

Qualifizierter Mietspiegel 2024 für Freiberg

Dokumentation der Mietspiegelerstellung

Herausgeber: Universitätsstadt Freiberg
Obermarkt 24
09599 Freiberg



Autor: EMA-Institut für empirische Marktanalysen
Im Gewerbepark C 25
93059 Regensburg



Datum: 26.01.2025
Version: 1.0

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Die Mietspiegelerstellung erfolgte im Auftrag der Stadt Freiberg. Es ist nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Städte die Daten der Dokumentation oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung	6
3	Gesetzliche Grundlagen	8
3.1	Zugrundelegung eines einheitlichen Mietbegriffs	9
3.2	Datenschutz	12
4	Grundgesamtheit	13
4.1	Geltungsbereich	13
5	Stichprobenziehung	15
6	Datenerhebung	17
6.1	Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung	18
6.2	Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen	20
6.3	Datenselektion	21
6.4	Gewichtung	22
6.4.1	Gewichtungstyp 1: Antworten von Mietern und Vermietern	22
6.4.2	Gewichtungstyp 2: Rücklaufquote	23
6.4.3	Gewichtungstyp 3: Marktanteil	23
6.5	Einzeldatenanalyse und Datenumkodierung	24
7	Deskriptive Statistik	26
7.1	Eigenschaften der Merkmale Nettomiete und Wohnfläche	26
8	Regression	28
8.1	Der Gesamtansatz und das gewählte Modell	28
8.2	Die Grundstruktur des Mietpreismodells	29
8.3	Das Mietpreismodell für Freiberg	32
8.3.1	Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus	35
8.3.2	Ermittlung des Einflusses des Baujahres	36
8.4	Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale	39
8.4.1	Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse Phase 2	40

8.4.2	Beschreibung der Variablen im Regressionsmodell – Phase 2	43
8.5	Behandlung von außergesetzlichen Merkmalen	46
8.6	Behandlung von Ausreißern	47
8.7	Ermittlung von Spannbreiten	48
9	Literaturverzeichnis	51
10	Anhang	53
10.1	Tabellen und Grafiken	53
10.1.1	Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 1	53
10.1.2	Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 2	57
10.2	Fragebogen	68

1 Einleitung

Die vorliegende Dokumentation beschreibt die Methodik und die Ergebnisse der Mietspiegelerstellung der Stadt Freiberg für das Jahr 2024. Der Mietspiegel beruht auf einer Primärdatenerhebung, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt wurde. 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.

Die in dieser Dokumentation beschriebene Verfahrensweise beachtet das Mietspiegelreformgesetz (Bundesregierung 2021a) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (Bundesregierung 2021b). Des Weiteren folgt die hier beschriebene Verfahrensweise den „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ des BBSR in ihrer Neuauflage aus dem Jahr 2024 (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2024).

2 Auftrag und zeitliche Abfolge der Mietspiegelerstellung

Am 23. November 2023 wurde das EMA-Institut für empirische Marktanalysen beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Freiberg zu erstellen.

Am 06. Februar 2024 fand ein erster vorbereitender interner Austausch zwischen Vertretern der Stadt Freiberg statt. Hierbei wurde der zeitliche und inhaltliche Rahmen der Mietspiegelerstellung konkretisiert.

Am 26. März 2024 tagten die Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltungen, Interessensvertretern der Vermieter und Mieter sowie weiteren Vertretern mit Kenntnissen des lokalen Wohnungsmarktes 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 zweiten Sitzung wurde die grundsätzliche Konzeption und Vorgehensweise zur Mietspiegelerstellung festgelegt. Diese umfasste vornehmlich die Festlegung der Art der Datenerhebung sowie eines ersten, richtungsweisen Fragebogenentwurfs für die Datenerhebung. Für den Fragebogenentwurf hat der Arbeitskreis die einzelnen Wohnwertmerkmale gemeinsam erarbeitet und abgestimmt. Als Art der Datenerhebung wurde einvernehmlich die schriftliche Befragung per Brief in Kombination mit einer Antwortoption über das Internet gewählt.

Die Datenerhebung wurde im Zeitraum von Mai 2024 bis Juni 2024 bei Mietern durchgeführt. Die Briefsendungen wurden am 06. Mai 2024 an die Haushalte verschickt. Stichtag für die Erhebung der Mieten war der 31. Mai 2024. Die Abgabefrist wurde auf 12. Juni 2024 verlängert. 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. Bis Mitte Juli 2024 erfolgte die Plausibilisierung und Zusammenführung der Antwortdatensätze. Anschließend erfolgte die Auswertung der Daten. Am 17. September 2024 wurden die ersten Mietspiegelergebnisse der Stadtverwaltung übermittelt und das modifizierte Ergebnis am 22. Oktober 2024 dem Arbeitskreis Mietspiegel präsentiert.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarkexperten mitgewirkt:

- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Leipzig e.V., Beratungszentrum Freiberg (Interessensvertreter der Mieter),
- Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer Freiberg/Brand-Erbisdorf und Umgebung e.V. (Interessensvertreter der Vermieter),
- Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. AG
- Wohnungsgenossenschaft Freiberg e.G.,
- TAG Wohnen & Service GmbH,
- Gesine Richter Immobilien/ Hausverwaltung, Inh. Uwe Richter e. K.,
- zwei Mitglieder des Freiburger Stadtrates und
- Mitarbeiter der Stadtverwaltung Freiberg einschließlich der Statistikstelle der Stadt Freiberg

Der Mietspiegel wurde durch den Mieterverein Leipzig e.V. und dem Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer Freiberg/Brand-Erbisdorf und Umgebung e.V. in der Sitzung vom 19. November 2024 als qualifizierter Mietspiegel im Sinne des §558d BGB anerkannt. Er gilt ab 01. Dezember 2024 bis 30. November 2026.

3 Gesetzliche Grundlagen

Ein Mietspiegel ist gemäß Mietspiegelreformgesetz (MsRG, (Bundesregierung 2021a)) i. V. m. der Mietspiegelverordnung (MSV, (Bundesregierung 2021b)), sowie §§ 558c und 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen 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 nach Landesrecht zuständigen Behörde 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.

¹ Vgl. (Rips und Eisenschmid 2001, 372)

Bei der Erstellung des neuen Mietspiegels der Stadt Freiberg 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 Freiburger 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 dieser Dokumentation detailliert festgehalten.

Durch Anerkennung des Mietspiegels entweder durch die nach Landesrecht zuständige Behörde oder durch die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter wird einem Mietspiegel der Status „qualifiziert“ zugewiesen. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht (§558 d Abs 1 Satz 3). Qualifizierte Mietspiegel können nach zwei Jahren mittels Verbraucherpreisindex oder einer Stichprobe fortgeschrieben werden (§ 558d Abs. 2 Satz 3 BGB), 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.

3.1 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:

² Vgl. (Rips und Eisenschmid 2001, 422)

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 und Mietanteilen)
- Die monatliche Nettomiete (ohne Nebenkosten und Mietanteile)
- Die Höhe des Betriebskostenabschlags
- Mietanteile
- 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 6.3).

3.2 Datenschutz

Die gesamte Vorgehensweise war mit der Auftraggeberin über einen Auftragsverarbeitungsvertrag (Art. 28 Abs. 3 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)) geregelt.

Durch Trennung der Adressangaben von den sonstigen Angaben zum Mietverhältnis wurde eine Anonymisierung aller Daten bei der Auswertung gewährleistet.

Das EMA-Institut erhielt von der Stadt Freiberg die benötigten Meldedaten. Die Übertragung der Meldedaten erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde. Nach der in Abschnitt 5 beschriebenen Bereinigung der Adressen wurde aus den Meldedaten 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.

4 Grundgesamtheit

Die **Grundgesamtheit** für die Mietspiegelerhebung bildet der vergleichsmietenrelevante Mietwohnungsmarkt (Cischinsky et al. 2014). Ein Mietspiegel soll die tatsächlichen Mieten von mietspiegelrelevanten Wohnungen als Teilmenge der Grundgesamtheit 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 schieren Anzahl der anzuschreibenden Haushalte kaum umsetzbar. Deshalb wird aus der Grundgesamtheit aller Wohnungen eine Stichprobe gezogen, deren Mieter bzw. Vermieter Angaben zu mietspiegelrelevanten Fragen machen sollen.

4.1 Geltungsbereich

Der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Freiberg **gilt ausschließlich** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 130 m².

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;
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheimes oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“);
- Wohnungen, die mietfrei oder verbilligt überlassen werden (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?
- Wohnungen, die öffentlich gefördert werden oder einer anderen Preisbindung unterliegen;
- Wohnungen, die ganz- oder überwiegend möbliert vermietet werden (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung);

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:

- Wohnungen, für die eine gewerbliche Nutzung oder nur ein kurzfristiger Gebrauch vorgesehen ist (z.B. Ferienwohnung, maximal drei Monate pro Mieter, Hinweis: Das private Arbeitszimmer oder der private Home-Office-Bereich ist damit nicht gemeint!);
- Wohnungen, die eine nicht abgeschlossene Wohnung oder ein Einzelzimmer haben, das Teil einer kompletten Wohnung ist;

5 Stichprobenziehung

Zur Ermittlung der Grundgesamtheit muss auf zusätzliche Daten zurückgegriffen werden (Kauermann et al. 2020). Dabei wird die für den Zweck am besten geeignete und aktuelle Datengrundlage gewählt. Welche Daten das sind, kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein. Hierbei ist zu beachten, dass gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG) nur die Einwohnermelde-, Wohnungsgeber- und Grundsteuerdaten einer direkten Verwendung unterliegen. Andere Datengrundlagen müssen in der Regel durch eine geeignete Rechtsnorm definiert werden. Hierzu kann das jeweilige Landesstatistikgesetz in Kombination mit einer kommunal erlassenen Satzung dienlich sein. Es ist üblich Daten aus Einwohnermelderegistern und Grundsteuerdateien zu verwenden. Bei der Stromzähler-sitzdatei kann davon ausgegangen werden, dass jede Wohnung die gleiche Wahrscheinlichkeit besitzt in die Stichprobe zu gelangen. Bei den Einwohnermelderegister- oder Grundsteuerdaten, bei welchen nicht Wohnungen, sondern Haushalte als zentrale Untersuchungsvariable ausweisen, ist dies nicht unmittelbar der Fall (Cischinsky et al. 2014), (Kauermann et al. 2020). Leider ist die Stromzählerdatei nicht in jeder Stadt zentral verfügbar. Daher werden in ca. 90% der Fälle die Einwohnermeldedaten als Auswahlrahmen für eine Zufallsstichprobe verwendet. Eine grobe Bereinigung der Eigentümer, welche ihren Wohnraum selbst nutzen, kann anhand der Grundsteuerdatei erfolgen.

Die Stadt Freiberg übermittelte dem EMA-Institut für die Generierung einer Haushaltsdatei Abzüge der Einwohnermelde- und Grundsteuerdaten gemäß Artikel 2, Mietspiegelreformgesetz (MsRG). Die Übertragung erfolgte via verschlüsseltem Cloudlink und einem zugehörigen Passwort, welches telefonisch übergeben wurde.

Die Einwohnermeldedatei wurde durch die Verwaltung bereits vorab um nicht volljährige Personen bereinigt. Ebenfalls entfernt wurden bekanntermaßen geförderte Wohnungen oder Wohnraum in Heimen und Anstalten. Anschließend wurde eine Haushaltsgenerierung durchgeführt. Diese erfolgte auf Basis der Attribute Nachname, Straße, Hausnummer und Zusatz. Nach dieser Sortierung wurden alle mit diesem Attributenschlüssel vorhandenen Duplikate gelöscht. Somit war jeder Haushalt nur noch maximal einmal in der Datenbasis enthalten. Bei der späteren Stichprobenziehung wird somit jedem Stichprobenelement die gleiche Wahrscheinlichkeit, in die Zufallsstichprobe zu gelangen, zugeordnet. Auf eine Gewichtung der Stichprobe aufgrund von unterschiedlichen Ziehungswahrscheinlichkeiten pro Haushalt kann somit verzichtet werden.

Das hier beschriebene Verfahren ähnelt dem Programm HHGen des KOSIS-Verbunds (www.staedtestatistik.de/arbeitsgemeinschaften/hhstat/hhgen). Wesentlicher Unterschied zu diesem Programm ist, dass volljährige Personen innerhalb eines Haushalts nicht als separate Haushalte generiert werden. Ein weiterer Vorteil ist, dass aus dieser generierten Haushalts-Liste einfache oder geschichtete Stichproben gezogen werden können.

Ein Nachteil bei beiden Vorgehensweisen ist, dass Lebensgemeinschaften mit unterschiedlichen Nachnamen stets als getrennte Haushalte aufgefasst werden. D. h. durch diese theoretische Haushaltgenerierung lassen sich aber nicht alle real existierenden Haushalte erzeugen (Kauermann et al. 2020). Mit dieser bereinigten Haushaltsdatei wurde folgender Stichprobenplan umgesetzt:

Tabelle 1: Bruttostichprobe innerhalb der Kommunen

Kommune	Bruttostichprobe
Freiberg	5.000

6 Datenerhebung

Zum Zwecke der Datenerhebung wurden folgende, gemäß des unterzeichneten Auftragsverarbeitungsvertrags (Art. 28 Abs. 3 DSGVO), die gemäß Art. 2 MsRG, Art. 238 EGBGB § 1 nach zugelassenen personenbezogenen Daten erhoben: Vorname/Rufname, Nachname, Straße, Hausnummer, Zusatz, Postleitzahl, Ort und Ortsteil. Die Adressdaten wurden vom Auftraggeber an den Auftragsverarbeiter im Sinne der DSGVO übermittelt und verarbeitet.

Anlaufadresse für die Mietspiegelerhebung waren private Mieterhaushalte. Die zufällig ausgewählten Haushalte in der Stichprobe wurden mit einem Anschreiben und einem Informationsblatt gemäß Artikel 13, 14 der Datenschutz-Grundverordnung und einem darin enthaltenen Fragebogen vom EMA-Institut im Namen der Stadt Freiberg angeschrieben.

Die zufällig ausgewählten Bürger konnten den ausgefüllten Fragebogen mit einem beige-fügten Rückantwortkuvert kostenlos an das EMA-Institut zurücksenden. Zudem bestand die Möglichkeit den Fragebogen online auszufüllen. Der Vorteil einer schriftlichen Erhebung gegenüber der mündlichen Befragung ist die hohe Flexibilität bezüglich des Ausfüllzeitraums, da der Bürger sich jederzeit mit dem Fragebogen in Papierform beschäftigen kann. 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 Datenerhebung lag ein Konzept mit zweiteiligem Aufbau zugrunde. Im ersten Teil wurde zunächst die Mietspiegelrelevanz der angeschriebenen Wohnung überprüft. Folgende Filterfragen wurden gestellt:

- Handelt es sich bei der Wohnung um selbstgenutztes Eigentum?
- Wird der Wohnraum mietfrei oder verbilligt überlassen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?
- Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?
- Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnungen)?
- Wird die Wohnung ganz oder überwiegend möbliert vermietet? (Einbauküche und/oder Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)

- Ist die Wohnung ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung)?
- Handelt es sich bei der Wohnung um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist?

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 (siehe Anlagen) 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

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

6.1 Zahlen zum Wohnungsmarkt und Rücklaufstatistik der Datenerhebung

Tabelle 2: Wohnungskennzahlen lt. Zensus 2022

Kommune	Art der Wohnungsnutzung					Quote Mietanteil
	Insgesamt	Von Eigentümer bewohnt	Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	Ferien- und Freizeitwohnung	Leer stehend	
Freiberg	24.822	3.857	18.951	32	1.979	76%

Die Rücklaufstatistik ist in nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: Rücklaufstatistik der angeschriebenen Haushalte in Freiberg.

