als Online-Mietspiegel ermöglicht. Dieses Tool ist ebenfalls auf der Internetseite verlinkt.

Nach aktueller Rechtslage ist der qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel in jedem Fall neu zu erstellen.

Anlage 1

Liste 1: weitere Wohnwertmerkmale nachweislich ohne Einfluss auf die Nettokaltmiete

Hochhaus (Häuser mit mindestens 8 Stockwerken)
 Zweifamilienhaus
 Maisonette / Galeriewohnung
 Penthouse / Dachterrassenwohnung
 Schallschutzfenster
 Carport, Autostellplatz im Freien
 Abstellraum (Speicher, Keller, Raum außerhalb der Wohnung)
 abschließbarer Fahrradraum
 Balkon, Loggia oder Dachterrasse vorhanden

Maßnahmen zur Energetischen Sanierung des Gebäudes:

- Wärmeerzeuger ausgetauscht
- Außenwand nachträglich gedämmt
- Kellerdecke nachträglich gedämmt
- Dach bzw. oberste Geschossdecke nachträglich gedämmt

Einzelne Badmerkmale:

- Fenster
- Belüftung
- separates WC
- Doppelwaschbecken oder zwei Waschbecken
- Zweites Bad vorhanden
- Badezimmer über 10m² groß

einzelne Wohnlagemerkmale:

- Entfernung zum nächsten Supermarkt
- Entfernung zum nächsten Spielplatz
- Entfernung zur nächsten Grünanlage
- Entfernung zur Gastronomie
- Lärmpegel (z.B. Straßenverkehr, Bahnverkehr, Industrielärm usw.)

Liste 2: Wohnwertmerkmale, deren Einfluss auf die Nettokaltmiete nicht nachgewiesen werden konnte

Mansardenwohnung
 Wohnung liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus
 Wohnung liegt im Erdgeschoss/Souterrain eines Mehrfamilienhauses
 Anzahl der Etagen eines Mehrfamilienhauses

Kochnische mit vermieteter Küchenausstattung
mit der Wohnung vermietete Einbauküche nur mit Spüle und Herd
Wäschetrockenraum
Wintergarten
Terrasse
Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden
Garten zur alleinigen Nutzung vorhanden in Mehrfamilienhäusern
Kabel-, Satelliten- oder Gemeinschaftsantennenanschluss vom Vermieter gestellt
Mindestens ein Durchgangszimmer
alte Installationsleitungen freiliegend sichtbar über Putz
Etagenheizung
Keine vom Vermieter gestellte Heizung
Rollläden vorhanden
Fensterart

barrierefreie Wohnung:

- stufenloser Zugang ins Gebäude
- Gegensprechanlage
- alle Innentüren mindestens 80 cm breit
- keine Schwellen/Stufen in der Wohnung
- „Betreutes Wohnen“
- Balkon/Terrasse schwellenlos erreichbar

Warmwasserversorgung:

- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung bzw. Heizung
- Feuerungsanlage für feste Brennstoffe
- mindestens ein Wohnraum, Küche, WC oder Bad ohne vom Vermieter fest installierte Heizung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- keine Warmwasserversorgung durch Vermieter gestellt

einzelne Wohnlagemerkmale:

- Entfernung zur nächsten Apotheke
- Entfernung zur nächsten Drogerie
- Sonstige Beeinträchtigungen (z. B. Abgase, Rauch, Staub, Geruch, Erschütterungen)

Anlage 2

Fragebogen Mieter:innenbefragung

Seite 1 von 6
Voransicht

Fragebogen zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Erlangen

Dieser Fragebogen dient zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die im Mietspiegel veröffentlicht wird. Sollten Sie Untermieter oder Mitglied einer Wohngemeinschaft sein, geben Sie bitte den Fragebogen an den Hauptmieter weiter.