Kommune	Befragungen	Rücklauf gesamt	Quote Stichproben- ausschöpfung gesamt	Rücklauf abzüglich aktiver Filterfragen	Quote Stichpro- benausschöp- fung abzüglich aktiver Filterfragen	Rücklauf ab- züglich akti- ver Filterfra- gen und "6- Jahres-Frist"	Quote Stichpro- benausschöp- fung abzüglich aktiver Filterfra- gen und "6-Jah- res-Frist"
Freiberg Mieter	5.000	2.576	52%	1.768	35%	1.014	20%
Freiberg Vermieter	1.221	1.135	93%	1.132	93%	805	66%
Gesamt	6.221	3.711	60%	2.900	47%	1.819	29%

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

Tabelle 4: Ausschuss nicht relevanter Daten

Rücklauf	nicht relevante Datensätze	verbleibende Datensätze
Rücklauf gesamt		3.711
Rücklauf abzgl. Filterfragen	666	2.900
Rücklauf abzgl. „6-Jahres-Frist“, sozial geförderter Wohnungen und Wohngemeinschaften	319	1.822
Rücklauf abzgl. „Ausreißer“	3	1.819

Die Gesamtanzahl der Antworten lag bei 3.711 Datensätzen, welche sowohl per Post (1.803 Datensätze) als auch über das Onlineportal (1.060 Datensätze) gesammelt wurden. Diese Antworten wurden um die in Tabelle 4 dargestellten Datensätze bereinigt. Es verblieben 1.819 Datensätze, mit denen die Auswertung fortgesetzt werden konnte.

6.2 Übertragung der Daten und Kontrollmaßnahmen

Nach Eingang der Fragebögen beim EMA-Institut wurde deren Inhalt datenschutzkonform auf elektronische Datenträger übertragen. Dies erfolgte mit Hilfe eines Hochleistungsscanners sowie der Datenerfassungssoftware „AbbyFlexiCapture“, welche die weltweit führende Software zur Datenerfassung darstellt. Daraufhin lief innerhalb der Software eine eigens für den Mietspiegel der Stadt Freiberg 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 berichten. 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 Badezimmer in der Wohnung vorhanden?“ als auch die Frage „Fußbodenheizung im Bad vorhanden?“ angekreuzt, lag eine nicht nachvollziehbare inhaltliche Plausibilität vor. Im Falle solcher logischen 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.

Für die Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Erstellung des zugehörigen Regressionsmodells wurde die aktuellste Version der Python-Module „statsmodels“ (Seabold und Perktold 2010) und „sklearn“ (Pedregosa et al. 2011) in Verbindung mit der aktuellsten Version der Entwicklungsumgebung „Spyder“ (Raybaut 2009) verwendet. Alle Programme sind frei zugänglich und werden zusammen in der Software Distribution „Anaconda“ zur Verfügung gestellt (Anaconda Software Distribution 2020).

6.3 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 angewandt und die Datensätze somit vervollständigt. Imputationsverfahren können die Schätzungen der Zielvariable, hier die Nettomiete pro Quadratmeter, erheblich stabilisieren und verbessern (van Buuren 2019), (Little 2012), (Allison 2007). 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 Datenerhebung 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 („mean imputation“) oder als Regressions-Imputation („regression imputation“) imputiert werden. D. h. man schätzt das Baujahr einer Wohnung mit Hilfe der Regressionsanalyse anhand weiterer im Fragebogen angegebener Ausstattungsmerkmale und vergleicht das Ergebnis mit der zur vor beobachteten Klassenmitte. Wurde durch diese Vorgehensweise kein plausibles Ergebnis für einen Datensatz erzielt, wurde der Datensatz nicht weiterverwendet.

6.4 Gewichtung

Per Zufall gezogene Stichproben oder Schichten aus demselben, sich überlappenden oder unabhängigen Auswahlrahmen können Verzerrungen der Schätzergebnisse bedingen. Sofern diese Verzerrungen mit konkretem Zahlenmaterial bestimmt werden können, sollten diese anhand von (Design-) Gewichten adäquat korrigiert werden (Kauermann et al. 2020; Mattias Sand und Tanja Kunz 2020; Kauermann und Küchenhoff 2011). Bei der Erstellung von Mietspiegeln treten durch konsekutive, Teil- bzw. (institutionelle) Vermieterbefragungen häufig nachfolgend beschriebene Gewichtungsfragen auf.

6.4.1 Gewichtungstyp 1: Antworten von Mietern und Vermietern

In der in Abschnitt 5 vorgestellten Art der Stichprobenziehung gab es **keine** Überschneidungen verschiedene Auswahlrahmen bzw. Stichproben. Die Mieterstichprobe wurde auf das Vorkommen einzelner institutioneller Vermieter

hin geprüft. Die Datensätze wurden extrahiert und via Eingabemaske den institutionellen Vermietern per Cloud zur Verfügung gestellt. Demnach herrscht für diese Elemente der Stichprobe die gleiche Zufallsverteilung wie für die Mieter selbst. Dies hat den Vorteil, dass keine neue Stichprobe für die Vermieter gezogen werden musste und demnach auch keine spezielle Gewichtung der Ziehungswahrscheinlichkeiten erforderlich war (vgl. Abschnitt 5). Für die Auswertung selbst wurde bei Doppelung einer Antwort des Mieters und des (institutionellen) Vermieters per Zufall eine Auswahl getroffen und im Datensatz belassen. Auch bei inkonsistenter Angabe von Informationen wurde die jeweils präzisere bzw. plausiblere Antwort im Datensatz belassen.

6.4.2 Gewichtungstyp 2: Rücklaufquote

Eine weitere Art der Verzerrungen eines Schätzers für ein Mietpreismodells kann durch die unterschiedlichen Antwortquoten von Mietern und institutionellen Vermietern entstehen.

Daher wurde ein Gewicht anhand der Rücklaufquoten der Mieter des jeweiligen institutionellen Vermieters vorgenommen. Die Quote innerhalb der Stichprobe wich von der tatsächlich am Markt bekannten Quote ab. Durch die Gewichtung soll ein unter- bzw. überproportionaler Einfluss der zur Verfügung gestellten Antworten auf die Ergebnisse des Mietspiegels ausgeschlossen werden.

6.4.3 Gewichtungstyp 3: Marktanteil

Bei der Abgabe der Daten übermittelten die institutionellen Vermieter auch die Gesamtanzahl aller Wohnungen, welche auf dem frei finanzierten Mietwohnungsmarkt vermietet werden. Diese Zahlen wurden gegenüber den Rücklaufzahlen aus der institutionellen Vermieterbefragung in Relation gesetzt. Aus dieser Relation ergibt sich ein Gewicht, welches die „Repräsentativität“ in der Stichprobe des jeweiligen institutionellen Vermieters auf eine marktübliche Repräsentativität hin korrigiert.

Alle Gewichte werden miteinander zu einem Gewicht multipliziert und in den Schätzer mit aufgenommen. Erfahrungsgemäß zeigt sich kein hoher Einfluss der Gewichte auf einen Intervallschätzer. Lediglich Punktschätzer (z. B. der Mittelwert) erfahren eine Änderung. Als Vergleichswert dient trotzdem i. d. R.

der ungewichtete Mittelwert, da sich die Gewichtungsverfahren aufgrund unterschiedlicher Befragungsmethodik und Stichprobenziehung ändern können.

6.5 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 der Plausibilisierungsarbeiten des Datensatzes, alle gesammelten Wohnwertmerkmale in ihrer originären 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 verwendet und fallen somit in die Spannenregelung (siehe Abschnitt 8.7) 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 8.3.2). 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 metrische Variablen berechnet man üblicherweise die Pearson-Korrelation.

Bei kategorialen Variablen muss auf einen anderen Korrelationsbegriff zurückgegriffen werden. Hierfür eignet sich dann z. B. der Spearman'sche Rangkorrelationskoeffizient (Fahrmeir 2016). Der Korrelationskoeffizient ist eine Abbildung in das reelle Intervall $[-1, 1]$. Liegt der Korrelationskoeffizient zweier Variablen signifikant zwischen nahe dem Wert 1, so spricht man von einer hohen Korrelation. Liegt der Wert nahe bei 0, so korrelieren die Werte nur schwach oder gar nicht miteinander³. Für die weitere Betrachtung von Merkmalen im statistischen Modell wurden nur Variablen verwendet, welche eine signifikante Korrelation mit dem Mietpreis zeigten. Oben genanntes Schema wurde auf alle Variablen angewandt. In einem weiteren Schritt wurden sodann die verwendbaren Merkmale dort zusammengefasst bzw. kombiniert, wo es die statistische Sachlogik verlangte.

Erfahrungen aus der Erstellung früherer Mietspiegel in anderen Städten und die vorangegangene Datenanalyse zeigen, dass die Bildung einzelner neuer mietpreisdeterminierender Merkmale aus dem Primärmerkmalsbestand von Vorteil ist. Dies hat verschiedene Gründe. Zum einen stehen einzelne Merkmale oft für einen wesentlich komplexeren Sachverhalt. Zum anderen lassen sich Stellvertretervariablen identifizieren und das Problem der Multikollinearität besser überblicken.

Multikorrelation tritt auf, wenn mehrere unabhängige Variablen in einem Regressionsmodell stark zusammenhängen. Dadurch wird es schwieriger, die einzelnen Einflüsse auf das Ergebnis zu erkennen. Das kann zu instabilen Schätzungen führen und die Aussagekraft der Analyse erheblich beeinträchtigen. Um eines von mehreren stark korrelierten Merkmalen auszuwählen, kombiniert man in der Regel statistische und fachliche Überlegungen. Häufig erstellt man zunächst eine Korrelationsmatrix oder berechnet den Variance Inflation Factor (VIF), um die Stärke der Multikollinearität zu quantifizieren. Anschließend wird meist das Merkmal entfernt, das entweder am stärksten mit den anderen Variablen zusammenhängt oder aus fachlicher Sicht weniger relevant ist. Darüber hinaus können schrittweise Auswahlverfahren (beispielsweise Stepwise- oder Backward-Selection) eingesetzt werden, die auf Basis eines Gütemaßes (z. B. AIC, BIC) automatisch ermitteln, welche Variablen im Modell verbleiben sollten. Hinsichtlich der inhaltlichen Aussagekraft ist es zudem oft sinnvoll, Expertenwissen in die Entscheidung einfließen zu lassen.

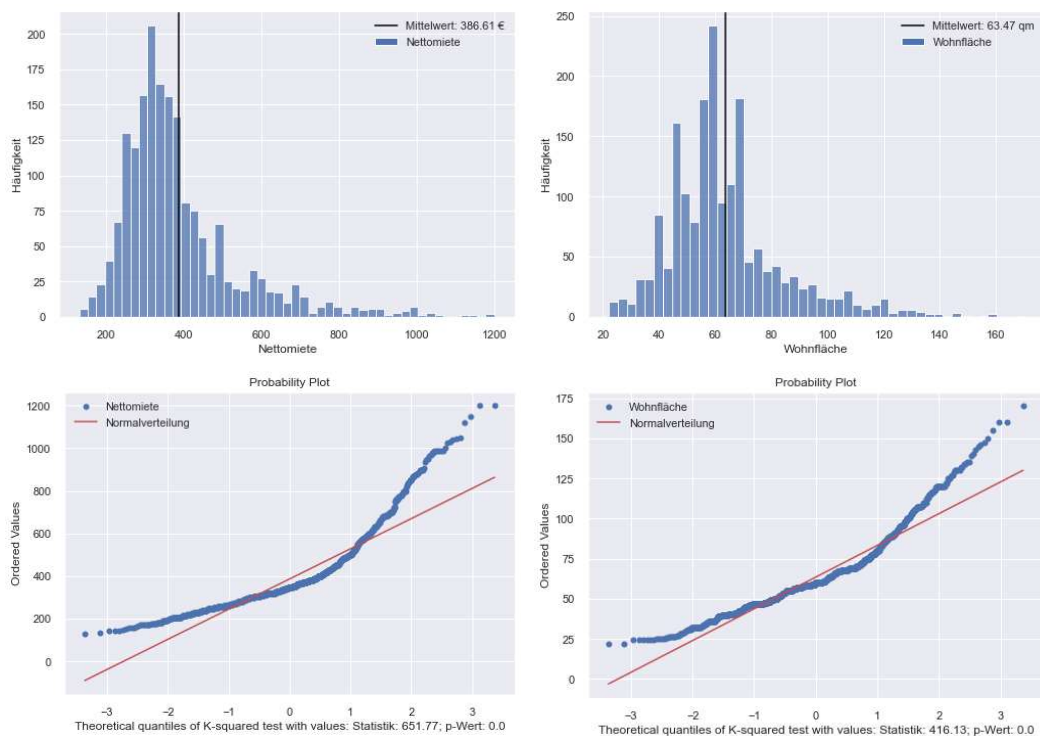
³ An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es in der Literatur verschiedene Definitionen von starker, mittlerer und schwacher Korrelation gibt.

7 Deskriptive Statistik

7.1 Eigenschaften der Merkmale Nettomiete und Wohnfläche

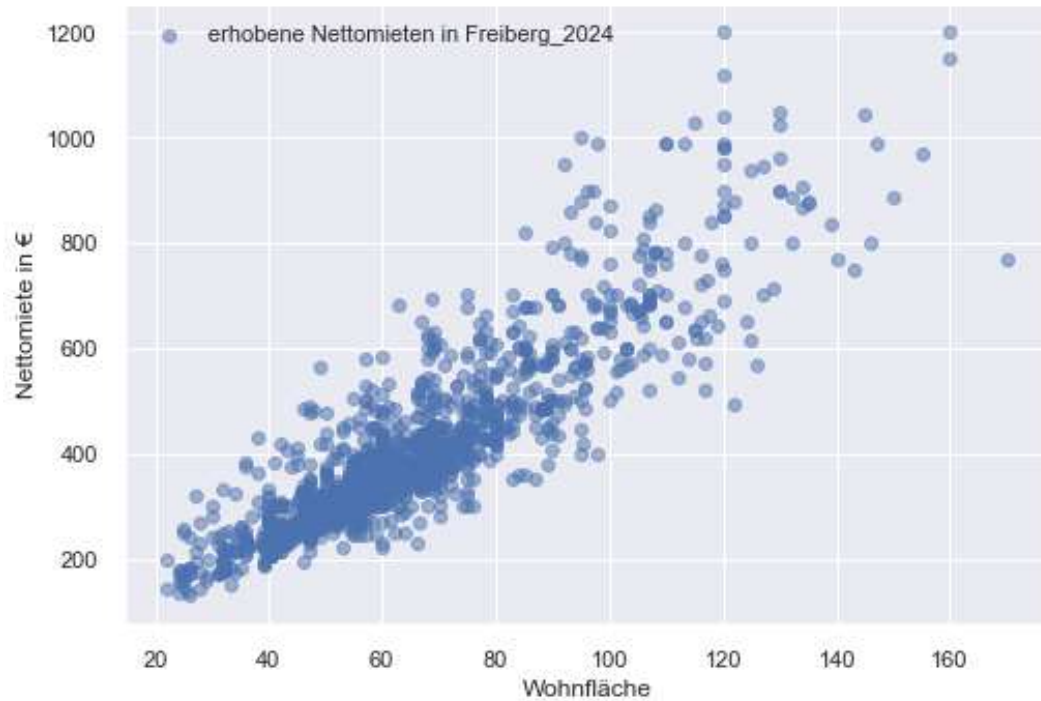
Nach der Datenaufbereitung ist zu prüfen, ob die wesentlichen Merkmale für das spätere Regressionsmodell geeignet und dessen zugehörigen statistischen Annahmen der Normalverteilung vorhanden sind. Die Variablen Nettomiete (nmneu) sowie Wohnfläche (wflneu) werden hinsichtlich ihrer Stichprobenverteilung untersucht. Die Häufigkeitsverteilung sowie der Quantil-Quantil-Plot sind nachfolgend aufgeführt.

Tabelle 5: Normalverteilung von Nettomiete und Wohnfläche



Ein Scatterplot der Nettomiete gegen die Wohnfläche und eine einfache Anpassung zeigt nachfolgende Abbildung.

Abbildung 2: Streuung der Nettomieten entlang der Wohnfläche



8 Regression

8.1 Der Gesamtansatz und das gewählte Modell

Das Mietspiegelreformgesetz und 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 oder Diskrepanzen in den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

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*“ gleicht (Aigner et al. 1993). 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.

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

8.2 Die Grundstruktur des Mietpreismodells

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, welche von der Form her einem nicht-linearen, Regressionsmodell entspricht (Aigner et al. 1993).

Dieses multiplikativ-additive Regressionsmodell entspricht einem zweiphasigen Regressionsmodell mit einer Basistabelle in der ersten Phase, welche die so genannte Basiswerte in Euro pro Quadratmeter ausweist. Alle weiteren Zu-/Abschläge für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale werden als prozentuale Werte bestimmt. Dieses Modell wird bei 55% der Mietspiegelerstellungen unter den 200 größten deutschen Städten angewandt (Steffen Sebastian und Halil I. Memis 2021).

Beim multiplikativen Regressionsmodell wird der funktionale Zusammenhang zwischen Miethöhe und Wohnwertmerkmalen multiplikativ modelliert, was zu prozentualen Zu- bzw. Abschlägen führt. Das Modell hat die Form

$$Nettomiete_i = g(Fläche_i) \cdot \left(1 + \beta_{Baujahr} Baujahr_i + \sum_{j=2}^J \beta_j d_{ij} \right) + \varepsilon_i.$$

Die Basismiete, dargestellt durch die Funktion $g(Fläche_i)$ kann entweder durch glatte Funktionen oder durch eine parametrische Form geschätzt werden. Der Einfluss der Wohnfläche kann dabei auch komplexer sein als linear. Der Einfluss des Baujahrs kann entweder als Polynom oder durch Baujahresklassen modelliert. Ebenso kann eine Interaktion zwischen Baujahr und Wohnfläche vorliegen, was statistisch zu überprüfen ist. Die einzelnen Wohnwertmerkmale der Wohnung, in der Formel dargestellt als d_{ij} (mit Index i für die Wohnung und Index j für das entsprechende Merkmal) ergeben die additiven Zu- bzw. Abschläge β_j .

Dieses Modell wird umgangssprachlich auch als „Regensburger Modell“ bezeichnet. Im zweiten Schritt wird dann auf den Quotienten aus Miete und Basismiete ein additives Regressionsmodell geschätzt. Hintergedanke dabei ist, dass die strukturellen Komponenten des multiplikativen Modells umgeschrieben werden können zu

$$\frac{Nettomiete}{g(Fläche_i)} = 1 + \beta_{Baujahr} Baujahr_i + \sum_{j=2}^J \beta_j d_{ij}$$

Ersetzt man nun den Nenner der linken Seite durch die im ersten Schritt geschätzte Funktion, wird in einem zweiten Schritt (2. Phase) die rechte Seite durch ein additives Regressionsmodell bestimmt. Man beachte, dass in obiger Gleichung der erste Term eine 1 ist und kein β_0 , wie sonst üblich in Regressionsmodellen. Es folgt daraus zwingend, dass bei Anwendung einer zweistufigen Schätzung der Achsenabschnitt auszuweisen ist. Die Basismiete muss entsprechend angepasst werden, sofern der Achsenabschnitt (statistisch signifikant) von 1 verschieden ist. Ansonsten ist das geschätzte multiplikative Modell nicht identifiziert und folglich nicht anwendbar.

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 in Höhe von $R^2 = 0,798$ (vor Varianz Anpassung), erklärt also bereits gut die Hälfte der Variation in der Nettomiete.

Der erste Faktor bildet die „Basis-Nettomiete“, kurz die „Basismiete“. Die multiplikative Form des Ansatzes bedingt prozentuale Zu- oder Abschläge. Wenn zum Beispiel d_1 für das Vorhandensein einer Einbauküche steht ($d_1 = 1$: Einbauküche vorhanden und $d_1 = 0$: keine Einbauküche vorhanden) und der zugehörige Koeffizient β_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. Alle anderen Summanden der oben genannten Regressionsgleichung berechnen sich auf dieselbe Art und Weise. Der hier vorliegende Ansatz bedingt insbesondere Interaktionen zwischen der Größe der Wohnfläche und allen weiteren Merkmalen ($d_1, d_2, \dots, d_j$), da letztere einen von der Basismiete abhängigen Beitrag zur Nettomiete liefern.

Man kann festhalten, dass bei dem phasenweisen Vorgehen die Identifikationsproblematik abgemildert wird (Aigner et al. 1993), (Wooldridge 2013). Dies liegt daran, dass der vorliegende Zuordnungskonflikt zu Gunsten von Merkmalen der jeweils vorhergehenden Phase gelöst wird. Eine detaillierte Darstellung der Phase 2 erfolgt in den nächsten Abschnitten.

8.3 Das Mietpreismodell für Freiberg

Für die Wohnfläche als auch das Baujahr werden kubische Polynome herangezogen. Für die Funktion h ergibt sich folgende Struktur:

$$g(\text{Fläche}_i) = \beta_0 + \text{Fläche} \beta_{F1} + \text{Fläche}^2 \beta_{F2} + \text{Fläche}^3 \beta_{F3}.$$

Auf den erhobenen Daten geschätzt, nimmt die Funktion folgende konkrete Form an:

$$g(\text{Fläche}_i) = 180,2637868 - 1,413521661 \cdot \text{Fläche} + 0,089219169 \cdot \text{Fläche}^2 - 0,000292166 \cdot \text{Fläche}^3$$

Die Schätzung hat ein Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0,798$. Eine Übersicht zur Güte des Modells ist in Abschnitt 10.1 dargestellt.

Eine Interaktion zwischen Wohnfläche und Baujahr wird aufgrund fehlender Verbesserung hinsichtlich der Anpassung bei der Schätzung von g nicht weiter berücksichtigt.

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

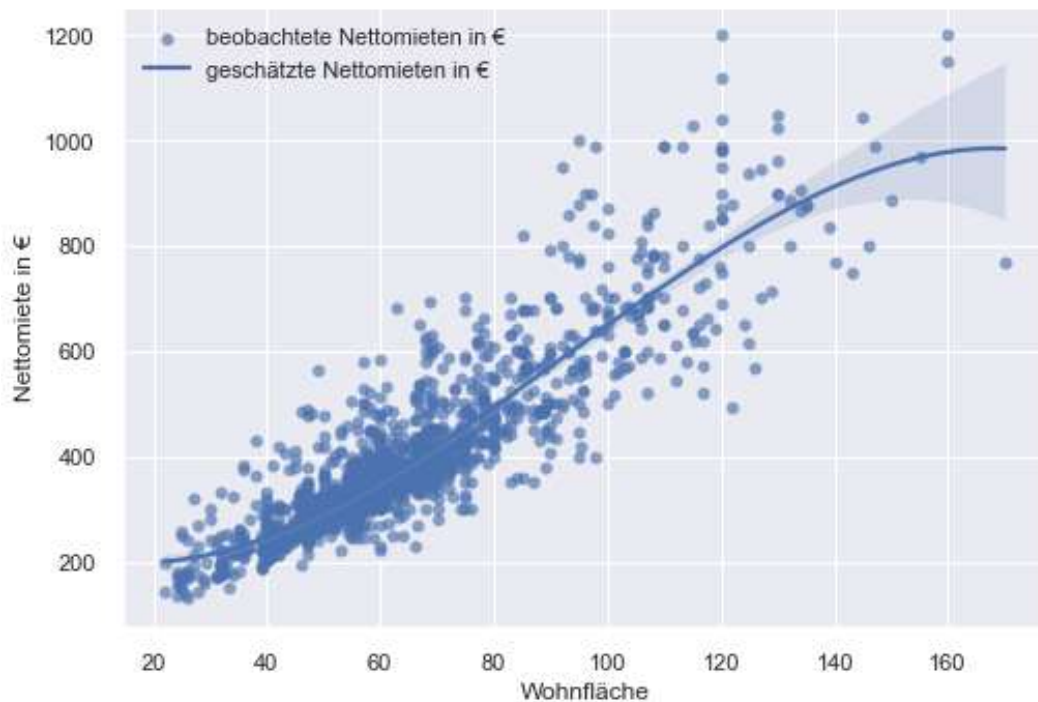
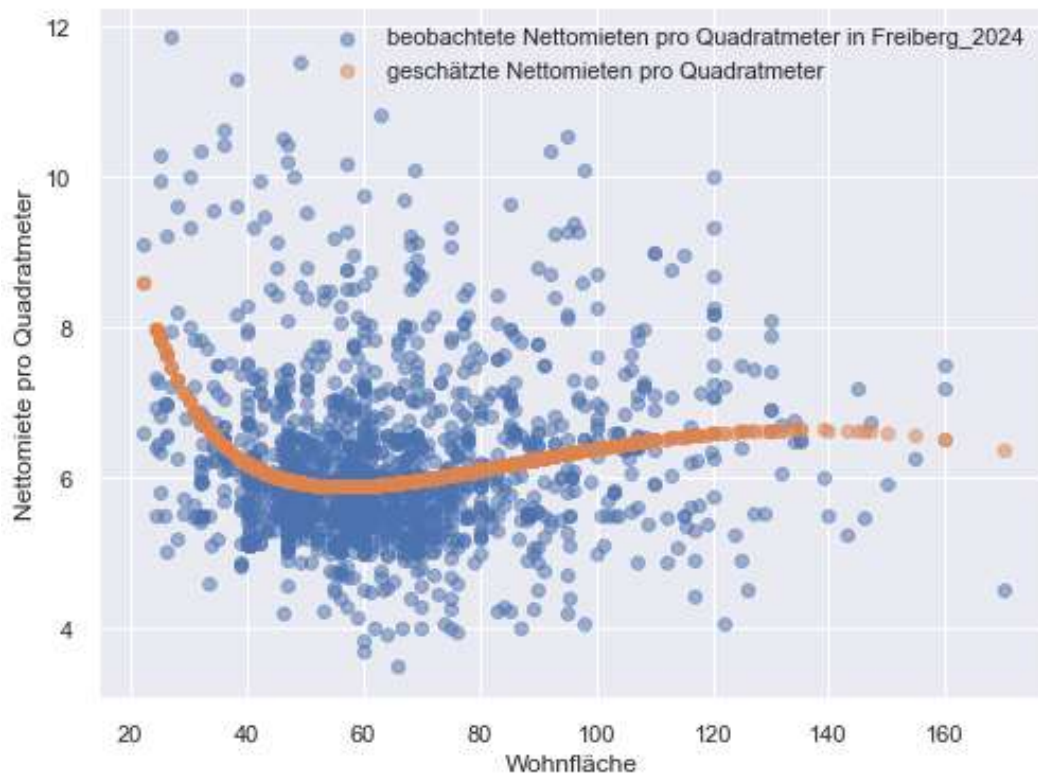


Abbildung 4 zeigt die Regressionskurve der durchschnittlichen Nettomiete in Euro pro Quadratmeter in Abhängigkeit der Wohnfläche durch die Punktwolke aller tatsächlich erhobenen, mietspiegel-relevanten Nettomieten.



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 (und dem Baujahr) erfolgte daher eine Varianz Anpassung, welche mit Hilfe einer Kleinste-Quadrate-Schätzung durchgeführt wurde (Fahrmeir et al. 2022): Die Varianzen wurden korrigiert, in dem der Abstand (Betragsfunktion) der geschätzten Nettomieten zu den tatsächlich gezahlten Nettomieten nochmals gegen die Wohnfläche regressiert wurde. Die Schätzergebnisse fließen dann als reziprokes Gewicht mit in die Ausgangsregression ein. Eine graphische Übersicht über die Güte des zur Varianz Anpassung verwendeten Regressionsmodells findet sich in Abschnitt 10.

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 (vgl. Abbildung 5).

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 Phase** sind in Abbildung 9 und Abbildung 10 dargestellt.

8.3.1 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 6: monatliche Basis-Nettomiete in Abhängigkeit der Wohnfläche.

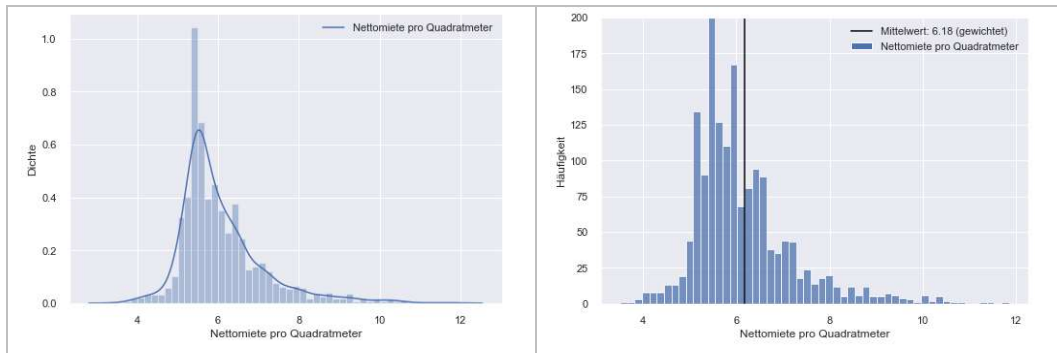
Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²	Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²	Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²	Wohn- fläche in m ²	Euro/m ²
30	7,01	48	5,95	75	6,04	93	6,30
31	6,89	49	5,94	76	6,05	94	6,31
32	6,78	50	5,92	77	6,07	95-96	6,33
33	6,68	51	5,91	78	6,08	97	6,35
34	6,58	52	5,90	79	6,09	98	6,36
35	6,50	53	5,90	80	6,11	99	6,38
36	6,43	54 -56	5,89	81	6,12	100	6,39
37	6,36	57-60	5,89	82	6,14	101-102	6,41
38	6,30	61-62	5,90	83	6,15	103	6,43
39	6,24	63-64	5,91	84	6,17	104-105	6,44
40	6,19	65-66	5,93	85	6,18	106	6,46
41	6,15	67	5,94	86	6,19	107-108	6,48
42	6,11	68	5,95	87	6,21	109-110	6,50
43	6,07	69	5,96	88	6,22	111-113	6,52
44	6,04	70-71	5,98	89	6,24	114-118	6,56
45	6,02	72	6,00	90	6,25	119-123	6,59
46	5,99	73	6,01	91	6,27	124-127	6,62
47	5,97	74	6,02	92	6,28	128-130	6,63

Die durchschnittliche⁴ Nettomiete pro m² über alle in Freiberg erfassten, mietspiegel-relevanten Nettomieten pro m², unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 6,18 Euro/m².

⁴ wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m² das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m² gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

Eine Differenzierung der Nettomiete pro m² nach den Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen, kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 im Mietspiegel-dokument durchgeführt werden.

Abbildung 5: Dichte (links) und Häufigkeitsverteilung der Nettomiete pro Quadratmeter (rechts). Rechts wurde zusätzlich das arithmetische Mittel gekennzeichnet



8.3.2 Ermittlung des Einflusses des Baujahres

Das Baujahr stellt für die Bestimmung der Nettomiete nach der Wohnfläche einen weiteren wichtigen Einflussfaktor dar.

Beim Baujahr sind zwei Besonderheiten zu beachten: Erstens sind im Fragebogen teilweise nur eine Baujahressklasse und kein exaktes Baujahr angegeben und zweitens ist der Einfluss des Baujahres 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 Baujahressklasse angegeben, fand die Klassenmitte Verwendung.