Für die Qualität des Mietspiegels ist es wichtig, dass die Eigenschaften der einzelnen Wohnungen bzw. Häuser genau erfasst werden. Wir bitten Sie deshalb, die folgenden Fragen sorgfältig zu beantworten. Die benötigten Angaben finden Sie in Ihrem Mietvertrag, eventuell in der letzten Mieterhöhung und der neuesten Betriebskostenabrechnung. Sollten Sie eine Frage nicht beantworten können, überspringen Sie sie bitte. Wenn Sie mit einzelnen Fragen bzw. dem ganzen Fragebogen nicht zurechtkommen sollten, melden Sie sich einfach unter der Telefonnummer 862166 bei uns! Wir helfen Ihnen gern weiter!

Hinweise zum Datenschutz:

Die mit dem Fragebogen erhobenen Angaben werden benötigt, um gemäß der Satzung über die Wohnungserhebungen der Stadt Erlangen einen neuen Mietspiegel zu erstellen. Die erhobenen Daten verbleiben ausschließlich bei der Statistikstelle. Sie werden nicht an andere Ämter weitergeleitet (auch nicht an städtische). Die Vertraulichkeit und der Datenschutz werden unbedingt eingehalten. Die einzigen Zahlen, die veröffentlicht werden, sind die Durchschnittsmieten im Mietspiegel. Auf Angaben zu einzelnen Mietverhältnissen kann daraus keinesfalls rückgeschlossen werden. Die Teilnahme an der Erhebung ist freiwillig.

Dieser Bogen wird maschinell ausgewertet. Markieren Sie eine Antwort bitte in der folgenden Weise: .

Wenn Sie eine Antwort korrigieren möchten, füllen Sie bitte den falsch markierten Kreis und noch etwas darüber hinaus aus, ungefähr so: .

Ziffern sollen ungefähr so aussehen: ; Korrekturen so: 

<p>1 Nutzen Sie die Wohnung, in der Sie wohnen, zur Miete oder handelt es sich um eine Eigentumswohnung?</p> <p><input type="radio"/> Mietwohnung <input type="radio"/> Eigentumswohnung</p> <p>Der Fragebogen ist nur für Mietwohnungen. Sollten Sie eine Eigentumswohnung bewohnen, können Sie hier aufhören. Der Fragebogen muss nicht zurück geschickt werden.</p>
<p>2 Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete?</p> <p><input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p>Bei "ja" brauchen Sie den Fragebogen nicht auszufüllen und nicht zurück zu schicken.</p>
<p>3 Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?</p> <p><input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p>Bei "ja" brauchen Sie den Fragebogen nicht auszufüllen und nicht zurück zu schicken.</p>
<p>4 Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)</p> <p><input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p>Bei "ja" brauchen Sie den Fragebogen nicht auszufüllen und nicht zurück zu schicken.</p>
<p>5 Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (Gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)</p> <p><input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p>Bei "ja" brauchen Sie den Fragebogen nicht auszufüllen und nicht zurück zu schicken.</p>
<p>6 Wurde die Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch angemietet (maximal ein Jahr)?</p> <p><input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p>Bei "ja" brauchen Sie den Fragebogen nicht auszufüllen und nicht zurück zu schicken.</p>
<p>7 Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist (z.B. WG-Zimmer)?</p> <p><input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein</p> <p>Bei "nein" überspringen Sie bitte die Fragen 8a und 8b und machen mit Frage 9 weiter!</p>

19 Wann wurde die Wohnung fertiggestellt? (Jahr der Baufertigstellung, unabhängig von Sanierungen)
Sollten Sie das genaue Jahr kennen, geben Sie es bitte am Ende der Frage an!

<input type="radio"/> bis 1918	<input type="radio"/> 1919 bis 1948	<input type="radio"/> 1949 bis 1957	<input type="radio"/> 1958 bis 1985
<input type="radio"/> 1986 bis 1977	<input type="radio"/> 1978 bis 1983	<input type="radio"/> 1984 bis 1994	<input type="radio"/> 1995 bis 2001
<input type="radio"/> 2002 bis 2009	<input type="radio"/> 2010 bis 2015	<input type="radio"/> 2016 oder später	<input type="radio"/> weiß nicht

genaues Baujahr ist bekannt, und zwar:

20 In welchem Haustyp liegt Ihre Wohnung?

Einfamilienhaus Zweifamilienhaus Mehrfamilienhaus

21 Wie viele Etagen hat das Haus? Geben Sie bitte die Anzahl der Vollgeschosse einschließlich dem Erdgeschoss an. Erdgeschoss/Souterrain/Hochparterre = 0, 1. Stock = 1 usw.)