Tabelle 7: Baujahresklassen original lt. Fragebogen

Nr.	Baujahresklassen	Häufigkeiten	rel. Häufigkeit
1	bis 1918	202	11,1%
2	1919 - 1945	121	6,7%
3	1946 - 1963	349	19,2%
4	1964 - 1976	565	31,1%
5	1977 - 1989	422	23,2%
6	1990 - 2004	117	6,4%
7	2005 - 2013	17	0,9%
8	2014 - 2019	12	0,7%
9	2020 - 2024	14	0,8%
	Gesamt	1.819	100,0%

Als Vergleichszahlen können die nachfolgend genannten Baujahre aus den Mikrozensus-Klassen dienen.

Tabelle 8: Baujahresklassen lt. Mikrozensus 2022

Baujahr (Mikrozensus-Klassen)	Freiberg (Sachsen)	
	Anzahl	%
Vor 1919	6.040	23,7
1919 - 1948	2.525	9,9
1949 - 1978	9.041	35,4
1979 - 1990	3.438	13,5
1991 - 2000	3.065	12
2001 - 2010	653	2,6
2011 - 2019	640	2,5
2020 - Mai 2022	115	0,5
Gesamt	25.522	100

Ein exakter Vergleich ist aufgrund der unterschiedlichen Festlegung der Baujahresklassen nicht möglich. Einen guten Überblick über die Rücklaufqualität der Baujahresstruktur ist dennoch sehr gut möglich. Eine annähernde Übereinstimmung zeigt sich bei angepasstem Vergleich.

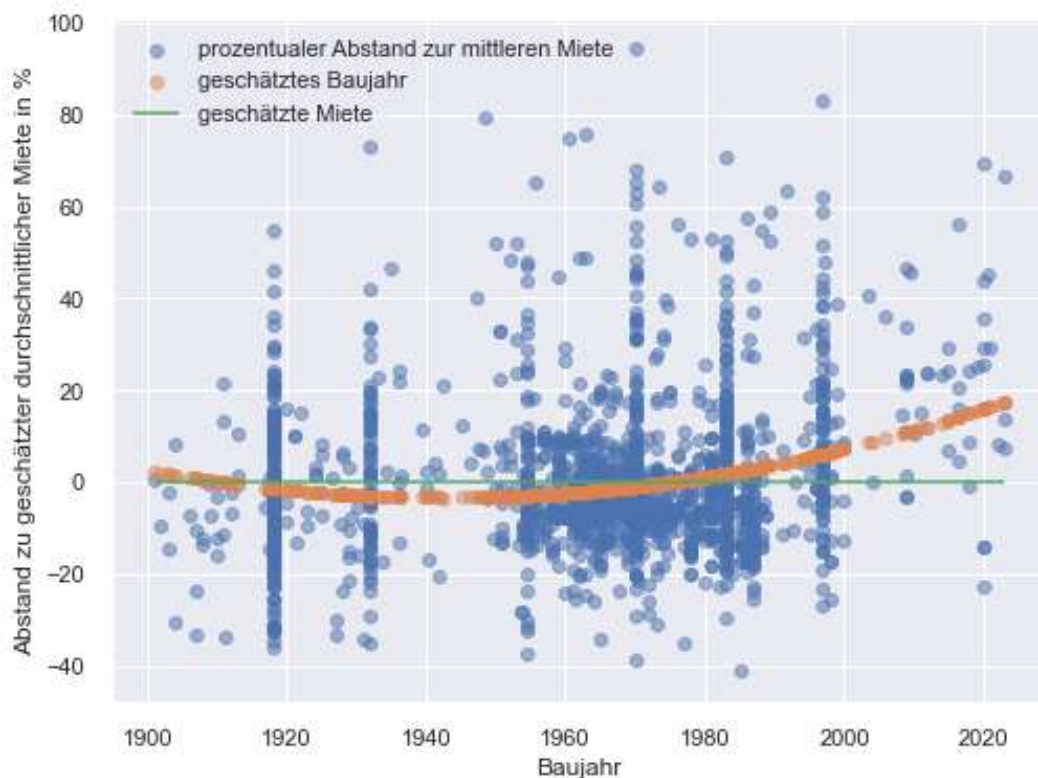
Um die Abhängigkeit des Mietpreises vom Baujahr exakt zu spezifizieren, kann ein Baujahrindikator „**bind**“ gebildet werden, der den nichtmonotonen Verlauf des Baujahreseinflusses auf den Mietpreis modelliert. Analog zu der Vorgehensweise bei der Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche auf den Mietpreis wurden dazu Baujahresklassen gebildet.

Es resultiert ein Verlauf, der plausibel ist: Bis nach dem zweiten Weltkrieg nimmt die „*Bauqualität*“ einer Wohnung, die allein dem Baujahr zuzuschreiben ist, und damit der Mietpreis ab und danach kontinuierlich wieder zu. Mit Hilfe einer Regressionskurve kann der funktionale Verlauf dieser Zu- und Abschläge aufgrund des Baujahres beschrieben werden. Diese Funktion wird durch ein quadratisches Polynom beschrieben und ist gegeben durch:

$$bind = (123,6891196 - 0,126327573 \cdot bj + 0,0000325095 \cdot bj^2)$$

Durch diesen funktionalen Verlauf kann jeder Wohnung über das entsprechende Baujahr bj ein Wert des Baujahresindikators „*bind*“ zugeordnet werden. Während Wohnungen in Gebäuden mit Baujahr zwischen 1900 und 1980 unterhalb der durchschnittlichen Miete liegen, liegen jüngere Wohnungen preislich über dem Schnitt. Damit kann jeder Baujahresklasse auch ein konkreter Zu- oder Abschlag zugewiesen werden.

Abbildung 6: Verlauf des Baujahresindikators



8.4 Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

Neben der Wohnfläche und dem Baujahr gibt es noch zahlreiche weitere mietpreisrelevante Merkmale. Die Auswahl dieser Merkmale erfolgt ebenfalls auf der zweiten Phase 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 sowie auf die Erfahrung der im Arbeitskreis Mietspiegel vertretenen Mitgliedern 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 Phase ist im nächsten Abschnitt abgebildet.

8.4.1 Ergebnis und Übersicht der Regressionsanalyse Phase 2

Nachfolgend wird das Ergebnis der Schätzung zweiten Phase der Regression geliefert. Anschließend werden die Koeffizienten benannt und erläutert.

Tabelle 9: Variablen im Regressionsmodell (Phase 2)

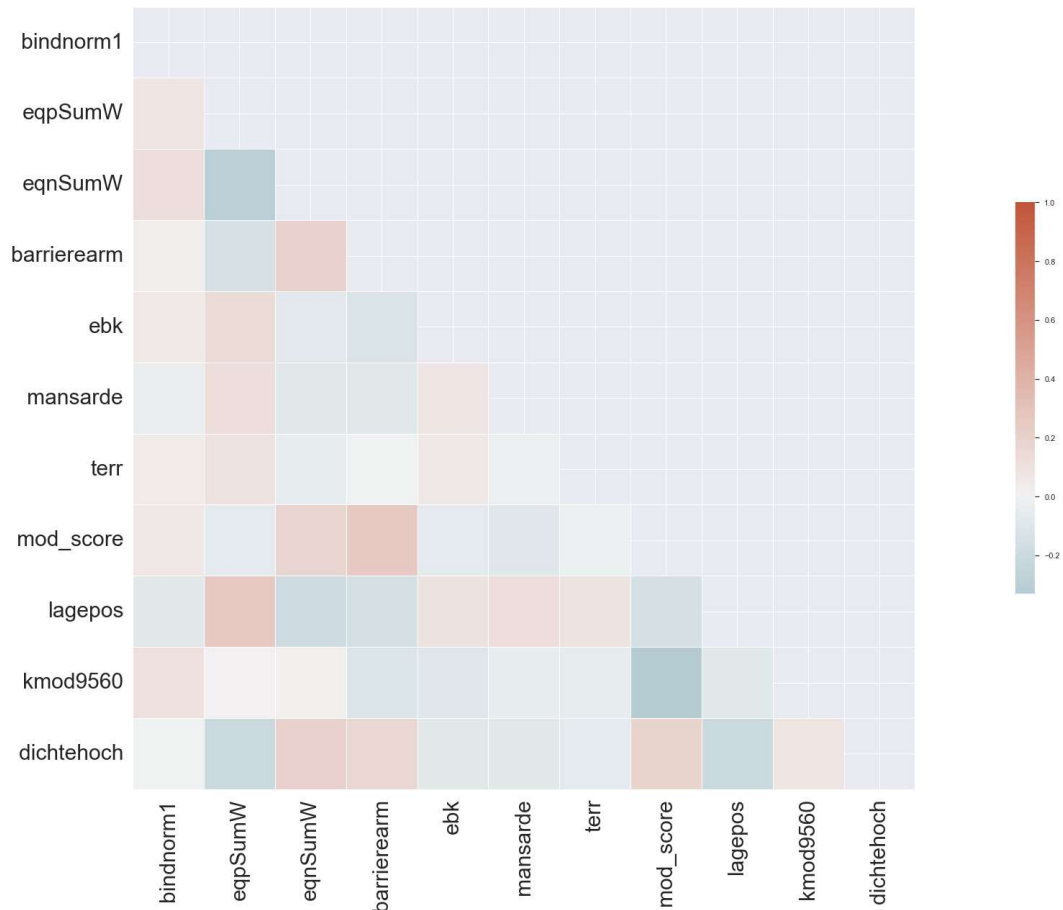
Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/ Kategorie	Min.	Max.	Ausprä- gung	Häu- fig- keit	Mit- tel- wert
1	nmf	Nettomietfaktoren	0,59	1,94	-	181 9	1
2	bindnorm1	Baujahresindikator	- 0,03	0,17	-	181 9	0
3	eqpSumW	Score: überdurchschnittliche Wohnungsausstattung	0	8	-	181 9	1,07
4	eqnSumW	Score: unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung	0	4	-	181 9	0,9
5	barrierearm	Score: Barrierearm	0	5	-	181 9	1,47
6	ebk	Dummy Einbauküche	0	1	[(0, 1663), (1, 156)]	181 9	-
7	mansarde	Dummy Mansardenwohnung	0	1	[(0, 1750), (1, 69)]	181 9	-
8	terr	Dummy Terrasse	0	1	[(0, 1791), (1, 28)]	181 9	-
9	mod_score	Score: Modernisierungszustand	0	12	-	181 9	1,45
10	lagepos	Score: überdurchschnittliche Lage	0	8	-	181 9	2,01
11	kmod9560	Interaktion: Modernisierung & Baujahr	0	1	[(0, 1478), (1, 341)]	181 9	-
12	dichtehoch	Interaktion: Lage & Bebauungsdichte	0	1	[(0, 326), (1, 1493)]	181 9	-

Tabelle 10: Koeffizienten und Kennzahlen des Regressionsmodells (Phase 2)

Results: Weighted least squares						
Model:	WLS	Adj. R-squared:	0.151			
Dependent Variable:	nmf	AIC:	-1141.4130			
Date:	2025-01-22 16:12	BIC:	-1075.3405			
No. Observations:	1819	Log-Likelihood:	582.71			
Df Model:	11	F-statistic:	30.32			
Df Residuals:	1807	Prob (F-statistic):	3.14e-59			
R-squared:	0.156	Scale:	0.021534			
	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[0.025	0.975]
const	1.0030	0.0133	75.1307	0.0000	0.9768	1.0292
bindnorm1	0.6095	0.1258	4.8468	0.0000	0.3629	0.8562
eqpSumW	0.0175	0.0036	4.8526	0.0000	0.0104	0.0246
eqnSumW	-0.0367	0.0049	-7.4303	0.0000	-0.0464	-0.0270
barrierearm	0.0108	0.0040	2.7159	0.0067	0.0030	0.0186
ebk	0.0851	0.0132	6.4526	0.0000	0.0592	0.1110
mansarde	-0.0461	0.0194	-2.3732	0.0177	-0.0842	-0.0080
terr	0.0663	0.0304	2.1827	0.0292	0.0067	0.1258
mod_score	0.0087	0.0020	4.3228	0.0000	0.0047	0.0126
lagepos	0.0094	0.0027	3.5125	0.0005	0.0041	0.0146
kmod9560	-0.0220	0.0105	-2.0944	0.0364	-0.0426	-0.0014
dichtehoch	-0.0363	0.0101	-3.5884	0.0003	-0.0561	-0.0164
Omnibus:	861.217	Durbin-Watson:	0.579			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	7658.862			
Skew:	2.016	Prob(JB):	0.000			
Kurtosis:	12.208	Condition No.:	122			

Um einen Wert nahe 1,00 der Konstante „const“ im Mietpreismodell zu erreichen, wurde der Einfluss des Baujahres um durchschnittlich 0,0% gemindert.

Abbildung 7: Nicht-parametrische Korrelationen der Variablen im Regressionsmodell (Phase 2). Auffällig ist die mittlere Korrelation der Ausstattungsgegenstände mit dem Baujahr.



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

8.4.2 Beschreibung der Variablen im Regressionsmodell – Phase 2

Von den über 350 generierten verschiedenen Wohnungsausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen erwiesen sich, neben dem Baujahr und der Wohnfläche, die in Tabelle 10 genannten Merkmale als ausreichend signifikant mietpreisbeeinflussend.

Tabelle 11: Auf den Mietspreis signifikant wirkende Wohnwertmerkmale

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte	
	Zuschlag	Abschlag
Bewertung der Baujahresklassen		
bis 1918		1
1919 - 1963		3
1964 - 1976		1
1977 - 1989	2	
1990 - 2004	6	
2005 - 2013	11	
2014 - 2019	14	
2020 - 2024	17	
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums		
Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz		4
mind. ein Durchgangszimmer (nicht über den Flur erreichbar)		4
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum)		4
Warmwasserversorgung erfolgt durch Boiler oder Durchlauf-Erhitzer		4
Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)		5
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums Hinweis: Alle Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein		
Aufzug im Gebäude vorhanden	2	
überwiegend Parkett-, Dielenholz-, Laminat- oder Vinylboden vom Vermieter verbaut	2	
Balkon oder Loggia vorhanden (Nutzfläche mindestens: 5 m ²)	2	
Terrasse vorhanden (Nutzfläche mindestens: 10 m ²)	7	
Roll-/Fensterläden, Jalousien an Fenstern (außer Badfenster, vom Vermieter eingebaut)	2	

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	% - Punkte	
	Zuschlag	Abschlag
stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür	1	
schwellengeminderter* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse	1	
schwellengeminderte* Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad)	1	
schwellengeminderter* Zugang zum Bad	1	
bodengleiche Dusche oder schwellengeminderter* Duscheinstieg	1	
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden	6	
Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschränk und mit Kücheneinbauschränken	8	
Sanitärräume/-ausstattung: mindestens vier der aufgelisteten Sanitärausstattungskriterien müssen vorhanden sein	2	
• Zweites Badezimmer • Badewanne • separate Einzelduschkabine • Waschmaschinenanschluss • Handtuchheizkörper • Fenster im Bad • separater WC-Raum vorhanden • Gäste-WC vorhanden • Fliesen im ganzen Nassbereich • zweites Waschbecken • Badezimmer mindestens 6m² groß		
* Schwelle bis max. 4 cm		

Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2014		
Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser.)		
Folgende Modernisierungen/Sanierungen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1990, vorgenommen nach 2014:		
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert	1	
Fußböden überwiegend erneuert	1	
Barriere geminderte** Ausstattungsmerkmale	1	
Innen- und Wohnungstüren erneuert	1	
Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	1	
Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster	1	

Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2014		
Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser.)		
Erneuerung der Heizungsanlage (z. B. Heizkessel, Gastherme etc.)	1	
Elektroinstallation erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)	1	
Dämmung der Außenwand	1	
Dämmung Dach/oberste Geschossdecke	1	
Dämmung Kellerdecke	1	
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	1	
keine Modernisierung durchgeführt bei Wohnungen mit Baujahr zwischen 1960 und 1995		2
** siehe Modernisierungsmaßnahmen mit * unter „Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums“		
Wohnlagekriterien		
unverbaute Weitsicht aus den Hauptwohnräumen	1	
Lage der Haupträume liegen in Richtung einer Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)	1	
Lage der Haupträume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)	1	
offene Bebauung (überwiegend Ein-/ Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)	1	
fußläufige Erreichbarkeit einer Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf bis 1000 m	1	
fußläufige Erreichbarkeit einer Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf bis 1000 m	1	
fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlage, Park, Wald bis 400m	1	
fußläufige Erreichbarkeit einer medizinischen Versorgungseinrichtung bis 1000m	1	
Wohnung liegt in der Altstadt*** ⁵	3	
geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschosswohnungen) ⁵		4
***Definition des Gebietes „Altstadt“ gemäß Beschluss des Stadtrates zur Festlegung der „Kleinräumigen Gliederung der Stadt Freiberg“ umfasst das Gebiet der Altstadt das Domviertel, das Petrivierteil, das Nikolaiviertel und das Jakobiviertel - vereinfacht ausgedrückt: etwa das gesamte		

⁵ Die Merkmale „Wohnung liegt in der Altstadt“ und „geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschosswohnungen)“ können in Kombination auftreten und damit einen Abschlag von -1% bedingen.

Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2014		
Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser.)		
Gebiet, alle Straßen, die innerhalb der Stadtmauer bzw. der ehemaligen Stadtmauer liegen.		

8.4.2.1 Wohnlage

Das Merkmal „Wohnlage“ wurde anhand verschiedener Lagemerkmale über den Fragebogen direkt bei den Haushalten abgefragt und untersucht. Eine exakte Verortung der Lage, wie es die Mietspiegelreform (§ 19 MSV) formuliert, konnte nicht durchgeführt werden. Zum Zeitpunkt des Auftrages lag kein einheitliches, georeferenziertes Datenmaterial bei der Stadtverwaltung vor. Von einem externen Zukauf der Daten wurde zum damaligen Zeitpunkt abgesehen, da die gesetzliche Notwendigkeit nicht bestand und die Kosten hierfür nicht unerheblich gewesen wären. Schlussendlich zeigte sich eine Kombination aus verschiedenen Mikrolagekriterien als wesentlicher Einfluss auf die Nettokaltmiete (vgl.

Tabelle 11, Wohnlage).

8.5 Behandlung von außergesetzlichen Merkmalen

Außergesetzliche Merkmale sind Merkmale in Bezug auf die Wohnung oder das Mietverhältnis, die in § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht genannt sind, aber dennoch für die Mietpreisbildung relevant sind oder im Erstellungsstadium des Mietspiegels relevant sein können. Außergesetzliche Merkmale können insbesondere zur Wahl des Regressionsmodells und bei der Bemessung von Spannen nach § 16 Absatz 3 MSV herangezogen werden (Bundesregierung 2021b). Als konkrete Zu- bzw. Abschläge im Mietspiegel dürfen außergesetzliche Merkmale nicht herangezogen werden.

Außergesetzliche Merkmale können die Vorhersagegüte und den Bias bei der Schätzung der Koeffizienten des Regressionsmodells beeinflussen. Eine generelle statistische Empfehlung, in welcher Form die außergesetzlichen Merkmale genutzt werden sollen, kann kaum gegeben werden (Kauermann und Windmann 2023).

Im Rahmen der Mietspiegelneuerstellung wurden erstmals auf Grundlage des § 2, Abs 1 i. V. m. § 14, Abs. 1 MSV auch außergesetzliche Merkmale bei der hier durchgeführten Mietspiegelerstellung untersucht. Hierbei standen die Merkmale „Mietdauer“ und „(institutioneller) Vermietertyp“ zur Verfügung. Weitere außergesetzliche Merkmale wie zum Beispiel Geschlecht, sexuelle Orientierung oder Einkommen usw. standen entweder nicht zur Verfügung oder konnten aufgrund von datenschutzrechtlichen Aspekten nicht erhoben bzw. übermittelt werden.

Bei der Analyse zeigte sich nur ein geringer Einfluss auf die Wohnfläche, das Baujahr sowie die Lageparameter im Modell. Ein signifikanter Einfluss dieser Merkmale auf Ausstattungskriterien wie z. B. Fußbodenheizung, Bodenbelag, Modernisierungszustand usw. konnte gemessen werden. Bei der Aufnahme in das Regressionsmodell konnte ein Anstieg des (korrigierten) Bestimmtheitsmaßes beobachtet werden. Darüber hinaus wurden weitere Gütekriterien wie z. B. die Streuung der Residuen oder die Veränderung verschiedener Qualitätsmaße der Schätzung geprüft. Weiterhin wurde der mittlere quadratische Fehler sowie die Standardabweichung, welche für die Spannenbildung herangezogen wird, untersucht. Auf dem Gesamtdatensatz, sowie auf Trainings- und Testdaten zeigte sich eine Verbesserung verschiedener Werte bei Hinzunahme der außergesetzlichen Merkmale. Es zeigte sich schließlich, dass die Streuung bzw. die Spanne unter Heranziehung der außergesetzlichen Merkmale nicht signifikant niedriger war. Daher fiel die Wahl auf ein Regressionsmodell, welches **keine** außergesetzlichen Merkmale beinhaltet.

8.6 Behandlung von Ausreißern

Um potenzielle Datensätze zu identifizieren, welche eine große Hebelwirkung (engl. „leverage“) auf die Schätzgenauigkeit und Güte des statistischen Modells haben, wird der Cook-Abstand berechnet und mit den standardisierten Residuen verglichen (James et al. 2017). Beobachtungen, welche größer als der zugehörige Cook-Abstand sind, werden als potenzielle Ausreißer betrachtet und können die Prädiktion („fit“) negativ beeinflussen (vgl. Abbildung 15). In der Praxis werden solche Beobachtungen als potenzielle Ausreißer identifiziert, welche einen Cook-Abstand größer $4/n$ aufweisen, wobei n die Gesamtanzahl aller Beobachtungen bezeichnet. Datensätze, welche eine große Hebelwirkung lt. Cook-Abstand aufweisen, werden nicht automatisch gelöscht.

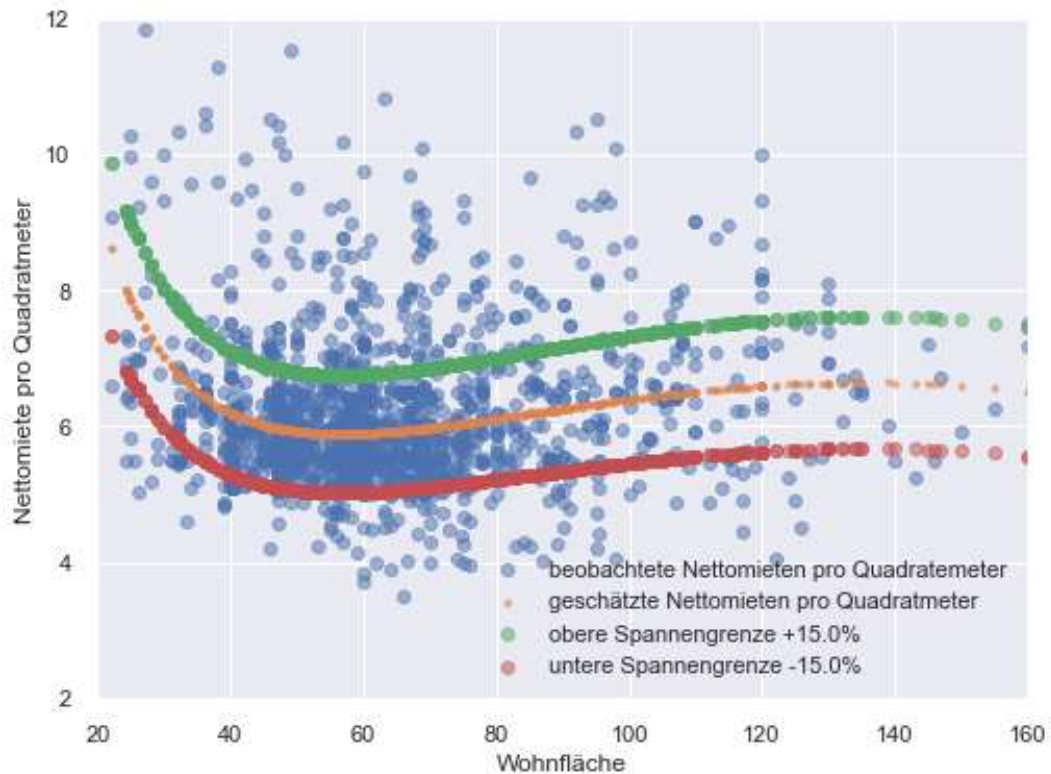
Es bleibt immer eine Einzelfallentscheidung, die zusammen mit der Plausibilität der erfassten Daten einhergeht.

8.7 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 werden (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2020). Das bedeutet, dass unter und über der ermittelten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete jeweils ein Sechstel 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 ± 15 Prozent. Dies bedeutet mit anderen Worten: Bei Differenzierung nach verschiedenen Wohnwertmerkmalen liegen zwei Drittel aller Wohnungen dieser bestimmten Wohnungskategorie innerhalb der genannten Spannbreite.

Abbildung 8: Grafische Darstellung der 2/3-Spanne



Die Spannbreite beruht auf Marktgegebenheiten wie 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 und 2 des Mietspiegels jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

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

Tabelle 12: nicht signifikante Merkmale

- Plattenbau-/Blockbauweise (Großblock)
- Traditionelle Bauweise (Ziegelstein)
- Maisonette/Galerie (Whg. erstreckt sich über zwei Etagen)
- Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche- bzw. Kochnische)
- Anzahl der Wohnräume
- Vom Vermieter gestellte Grundheizung: zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral- oder Etagenheizung)
- Betriebsmittel der Grundheizung
- Gegen- und/oder Videosprechanlage vorhanden
- Abstellraum außerhalb der Wohnung (Fahrrad-)Keller-, Dachbodenabteil, externer Raum) vorhanden
- Abstellraum innerhalb der Wohnung über 1 m²
- besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch (z. B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)
- Überwiegend verbaute Fenster: 3-Scheiben- oder Wärme-/Lärmschutzfenster, 2-Scheiben-Isolierfenster, Doppelfenster/Kastenfenster/Verbundfenster
- Im Rahmen Ihres Mietvertrags besteht eine Möglichkeit zur Anmietung einer Parkgelegenheit für Ihren PKW wie einzelner Garagenplatz, Stellplatz in Tiefgarage, überdachter Stellplatz (Carport), offener PKW-Stellplatz
- Mietvertrag schließt die Nutzung eines Gartens in folgender Form mit ein: ausschließlich eigener Gartennutzung, gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Hausparteien
- gemeinschaftliche Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden: Wäschetrockenraum und/oder -boden, Waschmaschinenraum, Fahrradraum, außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum etc.)

Diese Merkmale sind bei einer Anwendung der 2/3-Spannbreite nicht zu berücksichtigen.

9 Literaturverzeichnis

Aigner, Konrad; Walter Oberhofer; Bernhard Schmidt (1993): Eine neue Methode zur Erstellung eines Mietspiegels am Beispiel der Stadt Regensburg. In: *Wohnungswirtschaft und Mietrecht WM* (1/2/93), S. 16–21.

Allison, Paul D. (2007): Missing data. [Nachdr.]. Thousand Oaks, Calif: Sage Publ (Sage university papers 07, Quantitative applications in the social sciences, 136).

Anaconda Software Distribution (2020): Anaconda Inc. In: *Anaconda Documentation*. Online verfügbar unter <https://docs.anaconda.com/>.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hg.) (2020): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. *BBSR Sonderveröffentlichung*. Bonn.

Bundesregierung (2021a): Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts. Mietspiegelreformgesetz - MsRG. In: *Bundesgesetzblatt* (Teil 1, Nr. 53).

Bundesregierung (2021b): Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel. Mietspiegelverordnung - MsV. In: *Bundesgesetzblatt*.

Cischinsky, Holger; Malottki, Christian von; Rodenfels, Markus (2014): „Repräsentativität“ im Mietspiegel – Stichprobenmethodische Anforderungen an qualifizierte und grundsicherungsrelevante Mietspiegel 67.

Fahrmeir, Ludwig (2016): Statistik. Der Weg zur Datenanalyse. 8. Aufl. 2016. Berlin, Heidelberg: Springer Spektrum (SpringerLink Bücher).

Fahrmeir, Ludwig; Kneib, Thomas; Lang, Stefan; Marx, Brian D. (2022): Regression. Models, methods and applications. Second edition. Berlin, Heidelberg: Springer (Springer eBook Collection).

Horvitz, D. G.; Thompson, D. J. (1952): A Generalization of Sampling Without Replacement From a Finite Universe. In: *Journal of the American Statistical Association* 47 (260), S. 663. DOI: 10.2307/2280784.

James, Gareth; Witten, Daniela; Hastie, Trevor; Tibshirani, Robert (2017): An introduction to statistical learning. With applications in R. Corrected at 8th printing. New York, Heidelberg, Dordrecht, London: Springer (Springer texts in statistics).

Kauermann; Windmann (2023): Die Berücksichtigung von außergesetzlichen Merkmalen bei der Mietspiegelerstellung - Kausalität versus Vorhersage. In: *Allgemeines statistisches Archiv : AStA : journal of the German Statistical Society*.

Kauermann, Göran; Windmann, Michael; Münnich, Ralf (2020): Datenerhebung bei Mietspiegeln: Überblick und Einordnung aus Sicht der Statistik. In: *Wirtschafts- und sozialstatistisches Archiv* 14 (2), S. 145–162. DOI: 10.1007/s11943-020-00272-x.

Little, Roderick J. A. (2012): Statistical analysis with missing data. 3. rev. ed. Chichester, West Sussex: Wiley Blackwell.

Lohr, Sharon L. (2022): Sampling. Design and analysis. Third edition. Boca Raton, London, New York: CRC Press Taylor & Francis Group (Chapman & Hall/CRC texts in statistical science).

Pedregosa, Fabian; Varoquaux, Gaël; Gramfort, Alexandre; Michel, Vincent; Thirion, Bertrand; Grisel, Olivier et al. (2011): Scikit-learn: Machine learning in Python. In: *Journal of machine learning research* 12 (Oct), S. 2825–2830.

Ralph B. D’Agostino (1971): An Omnibus Test of Normality for Moderate and Large Size Samples. In: *Biometrika* 58 (2), S. 341–348. Online verfügbar unter <http://www.jstor.org/stable/2334522>, zuletzt geprüft am 01.09.2022.

Raybaut, Pierre (2009): Spyder-documentation. In: *Available online at: pythonhosted.org*.

Seabold, Skipper; Perktold, Josef (2010): statsmodels: Econometric and statistical modeling with python. In: 9th Python in Science Conference.

van Buuren, Stef (2019): Flexible Imputation of Missing Data, Second Edition. 2nd ed. Milton: CRC Press LLC (Chapman and Hall/CRC Interdisciplinary Statistics Ser). Online verfügbar unter <https://ebookcentral.proquest.com/lib/kxp/detail.action?docID=5455460>.

Wooldridge, Jeffrey M. (2013): Introductory econometrics. A modern approach. 5th ed. Mason, Ohio: South-Western Cengage Learning. Online verfügbar unter <http://www.loc.gov/catdir/enhancements/fy1403/2012945120-b.html>.

10 Anhang

10.1 Tabellen und Grafiken

10.1.1 Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 1

Abbildung 9: Modellprognose in der ersten Phase vor Varianz Anpassung für die Wohnfläche.