22 In welcher Etage liegt Ihre Wohnung?
Erdgeschoss/Souterrain/Hochparterre = 0, 1. Stock = 1 usw.)

23 Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? (Mehrfachantworten möglich.)

Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)

Maisonette / Galeriewohnung (Wohnung über zwei Etagen, interne Treppe)

Penthouse / Dachterrassenwohnung

Wohnung liegt in einem Wohn- und Geschäftshaus

Kein besonderer Wohnungstyp

24 Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume)

25 Verfügt Ihre Wohnung über eine Küche?

separate Küche vorhanden integrierte Küche (zum Wohn-/Essraum hin offene Küche, keine Kochnische)

Kochnische (in Apartments, kleinen Wohnungen) weder eigener Küchenraum noch Kochnische vorhanden

Wenn die Wohnung über keine Küche oder Kochnische verfügt, machen Sie bitte mit Frage 27 weiter!

26 Wie ist die Küche bzw. die Kochnische ausgestattet? Es zählen hier nur die Ausstattungen, die zusammen mit der Wohnung vermietet werden. Sie gehören dem Vermieter und verbleiben nach Auszug in der Wohnung.

Kochnische mindestens ausgestattet mit Kochplatten, Spüle, Kühlschrank

Einbauküche mit mindestens zwei Einbauelektrogeräten (z. B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und Kücheneinbauschränken

nur Herd und Spüle

Küchenausstattung wird vom Vermieter nicht gestellt.

27 Mit welchen Sanitärräumen hat der Vermieter Ihre Wohnung ausgestattet? (Mehrfachantworten möglich.)

kein Bad in der Wohnung vorhanden Bad vorhanden

zweites Bad vorhanden separater WC-Raum vorhanden

28 Wie ist das am besten ausgestattete Bad ausgestattet? (Mehrfachantworten möglich.)

<input type="checkbox"/> Badewanne	<input type="checkbox"/> separate Dusche (nicht in die Badewanne integriert)
<input type="checkbox"/> Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> über 10 m ² groß
<input type="checkbox"/> WC	<input type="checkbox"/> Heizmöglichkeit
<input type="checkbox"/> Fenster	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage
<input type="checkbox"/> Fußboden gefliest	<input type="checkbox"/> Wände im Spritzwasserbereich geschützt (z.B. Fliesen)
<input type="checkbox"/> Doppelwaschbecken bzw. mind. zwei Waschbecken	<input type="checkbox"/> bodengleiche Dusche (ohne Schwelle)

29 Wie wird die Wohnung überwiegend beheizt (vom Vermieter gestellt)?
Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen!

Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude) Etagenheizung (eine Heizung für die ganze Wohnung oder die ganze Etage)
 Einzelöfen (Öl oder Kohle) Einzelöfen (Gas oder Strom)
 keine vom Vermieter gestellte Heizung
 Sonstiges, und zwar

30 Welche Besonderheiten bei der vom Vermieter gestellten Heizung / Warmwasserversorgung treffen für Ihre Wohnung zu?
(Mehrfachantworten möglich.)

Warmwasserversorgung durch einzelne Boiler oder Durchlauferhitzer
 keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung
 Solaranlage für Warmwasserbereitung bzw. Heizung (nicht Photovoltaik zur Stromerzeugung)
 zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden
 mindestens ein Wohnraum ohne vom Vermieter gestellte fest installierte Heizung
 Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden
 Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
 Wärmelieferung erfolgt nicht über den Vermieter, sondern über einen Nah-Contractor

31 Welchen vom Vermieter vermieteten Fußbodenbelag weisen die Wohnräume - ohne Küche, Bad und Flur - überwiegend (= mehr als 50 %) auf?

Parkettboden oder Hartholzdielen (z.B. Buche oder Eiche) Weichholzdielen (z.B. Fichte oder Kiefer)
 Natursteinboden (z.B. Marmor, Granit) Fliesen-/Kachelboden
 Teppichboden Laminatboden
 PVC-Boden Linoleum
 Korkboden Vinylboden
 ohne Belag (Rohboden/Estrich) kein Fußbodenbelag überwiegt
 anderer Belag, und zwar

32 Weist Ihre Wohnung eine der folgenden Einschränkungen auf? (Mehrfachantworten möglich.)

alte Installation (Strom, Wasser, Gas) freiliegend sichtbar über Putz
 mindestens ein Durchgangszimmer*
 weder Kabel-, Satelliten- noch Gemeinschaftsantennenanschluss vom Vermieter gestellt
 sonstige Einschränkung, und zwar

* Ein Raum wird als „Durchgangszimmer“ bezeichnet, wenn ein anderer Raum, der keinen direkten Zugang von der Diele / dem Flur hat, durch diesen Raum erschlossen wird.

33 Gehört ein privater Garten* zu Ihrer Wohnung, den Sie nutzen können?

Ja, Garten zur alleinigen Nutzung
 Ja, Garten zur Mitnutzung mit anderen Parteien
 Nein, kein Garten vorhanden

* Ein Garten im Sinne des Mietspiegels ist eine Fläche, die den Mietern einen besonderen Erholungswert bieten kann. Grünflächen um Wohnblöcke herum mit Rasenbewuchs, vereinzelt Bäumen und Gehölzrabatten, Schaukeln, Sandkästen, Wäsche- und Teppichstangen stellen keinen Garten dar, der einen Zuschlag nach dem Mietspiegel rechtfertigt.

34 Verfügt Ihre Wohnung über Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten? (Mehrfachantworten möglich.)

gut nutzbarer Balkon oder Loggia vorhanden (mind. 4 m², überdacht) Balkon oder Loggia vorhanden Terrasse vorhanden
 Dachterrasse vorhanden Wintergarten vorhanden

35 Sofern vorhanden, geben Sie bitte auch die Größe von Balkon, Loggia, Terrasse, Dachterrasse oder Wintergarten an!

Balkon, Loggia	<input type="text"/> m ² <input type="radio"/> trifft nicht zu	Terrasse	<input type="text"/> m ² <input type="radio"/> trifft nicht zu
Dachterrasse	<input type="text"/> m ² <input type="radio"/> trifft nicht zu	Wintergarten	<input type="text"/> m ² <input type="radio"/> trifft nicht zu

36 Welche der folgenden Ausstattungsbesonderheiten weist Ihre Wohnung auf? (Mehrfachantworten möglich.)

<input type="checkbox"/> Zugang in das Gebäude und die Wohnung ohne Stufen möglich	<input type="checkbox"/> Gegensprechanlage (mit Türöffner)	<input type="checkbox"/> alle Türen sind mindestens 80 cm breit (ausgenommen sind Türen zu Abstellräumen oder Gäste-WCs)
<input type="checkbox"/> keine Schwellen oder Stufen in der Wohnung	<input type="checkbox"/> Balkon/Terrasse ist schwellenlos erreichbar	<input type="checkbox"/> „Betreutes Wohnen“ wird im Haus bzw. der Wohnanlage angeboten

37 Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend (= mehr als 50 Prozent) auf?