OLS Regression Results						
=====						
Dep. Variable:	nmneu	R-squared:	0.798			
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.798			
Method:	Least Squares	F-statistic:	2390.			
Date:	Wed, 22 Jan 2025	Prob (F-statistic):	0.00			
Time:	16:09:04	Log-likelihood:	-10288.			
No. Observations:	1819	AIC:	2.058e+04			
Df Residuals:	1815	BIC:	2.061e+04			
Df Model:	3					
Covariance Type:	nonrobust					
=====						
	coef	std err	t	P> t	[0.025	0.975]

intercept	229.7036	27.220	8.439	0.000	176.319	283.089
wflneu	-3.9087	1.116	-3.501	0.000	-6.098	-1.719
wflneu2	0.1265	0.014	8.785	0.000	0.098	0.155
wflneu3	-0.0005	5.76e-05	-7.893	0.000	-0.001	-0.000
=====						
Omnibus:	498.122	Durbin-Watson:	0.373			
Prob(Omnibus):	0.000	Jarque-Bera (JB):	2285.989			
Skew:	1.231	Prob(JB):	0.00			
Kurtosis:	7.909	Cond. No.	9.38e+06			
=====						

Abbildung 10: Oben links zeigt die Normalverteilung der Residuen der Schätzung in Phase 1. Unten links zeigt die Streuung der Residuen. Oben rechts zeigt die Abweichung zwischen der erwarteten vs. der beobachteten kumulativen Wahrscheinlichkeit der Residuen aus der Schätzung der 1. Phase nur in Abhängigkeit der Wohnfläche.

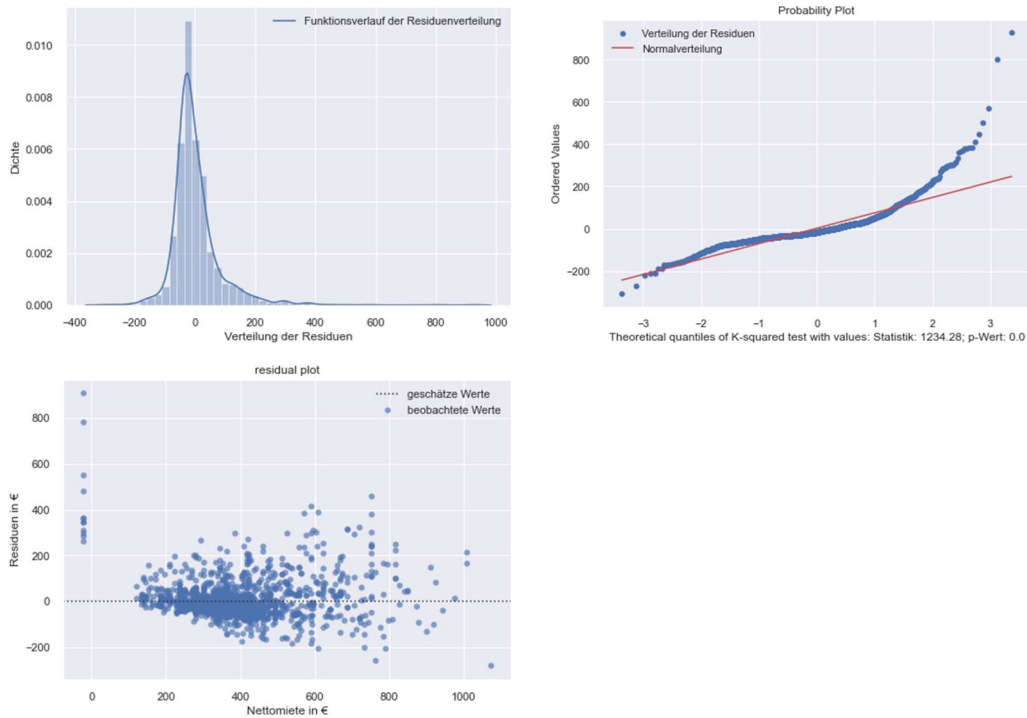


Abbildung 11: Modell der Varianzanpassung in Abhängigkeit der Wohnfläche.

Results: Ordinary least squares						
=====						
Model:	OLS	Adj. R-squared:	0.153			
Dependent Variable:	y	AIC:	19964.4547			
Date:	2025-01-22 16:09	BIC:	19986.4788			
No. Observations:	1819	Log-Likelihood:	-9978.2			
Df Model:	3	F-statistic:	110.5			
Df Residuals:	1815	Prob (F-statistic):	1.04e-65			
R-squared:	0.154	Scale:	3413.3			

	Coef.	Std.Err.	t	P> t	[0.025	0.975]

intercept	94.0533	22.9524	4.0978	0.0000	49.0374	139.0692
wflneu	-3.3867	0.9414	-3.5976	0.0003	-5.2331	-1.5404
wflneu2	0.0534	0.0121	4.4032	0.0000	0.0296	0.0773
wflneu3	-0.0002	0.0000	-3.8610	0.0001	-0.0003	-0.0001

Omnibus:	1741.018	Durbin-Watson:	0.459			
Prob(Omnibus):	0.000	Lagrange-Bera (JB):	112096.287			
Skew:	4.387	Prob(JB):	0.000			
Kurtosis:	40.444	Condition No.:	9376037			
=====						

Abbildung 12: Oben links zeigt die Normalverteilung der Schätzung für die Varianzkorrektur. Unten links zeigt die Streuung der Residuen für die Varianzkorrektur. Oben rechts zeigt die Abweichung zwischen der erwarteten vs. der beobachteten kumulativen Wahrscheinlichkeit der Residuen aus der Schätzung für die Varianzkorrektur sowie die Normalverteilung im Quantil-Quantil-Plot.

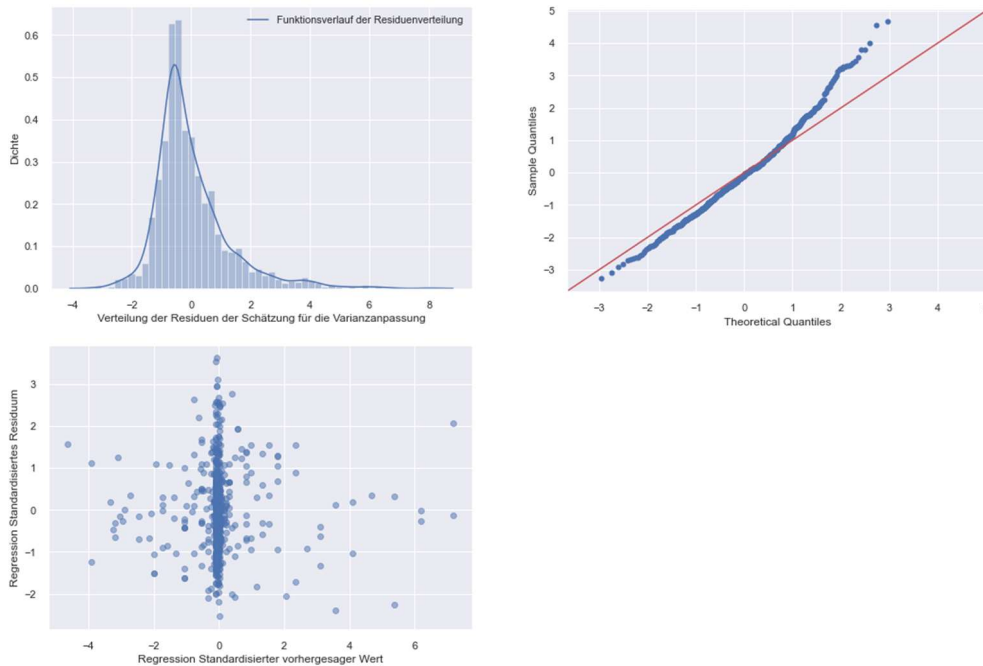


Abbildung 13: Die Analogen Plots der Nettomiete nach der Varianzkorrektur.

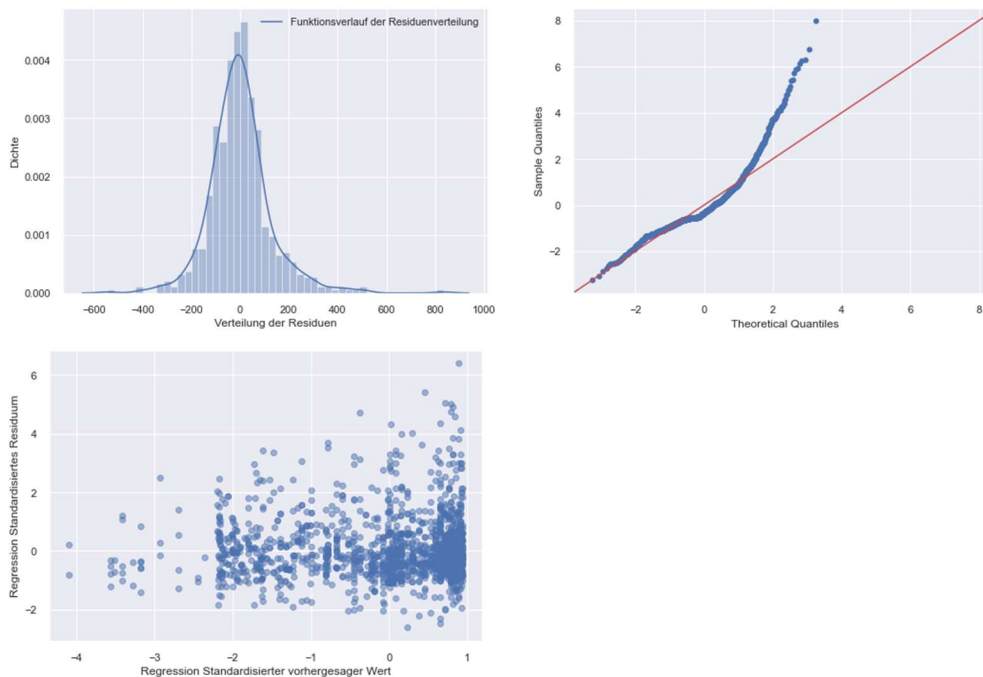
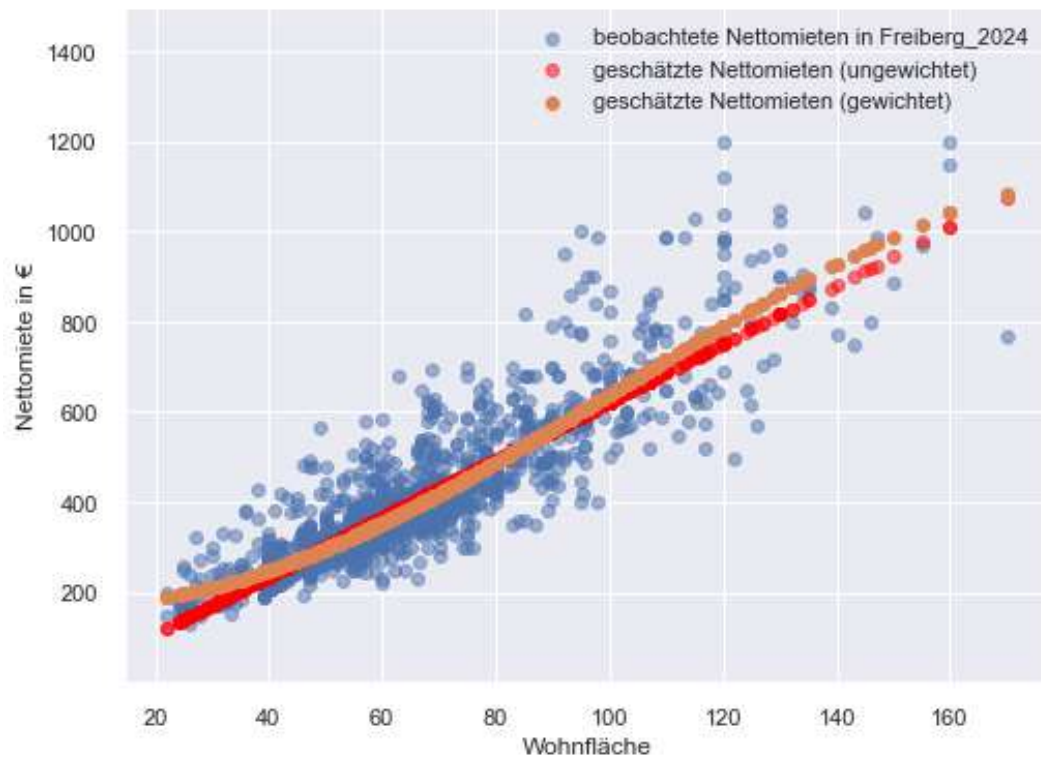


Abbildung 14: Vergleich der Schätzung vor und nach der Varianz Anpassung in Abhängigkeit der Wohnfläche.



10.1.2 Tabellen und Grafiken des Regressionsmodells Phase 2

Weitere Validierungsinformationen des o. g. Regressionsansatzes in der zweiten Phase sind in nachfolgenden Grafiken dargestellt.

Abbildung 15: Die Grafiken auf der linken Seite zeigen die Verteilung der Residuen. Auf der rechten Seite oben zeigt der Quantil-Quantil-Plot die Normalverteilung der standardisierten Residuen. Unten rechts wird der Cook-Abstand berechnet, um potenzielle Datensätze zu identifizieren, welche eine große Hebelwirkung (engl. „leverage“) auf die Gesamtschätzung haben. In allen Grafiken sind die drei Datensätze markiert, welche demnach die höchste Hebelwirkung haben.