<input type="radio"/> 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster	<input type="radio"/> 2-Scheiben-Wärmeschutzfenster (üblich ab 1995)
<input type="radio"/> 2-Scheiben-Isolierfenster (Isolierfenster)	<input type="radio"/> Kastenfenster/Doppelfenster, Verbundfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster
<input type="radio"/> Einscheibenverglasung (einfach verglast)	<input type="radio"/> keine Fensterart überwiegt

Erläuterung zu den einzelnen Fenstertypen:

- 3-Scheiben-Wärmeschutzfenster bestehen aus einem Rahmen, der aus Holz, Kunststoff, Aluminium oder einem Materialmix gefertigt sein kann. Dieser Rahmen enthält drei verbundene Glasscheiben.
- 2-Scheiben-Fenster bestehen aus einem Rahmen, der aus Holz, Kunststoff, Aluminium oder einem Materialmix gefertigt sein kann. Dieser Rahmen enthält zwei fest miteinander verbundene Glasscheiben. Ab dem Einbaujahr 1995 werden diese Fenster als 2-Scheiben-Wärmeschutzfenster bezeichnet, davor als 2-Scheiben-Isolierfenster.
- Kastenfenster bestehen aus zwei kompletten Einfachfenstern, die über einen Rahmen verbunden sind. Beide Flügel sind voneinander unabhängig und besitzen getrennte Verschlussmöglichkeiten.
- Verbundfenster bestehen aus einem Rahmen und zwei hintereinanderliegenden Flügeln. Die Flügel sind mit Beschlägen miteinander verbunden, so dass sie zur Reinigung geöffnet werden können. Das Verbundfenster lässt sich so wie ein Einfachfenster öffnen und schließen.
- Das Einfachfenster (Einscheibenfenster) ist mit einer einzigen Glasscheibe gefüllt. Der Rahmen besteht normalerweise aus Holz. Diese Fenster gelten als nicht zeitgemäß und kommen höchstens in unrenovierten Altbauten vor.

38 Handelt es sich bei den Fenstern um Schallschutzfenster?

ja nein weiß nicht

39 Sind die Fenster mit Rollläden oder Fensterläden ausgestattet?

an allen Fenstern (Bad und WC ausgenommen) vorhanden nur teilweise vorhanden nicht vorhanden

40 Nur für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: Gehören zu Ihrer Wohnung folgende Zusatzausstattungen? (Mehrfachantworten möglich.)

<input type="checkbox"/> eigener Kellerraum	<input type="checkbox"/> eigenes Dachbodenabteil	<input type="checkbox"/> sonstiger Abstellraum außerhalb der Wohnung
<input type="checkbox"/> Aufzug	<input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum	<input type="checkbox"/> abschließbarer Fahrradabstellraum

41 Gehört zu Ihrer Wohnung mindestens ein reservierter Autoabstellplatz auf dem Grundstück? (Mehrfachantworten möglich.)

<input type="checkbox"/> eigene Garage	<input type="checkbox"/> abgeschlossener Platz in der Tiefgarage oder in einem Parkhaus	<input type="checkbox"/> Platz in der Tiefgarage oder in einem Parkhaus
<input type="checkbox"/> eigener Carport	<input type="checkbox"/> reservierter Autostellplatz (außen)	<input type="checkbox"/> nein

42 Wurde Ihre Wohnung ab 2011 durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters modernisiert bzw. saniert? (nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten) (Mehrfachantworten möglich.)

Fußböden erneuert Sanitäreinrichtung modernisiert* Elektroinstallation erneuert

Sonstige Renovierungen, und zwar

* Mindestens Fliesen im Bad, neue Badewanne und/oder Duschwanne, Waschbecken, wenn vorhanden WC

43 Wurde der Wärmeerzeuger (z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärme-Übergangsstation) schon einmal ausgetauscht?

ja nein weiß nicht

Wenn ja, wann war das?

vor 1987 1987-1994 1995 oder danach

44 Wurde die Außenwand nachträglich gedämmt?

ja, alle Außenwände teilweise nein weiß nicht

Wenn ja: Wie dick ist diese Dämmung?

4 - 6 cm 8 - 12 cm 14 cm und mehr weiß nicht

Wenn ja, wann war das?

bis 1977 1978 - 1994 1995 - 2001 2002 oder danach weiß nicht

45 Wurde die Kellerdecke nachträglich gedämmt?

ja nein weiß nicht

46 Wurde das Dach bzw. die oberste Geschossdecke nachträglich gedämmt?

ja nein weiß nicht

Wenn ja: Wie dick ist diese Dämmung?