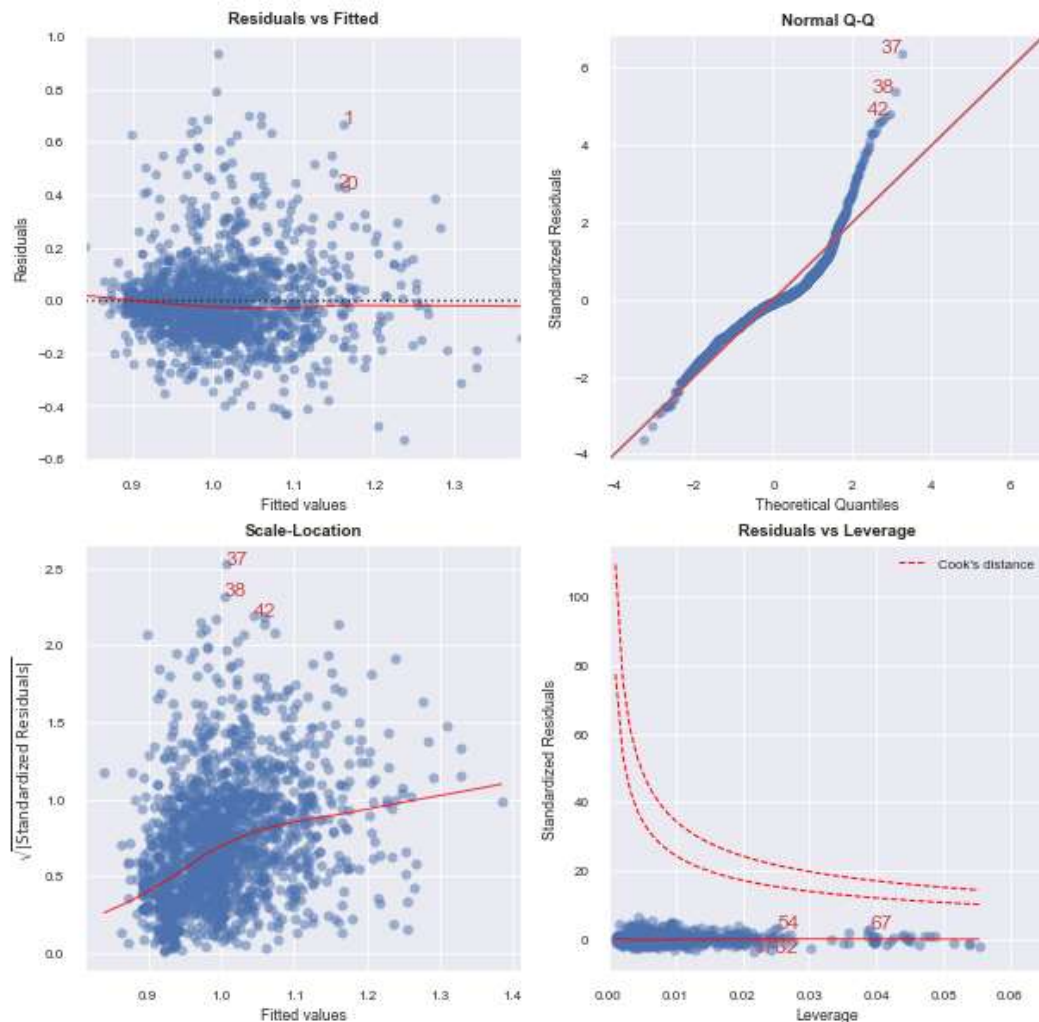


Tabelle 13: untersuchte Merkmale

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
1	Id_ema	Identifikationsnummer	-	-	-	1819	-
2	weight_all	Gewichtung	0,14	1,54	-	1819	0,77
3	nmneu	Nettomiete	130,56	1200	-	1819	386,61
4	wflneu	Wohnfläche	22	170	-	1819	63,47
5	nmqm	Nettomiete pro Quadratmeter	3,5	11,85	-	1819	6,07
6	bjneue	Baujahr	1901	2023	-	1819	1964,8
7	bjklass	Baujahresklassen kumuliert	1	9	-	1819	3,8
8	bj18	Baujahresklasse 1	0	1	[(0, 1617), (1, 202)]	1819	-
9	bj45	Baujahresklasse 2	0	1	[(0, 1698), (1, 121)]	1819	-
10	bj63	Baujahresklasse 3	0	1	[(0, 1470), (1, 349)]	1819	-
11	bj76	Baujahresklasse 4	0	1	[(0, 1254), (1, 565)]	1819	-
12	bj89	Baujahresklasse 5	0	1	[(0, 1397), (1, 422)]	1819	-
13	bj04	Baujahresklasse 6	0	1	[(0, 1702), (1, 117)]	1819	-
14	bj13	Baujahresklasse 7	0	1	[(0, 1802), (1, 17)]	1819	-
15	bj19	Baujahresklasse 8	0	1	[(0, 1807), (1, 12)]	1819	-
16	bj24	Baujahresklasse 9	0	1	[(0, 1805), (1, 14)]	1819	-
17	B1b1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	31	-	1819	3,61
18	B1b2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	1	12	-	1819	6,88
19	B1b3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	1900	2024	-	1819	2010,55
20	B1c1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	31	-	1819	1,64
21	B1c2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	1	12	-	1819	6,64
22	B1c3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	1900	2024	-	1819	1998,73
23	B2a1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1808), (1, 11)]	1819	-
24	B2a2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1808), (1, 11)]	1819	-
25	B2a3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1760), (1, 59)]	1819	-
26	B2a4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 204), (1, 1615)]	1819	-
27	B2b1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1785), (1, 34)]	1819	-
28	B2b2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1688), (1, 131)]	1819	-
29	B2b3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 713), (1, 1106)]	1819	-
30	B2b4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1369), (1, 450)]	1819	-
31	B2c1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	11	-	1819	3,67
32	B2d1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	2023	-	1819	1288,15
33	B2d2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1193), (1, 626)]	1819	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
34	B2e1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1703), (1, 116)]	1819	-
35	B2e2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1742), (1, 77)]	1819	-
36	B2e3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1748), (1, 71)]	1819	-
37	B2e4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1687), (1, 132)]	1819	-
38	B2e5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1698), (1, 121)]	1819	-
39	B2e6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1753), (1, 66)]	1819	-
40	B2e7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1811), (1, 8)]	1819	-
41	B2e8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1815), (1, 4)]	1819	-
42	B2e9	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	0	[(0, 1819)]	1819	-
43	B2f1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 996), (1, 823)]	1819	-
44	B2f2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 916), (1, 903)]	1819	-
45	B2g1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1750), (1, 69)]	1819	-
46	B2g2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1771), (1, 48)]	1819	-
47	B2g3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1690), (1, 129)]	1819	-
48	B3c1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 85), (1, 1734)]	1819	-
49	B3c2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1795), (1, 24)]	1819	-
50	B3c3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1816), (1, 3)]	1819	-
51	B3d1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1252), (1, 567)]	1819	-
52	B3d2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1802), (1, 17)]	1819	-
53	B3d3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 662), (1, 1157)]	1819	-
54	B3d4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1808), (1, 11)]	1819	-
55	B3d5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1812), (1, 7)]	1819	-
56	B3d6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1812), (1, 7)]	1819	-
57	B3e1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1623), (1, 196)]	1819	-
58	B3e2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1797), (1, 22)]	1819	-
59	B3e3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1753), (1, 66)]	1819	-
60	B3f1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 192), (1, 1627)]	1819	-
61	B3f2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1732), (1, 87)]	1819	-
62	B3f3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1756), (1, 63)]	1819	-
63	B3g1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1736), (1, 83)]	1819	-
64	B3g2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 339), (1, 1480)]	1819	-
65	B3g3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1696), (1, 123)]	1819	-
66	B3h1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1716), (1, 103)]	1819	-
67	B3h2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1735), (1, 84)]	1819	-
68	B3i1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1763), (1, 56)]	1819	-
69	B3i2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1787), (1, 32)]	1819	-
70	B3i3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1782), (1, 37)]	1819	-
71	B3i4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1707), (1, 112)]	1819	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
72	B3i5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1410), (1, 409)]	1819	-
73	B3i6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 675), (1, 1144)]	1819	-
74	B3i7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1812), (1, 7)]	1819	-
75	B3i8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1728), (1, 91)]	1819	-
76	B3j1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1807), (1, 12)]	1819	-
77	B3j2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 185), (1, 1634)]	1819	-
78	B3j3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1699), (1, 120)]	1819	-
79	B3k1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 415), (1, 1404)]	1819	-
80	B3k2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1245), (1, 574)]	1819	-
81	B3k3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1732), (1, 87)]	1819	-
82	B3k4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 750), (1, 1069)]	1819	-
83	B3k5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1363), (1, 456)]	1819	-
84	B3k6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 717), (1, 1102)]	1819	-
85	B3k7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 214), (1, 1605)]	1819	-
86	B3k8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1780), (1, 39)]	1819	-
87	B3k9	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1715), (1, 104)]	1819	-
88	B3k10	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1814), (1, 5)]	1819	-
89	B3k11	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 931), (1, 888)]	1819	-
90	B3k12	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 617), (1, 1202)]	1819	-
91	B3k13	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1753), (1, 66)]	1819	-
92	B3k14	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	20	-	1819	3,24
93	B3l1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1663), (1, 156)]	1819	-
94	B3l2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 440), (1, 1379)]	1819	-
95	B3m1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1095), (1, 724)]	1819	-
96	B3m2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	27	-	1819	2,18
97	B3m3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1779), (1, 40)]	1819	-
98	B3m4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	30	-	1819	0,28
99	B3n1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1717), (1, 102)]	1819	-
100	B3n2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1653), (1, 166)]	1819	-
101	B3n3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 619), (1, 1200)]	1819	-
102	B3n4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 738), (1, 1081)]	1819	-
103	B3n5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1685), (1, 134)]	1819	-
104	B3o1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1491), (1, 328)]	1819	-
105	B3o2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 985), (1, 834)]	1819	-
106	B3o3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1485), (1, 334)]	1819	-
107	B3o4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 315), (1, 1504)]	1819	-
108	B3o5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 232), (1, 1587)]	1819	-
109	B3o6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1652), (1, 167)]	1819	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
110	B3o7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1805), (1, 14)]	1819	-
111	B4a1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1350), (1, 469)]	1819	-
112	B4a2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1193), (1, 626)]	1819	-
113	B4a3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1528), (1, 291)]	1819	-
114	B4b1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1430), (1, 389)]	1819	-
115	B4b2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1447), (1, 372)]	1819	-
116	B4b3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1733), (1, 86)]	1819	-
117	B4b4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1045), (1, 774)]	1819	-
118	B4b5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1694), (1, 125)]	1819	-
119	B4b6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1710), (1, 109)]	1819	-
120	B4b7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1726), (1, 93)]	1819	-
121	B4b8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1377), (1, 442)]	1819	-
122	B4b9	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1741), (1, 78)]	1819	-
123	B4b10	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1775), (1, 44)]	1819	-
124	B4b11	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1761), (1, 58)]	1819	-
125	B4b12	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1754), (1, 65)]	1819	-
126	B4c1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1812), (1, 7)]	1819	-
127	B4c2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1811), (1, 8)]	1819	-
128	B4c3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1561), (1, 258)]	1819	-
129	B4c4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1201), (1, 618)]	1819	-
130	B4c5	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1697), (1, 122)]	1819	-
131	B4c6	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1773), (1, 46)]	1819	-
132	B4c7	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1803), (1, 16)]	1819	-
133	B4c8	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1809), (1, 10)]	1819	-
134	B4c9	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1815), (1, 4)]	1819	-
135	B4c10	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1361), (1, 458)]	1819	-
136	B5a1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1650), (1, 169)]	1819	-
137	B5a2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1765), (1, 54)]	1819	-
138	B5a3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1746), (1, 73)]	1819	-
139	B5a4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 662), (1, 1157)]	1819	-
140	B5b1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1755), (1, 64)]	1819	-
141	B5b2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1190), (1, 629)]	1819	-
142	B5c3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	500	-	1819	8,46
143	B5d1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 420), (1, 1399)]	1819	-
144	B5d2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1803), (1, 16)]	1819	-
145	B5d3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1620), (1, 199)]	1819	-
146	B5d4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 877), (1, 942)]	1819	-
147	B6a1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	10	-	1819	1,34

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
148	B6a2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1798), (1, 21)]	1819	-
149	B6b1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1165), (1, 654)]	1819	-
150	B6b2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1658), (1, 161)]	1819	-
151	B6b3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1497), (1, 322)]	1819	-
152	B6c1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1517), (1, 302)]	1819	-
153	B6c2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1181), (1, 638)]	1819	-
154	B6c3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 997), (1, 822)]	1819	-
155	B6c4	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1743), (1, 76)]	1819	-
156	B6d1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1398), (1, 421)]	1819	-
157	B6d2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1592), (1, 227)]	1819	-
158	B6d3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 734), (1, 1085)]	1819	-
159	B6eA1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 660), (1, 1159)]	1819	-
160	B6eA2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1237), (1, 582)]	1819	-
161	B6eA3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1748), (1, 71)]	1819	-
162	B6eB1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 966), (1, 853)]	1819	-
163	B6eB2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1361), (1, 458)]	1819	-
164	B6eB3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1394), (1, 425)]	1819	-
165	B6eC1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 349), (1, 1470)]	1819	-
166	B6eC2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1509), (1, 310)]	1819	-
167	B6eC3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1791), (1, 28)]	1819	-
168	B6eD1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1005), (1, 814)]	1819	-
169	B6eD2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1166), (1, 653)]	1819	-
170	B6eD3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1498), (1, 321)]	1819	-
171	B6eE1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 668), (1, 1151)]	1819	-
172	B6eE2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1361), (1, 458)]	1819	-
173	B6eE3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1691), (1, 128)]	1819	-
174	B6eF1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 949), (1, 870)]	1819	-
175	B6eF2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1258), (1, 561)]	1819	-
176	B6eF3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1458), (1, 361)]	1819	-
177	B6fA1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 907), (1, 912)]	1819	-
178	B6fA2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1185), (1, 634)]	1819	-
179	B6fA3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1575), (1, 244)]	1819	-
180	B6fB1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 264), (1, 1555)]	1819	-
181	B6fB2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1701), (1, 118)]	1819	-
182	B6fB3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1809), (1, 10)]	1819	-
183	B6fC1	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 626), (1, 1193)]	1819	-
184	B6fC2	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1470), (1, 349)]	1819	-
185	B6fC3	Ausstattung: Merkmal lt. Fragebogen	0	1	[(0, 1653), (1, 166)]	1819	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
186	nmd	Analyse: Nettomiete	0	1074,29	-	1819	384,2
187	nmdw	Analyse: Nettomiete	0	1065,78	-	1819	385,26
188	nmqmd	Analyse: Nettomiete	0	6,32	-	1819	-
189	nmqmdw	Analyse: Nettomiete	0	6,27	-	1819	-
190	intercept	Analyse: Nettomiete	1	1	[(1, 1819)]	1819	-
191	bj1neu	Analyse: Nettomiete	1901	2023	-	1819	1964,8
192	bj2neu	Analyse: Nettomiete	3613801	4092529	-	1819	3861017,86
193	bj3neu	Analyse: Nettomiete	6869835701	8279186167	-	1819	7588345734
194	bjneu2	Analyse: Nettomiete	3613801	4092529	-	1819	3861017,86
195	bjneu3	Analyse: Nettomiete	6869835701	8279186167	-	1819	7588345734
196	wflneu2	Analyse: Nettomiete	484	28900	-	1819	4452,63
197	wflneu3	Analyse: Nettomiete	10648	4913000	-	1819	347578,1
198	nmd_r2_train	Analyse: Nettomiete	222,16	844,78	-	1819	395,51
199	nmd_mse_train	Analyse: Nettomiete	227,31	898,47	-	1819	386,56
200	nmd_r2_test	Analyse: Nettomiete	210,14	1103,71	-	1819	387,97
201	nmd_mse_test	Analyse: Nettomiete	181,81	1212,09	-	1819	399,9
202	nmd_ols	Analyse: Nettomiete	200,08	984,85	-	1819	386,61
203	nmqd_mse_train	Analyse: Nettomiete	5,03	10,4	-	1819	6,1
204	nmqd_r2_train	Analyse: Nettomiete	4,47	10,1	-	1819	6,25
205	nmqd_mse_test	Analyse: Nettomiete	6,09	8,26	-	1819	6,27
206	nmqd_r2_test	Analyse: Nettomiete	5,87	9,55	-	1819	6,11
207	nmqd_ols	Analyse: Nettomiete	5,79	9,09	-	1819	6,07
208	nmd_wls	Analyse: Nettomiete	196,98	996,28	-	1819	392,15
209	errs	Analyse: Nettomiete	-307,29	927,21	-	1819	2,41
210	nmd_wfl_bj_smooth	Analyse: Nettomiete	154,11	1041,08	-	1819	386,61
211	nmd_wflbj	Analyse: Nettomiete	196,98	996,28	-	1819	392,15
212	sig2	Analyse: Nettomiete	30,34	135,76	-	1819	50,35
213	nmst	Analyse: Nettomiete	2,61	16,18	-	1819	7,79
214	abst	Analyse: Nettomiete	0,01	0,03	-	1819	0,02
215	wflst	Analyse: Nettomiete	0,4	2,47	-	1819	1,29
216	wflst2	Analyse: Nettomiete	8,7	420,53	-	1819	81,88
217	wflst3	Analyse: Nettomiete	191,5	71489,27	-	1819	5679,01
218	nmdh	Analyse: Nettomiete	189,24	1082,99	-	1819	386,26
219	bjst1	Analyse: Nettomiete	14,9	64,26	-	1819	43,37
220	bjst2	Analyse: Nettomiete	30144,57	125312,57	-	1819	85237,12
221	nmdhwflbj	Analyse: Nettomiete	206,08	961,64	-	1819	391,06
222	nmdhwflbjw	Analyse: Nettomiete	206,08	961,64	-	1819	391,06
223	nmqd	Analyse: Nettomiete	-0,5	6,32	-	1819	6,02