6 - 12 cm 14 - 20 cm 22 cm und mehr weiß nicht

Wenn ja, wann war das?

bis 1977 1978 - 1994 1995 - 2001 2002 oder danach weiß nicht

47 Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten für Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu?

Straße mit starkem Verkehrsaufkommen Straße mit mittlerem Verkehrsaufkommen

Straße mit niedrigem Verkehrsaufkommen Garten/Grünanlage/Park/Wald (kein Verkehrsaufkommen)

ruhiges Hinterhaus oder Rückgebäude

48 Beurteilen Sie bitte folgende Kriterien Ihrer nahen Wohngegend:

	äußerst niedrig	niedrig	durch- schnittlich	hoch	besonders hoch
Lärmpegel (z.B. Straßenverkehr, Bahnverkehr, Industrielärm usw.)	<input type="radio"/>				
Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z. B. durch Rauch, Abgase, Staub, Geruch, Erschütterungen)	<input type="radio"/>				
Belästigungen wegen Nähe zu Gaststätten, Kneipen, Kino usw.	<input type="radio"/>				

49 Unter welcher Telefonnummer können wir Sie bei eventuellen Nachfragen tagsüber erreichen?

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!

**ALP Institut für Wohnen
und Stadtentwicklung GmbH**

Schopenstehl 15 | 20095 Hamburg

Telefon: 040 3346476-0

Fax: 040 3346476-99

E-Mail: info@alp-institut.de

Homepage: www.alp-institut.de

Dokumentation Mietspiegel Erlangen 2021: Stichprobenziehung

Die Befragung wurde bei zufällig ausgewählten Mieterhaushalten durchgeführt.

Grundgesamtheit sind zunächst alle Mietwohnungen in Erlangen. Da keine Wohnungsdatei existiert, muss diese erst in diesen Arbeitsschritten erstellt werden.

1. Einwohnerbestand zum 31.12.2020 (Haupt- und Nebenwohnungsbevölkerung) ohne Sperrvermerke, mithilfe der Software „HHGEN“ werden Haushalte gebildet. Diese Haushalte sind später die Grundlage für die Wohnungsdatei.
2. Ausschluss dieser Adressen:
 - Adressen mit Einfamilienhäusern, an denen selbstnutzende Eigentümer wohnen
 - Heime
 - Flüchtlingsunterkünfte
 - Sozialwohnungen (Förderart 1)
3. Ausschluss von Haushalten
 - Haushalte mit selbstnutzenden Eigentümern
 - Haushalte in Sozialmietwohnungen (sonstige Förderarten)
 - Haushalte in Wohnraum mit vertraglich eingekauften Belegungsrechten

Die selbstnutzenden Eigentümer werden mithilfe der Grundsteuerdatei ermittelt. Bei Namensübereinstimmung wird der gesamte Haushalt gelöscht.

Übrig bleiben 36.785 Haushalte. Von diesen Haushalten kann angenommen werden, dass sie eine freifinanzierte Mietwohnung bewohnen. Nimmt man weiterhin an, dass jeder Haushalt eine Wohnung bewohnt, erhält man eine Mietwohnungsdatei mit Namen und Anschriften der Haushaltsvorstände. Die Grundgesamtheit besteht somit aus 36.785 Mieterhaushalten.

Aus der oben beschriebenen Datei wird eine Zufallsstichprobe von 13.000 Personen (=Haushalten) gezogen. Allen Haushalten wurde per Post ein Anschreiben des Oberbürgermeisters zusammen mit dem Fragebogen und einem Antwortkuvert zugeschickt. Es gab die Möglichkeit, den Bogen auch mithilfe einer Online-Eingabemaske auszufüllen. Von den 13.000 angeschriebenen Haushalten kamen 2.273 ausgefüllte Fragebögen zurück, das entspricht einer Quote von 17,5%.