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
224	nmqdh	Analyse: Nettomiete	5,89	8,6	-	1819	6,07
225	nmf	Analyse: Nettomiete	0,59	1,94	-	1819	1
226	nmfnorm	Analyse: Nettomiete	-0,41	0,94	-	1819	0
227	nmf0	Analyse: Nettomiete	-41,01	94,26	-	1819	-0,01
228	nmf2	Analyse: Nettomiete	0,57	1,91	-	1819	0,98
229	nmf2norm	Analyse: Nettomiete	-0,43	0,91	-	1819	-0,02
230	nmf20	Analyse: Nettomiete	-42,57	91,29	-	1819	-1,64
231	bind2	Analyse: Nettomiete	0,97	1,17	-	1819	1
232	bindnorm2	Analyse: Nettomiete	-3,39	17,45	-	1819	-0,01
233	bindnorm21	Analyse: Nettomiete	-0,03	0,17	-	1819	0
234	bjd2	Analyse: Nettomiete	344,84	624,71	-	1819	386,61
235	bjdnorm2	Analyse: Nettomiete	34383,51	62371,35	-	1819	38560,77
236	bjddnorm21	Analyse: Nettomiete	343,84	623,71	-	1819	385,61
237	bind3	Analyse: Nettomiete	0,97	1,18	-	1819	1
238	bindnorm3	Analyse: Nettomiete	-3,35	17,85	-	1819	-0,01
239	bindnorm31	Analyse: Nettomiete	-0,03	0,18	-	1819	0
240	bind	Analyse: Nettomiete	0,97	1,17	-	1819	1
241	bindnorm	Analyse: Nettomiete	-3,39	17,45	-	1819	-0,01
242	bindnorm1	Analyse: Nettomiete	-0,03	0,17	-	1819	0
243	nmfbjklass	Analyse: Nettomiete	-3,3	23,03	-	1819	0
244	nmqmd_wfl_bj_smooth	Analyse: Nettomiete	5,27	8,51	-	1819	6,07
245	md1	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 994), (1, 825)]	1819	-
246	md2	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1491), (1, 328)]	1819	-
247	md3	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1454), (1, 365)]	1819	-
248	md4	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1665), (1, 154)]	1819	-
249	md5	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1663), (1, 156)]	1819	-
250	md6	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	1	[(0, 1702), (1, 117)]	1819	-
251	mdklassen	außergesetzliches Merkmal: Mietdauer	0	6	-	1819	2,43
252	wbgWBF	außergesetzliches Merkmal: Vermietertyp	0	1	[(0, 1293), (1, 526)]	1819	-
253	wbgSWG	außergesetzliches Merkmal: Vermietertyp	0	1	[(0, 1331), (1, 488)]	1819	-
254	efhs	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1790), (1, 29)]	1819	-
255	efh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1814), (1, 5)]	1819	-
256	nmfefhs	komplexes Merkmal/Interaktion	-0,29	0,52	-	1819	0
257	mfh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 204), (1, 1615)]	1819	-
258	kmfh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1615), (1, 204)]	1819	-
259	ziegel	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 996), (1, 823)]	1819	-
260	platte	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 917), (1, 902)]	1819	-
261	alternativ	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1788), (1, 31)]	1819	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
262	mansarde	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1750), (1, 69)]	1819	-
263	maisonette	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1771), (1, 48)]	1819	-
264	appartement	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1690), (1, 129)]	1819	-
265	egmfh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1579), (1, 240)]	1819	-
266	ug	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1799), (1, 20)]	1819	-
267	zh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 85), (1, 1734)]	1819	-
268	dzh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1795), (1, 24)]	1819	-
269	kheiz	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1816), (1, 3)]	1819	-
270	gasoel	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1252), (1, 567)]	1819	-
271	holzkohle	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1802), (1, 17)]	1819	-
272	nahfern	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 662), (1, 1157)]	1819	-
273	regenerativ	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1808), (1, 11)]	1819	-
274	helektro	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1812), (1, 7)]	1819	-
275	hsonst	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1812), (1, 7)]	1819	-
276	khraum	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1623), (1, 196)]	1819	-
277	kamin	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1797), (1, 22)]	1819	-
278	fbh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1753), (1, 66)]	1819	-
279	wwz	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 192), (1, 1627)]	1819	-
280	dlh	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1732), (1, 87)]	1819	-
281	boiler	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1756), (1, 63)]	1819	-
282	wwdz	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1674), (1, 145)]	1819	-
283	scheib3	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1736), (1, 83)]	1819	-
284	scheib2lso	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 339), (1, 1480)]	1819	-
285	scheib2kasten	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1696), (1, 123)]	1819	-
286	rollganz	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1716), (1, 103)]	1819	-
287	rollteil	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1735), (1, 84)]	1819	-
288	parkettwb	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1763), (1, 56)]	1819	-
289	holzwb	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1791), (1, 28)]	1819	-
290	steinfliesen	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1783), (1, 36)]	1819	-
291	teppichwb	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1734), (1, 85)]	1819	-
292	laminatvinylwb	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1412), (1, 407)]	1819	-
293	pvclinowb	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1381), (1, 438)]	1819	-
294	korkwb	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1812), (1, 7)]	1819	-
295	rohbod	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1728), (1, 91)]	1819	-
296	bodgut	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1344), (1, 475)]	1819	-
297	bodalt	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1424), (1, 395)]	1819	-
298	kbad	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1807), (1, 12)]	1819	-
299	bad1	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 197), (1, 1622)]	1819	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
300	bad2	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1717), (1, 102)]	1819	-
301	badu	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1596), (1, 223)]	1819	-
302	nurwanne	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 638), (1, 1181)]	1819	-
303	wcinbad1	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 294), (1, 1525)]	1819	-
304	badgros	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1453), (1, 366)]	1819	-
305	bad_score	komplexes Merkmal/Interaktion	-1	12	-	1819	2,64
306	bad_score4	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1351), (1, 468)]	1819	-
307	bad_score3	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1077), (1, 742)]	1819	-
308	bad_score2	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 643), (1, 1176)]	1819	-
309	bad_score1	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1537), (1, 282)]	1819	-
310	ebk	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1663), (1, 156)]	1819	-
311	ebkfen	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1704), (1, 115)]	1819	-
312	ebkofen	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1778), (1, 41)]	1819	-
313	kuefen	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 440), (1, 1379)]	1819	-
314	balk	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1275), (1, 544)]	1819	-
315	balkgross	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1748), (1, 71)]	1819	-
316	kbalk	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 724), (1, 1095)]	1819	-
317	terr	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1791), (1, 28)]	1819	-
318	terrgross	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1807), (1, 12)]	1819	-
319	kterr	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 724), (1, 1095)]	1819	-
320	balkuterr	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1816), (1, 3)]	1819	-
321	balkoterr	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1250), (1, 569)]	1819	-
322	kbalkoterr	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 569), (1, 1250)]	1819	-
323	barrstufenlos	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1717), (1, 102)]	1819	-
324	barrbalkon	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1653), (1, 166)]	1819	-
325	barrraum	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 619), (1, 1200)]	1819	-
326	barrbad	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 738), (1, 1081)]	1819	-
327	barrdusche	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1685), (1, 134)]	1819	-
328	barrierearm	komplexes Merkmal/Interaktion	0	5	-	1819	1,47
329	install	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1491), (1, 328)]	1819	-
330	durchgang	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 985), (1, 834)]	1819	-
331	elektrozeit	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1485), (1, 334)]	1819	-
332	gegensprech	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 315), (1, 1504)]	1819	-
333	abstellaußen	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 232), (1, 1587)]	1819	-
334	abstellinnen	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1652), (1, 167)]	1819	-
335	sicher	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1805), (1, 14)]	1819	-
336	garage	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1650), (1, 169)]	1819	-
337	tgarage	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1765), (1, 54)]	1819	-

EMA-Institut für empirische Marktanalysen

Nr.	Merkmal	Kurzbeschreibung/Kategorie	Min.	Max.	Ausprägung	Häufigkeit	Mittelwert
338	dachstell	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1746), (1, 73)]	1819	-
339	stellplatz	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1650), (1, 169)]	1819	-
340	gartenallein	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1755), (1, 64)]	1819	-
341	gartengemein	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1190), (1, 629)]	1819	-
342	waesche	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 420), (1, 1399)]	1819	-
343	raeume	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1765), (1, 54)]	1819	-
344	aufzug	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1746), (1, 73)]	1819	-
345	fahrradraum	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1650), (1, 169)]	1819	-
346	mod_score	komplexes Merkmal/Interaktion	0	12	-	1819	1,45
347	kmod60	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1588), (1, 231)]	1819	-
348	kmod8060	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1577), (1, 242)]	1819	-
349	kmod9560	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1478), (1, 341)]	1819	-
350	kmod95	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1247), (1, 572)]	1819	-
351	mod_score490	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1535), (1, 284)]	1819	-
352	mod_score395	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1479), (1, 340)]	1819	-
353	vollmod95	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1729), (1, 90)]	1819	-
354	energie0	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1548), (1, 271)]	1819	-
355	energie1	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1036), (1, 783)]	1819	-
356	energie2	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1790), (1, 29)]	1819	-
357	altstadt	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 1669), (1, 150)]	1819	-
358	eqnSumW	komplexes Merkmal/Interaktion	0	4	-	1819	0,9
359	eqpSumW	komplexes Merkmal/Interaktion	0	8	-	1819	1,07
360	lagepos	komplexes Merkmal/Interaktion	0	8	-	1819	2,01
361	dichtehoch	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 326), (1, 1493)]	1819	-
362	kiga400	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 668), (1, 1151)]	1819	-
363	bauweise	komplexes Merkmal/Interaktion	0	1	[(0, 979), (1, 840)]	1819	-
364	nmqdhSpannePlus	Obere 2/3-Spanne	6,75	9,86	-	1819	6,96
365	nmqdhSpanneMinus	Untere 2/3-Spanne	5,02	7,34	-	1819	5,18

10.2 Fragebogen

Fragebogen zur Erstellung des qualifizierten Miet- spiegels 2024 für **Freiberg**

Id:

(bitte stets angeben)

Zugangsschlüssel:

(für den Login der Online-
befragung)

Bitte beachten Sie:

- Gemäß § 2 Abs. 1 Mietspiegelreformgesetz (MsRG) sind Sie zur Ausfüllung verpflichtet.
- Geben Sie den Fragebogen an den **Hauptmieter** der angeschriebenen Wohnung weiter.
- Vergleichen Sie die Angaben mit den Mietunterlagen (Mietvertrag/Betriebskostenabrechnung).
- Bei Unkenntnis einer Frage, bitte das Kästchen LEER lassen.
- **Bei fehlenden Informationen fragen Sie bitte Ihren Vermieter.**
- Senden Sie den Fragebogen mit beigefügtem **Freiumschlag kostenlos** zurück oder nutzen Sie alternativ auch die Online-Antwortmöglichkeit unter:

<https://survey.ema-institut.de/index.php/993413>



Bitte den Fragebogen entweder auf Papier **oder** über das Internet beantworten.

Rücksendung / Beantwortung bitte bis: 31. Mai 2024

Bei Fragen wenden Sie sich an die Telefonhotline 0941 / 38 07 10

oder per E-Mail an: support@ema-institut.de

A	FILTERFRAGEBOGEN	
→ Hinweis: Nachfolgende Fragen (A1 bis A7) stellen die Mietspiegelrelevanz fest. Falls Sie eine der Filterfragen mit "Ja" beantwortet haben, ist die Befragung für Sie an dieser Stelle beendet. Bitte schicken Sie den Fragebogen trotzdem im beigefügten, voradressierten Freiumschlag kostenlos zurück.		
A1	Handelt es sich bei der Wohnung um selbstgenutztes Eigentum?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A2	Ist Ihre Wohnung Teil eines Wohnheimes, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A3	Wird der Wohnraum mietfrei oder verbilligt überlassen (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A4	Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um Wohnraum, der öffentlich gefördert ist oder anderen Preisbindungen unterliegt (z.B. Sozialwohnungen)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A5	Wird die Wohnung ganz oder überwiegend möbliert vermietet (einzelne Möbelstücke sowie Einbauküche und Einbauschränke zählen nicht als Möblierung)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A6	Ist die Wohnung ganz oder teilweise gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet (max. drei Monate, z.B. Ferienwohnung)?	☐ ja (Ende) ☐ nein
A7	Handelt es sich bei der Wohnung um eine nicht abgeschlossene Wohnung oder um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist?	☐ ja (Ende) ☐ nein
→ Hinweis: Bitte nur weiter ausfüllen, wenn alle Fragen (A1 bis A7) mit "nein" beantwortet wurden. Bitte schicken Sie den Fragebogen trotzdem im beigefügten, voradressierten Freiumschlag kostenlos zurück.		

B: Hauptfragebogen

B1			Mietpreis (bitte mit Mietunterlagen abgleichen)		
B1a	Bitte nennen Sie die vertraglich vereinbarte, monatliche Nettokaltmiete zum 01. April 2024 an den Vermieter		1 , monatliche Nettokaltmiete (ohne Betriebskosten, Teilinklusionen und/oder Zuschläge)		
B1b	Wann begann das Mietverhältnis? (TT/MM/JJJJ)		/ / 1 Tag 2 Monat 3 Jahr		
B1c	Wann war die letzte Erhöhung der Nettokaltmiete? (TT/MM/JJJJ)		/ /		
B2			Art und Alter des Gebäudes		
B2a	In welchem Gebäudetyp wohnen Sie?	1 ☐ freistehendes Einfamilienhaus 2 ☐ Doppelhaushälfte 3 ☐ Reihenhaus 4 ☐ Mehrfamilienhaus, mit wie vielen Wohnungen pro Hauseingang (siehe z. B. Klingelbrett):			
B2b		→ 1 ☐ 2 2 ☐ 3-4 3 ☐ 5-10 4 ☐ über 10			
B2c	Wie viele Wohngeschosse hat das Gebäude?		1 Wohngeschosse (Erdgeschoss = 0)		
B2d	Wann wurde das Gebäude errichtet (Baujahr, keine Sanierung)?		1 Baujahr 2 ☐ unbekannt		
B2e	EINE ANTWORT: Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein:		1 ☐ bis 1918 4 ☐ 1964 - 1976 7 ☐ 2005 - 2013 2 ☐ 1919 - 1945 5 ☐ 1977 - 1989 8 ☐ 2014 - 2019 3 ☐ 1946 - 1963 6 ☐ 1990 - 2004 9 ☐ 2020 - 2024		
B2f	Liegt eine besondere Bauweise vor? Hinweis: Mehrfachnennungen möglich		1 ☐ Traditionelle Bauweise (Ziegelstein) 2 ☐ Plattenbau/Blockbau (Großblock) 3 ☐ andere / alternative Bauweise (Holz, etc.)		
B2g	Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor?	1 ☐ Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände) 3 ☐ Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche- bzw. Kochnische) 2 ☐ Maisonette/Galerie (Whg. erstreckt sich über zwei Etagen)			
B3			Größe, Ausstattung und sonstige Beschaffenheit der Wohnung		
B3a	Wie viele Wohnräume (dazu zählen nicht Küche, Bad/WC, Abstellkammer, Flur!) hat Ihre Wohnung?		1 , Anzahl der reinen Wohnräume (Schlaf-, Wohn-, Kinder-, Arbeits-, Esszimmer usw.)		
B3b	Wie groß ist die Wohnfläche der gemieteten Wohnung?		1 , m²		
			Zur Wohnfläche zählen alle Hauptwohnräume, Küche, Bad, WC, Abstellraum in der Wohnung sowie untervermietete Räume. Balkonflächen zählen nur mit einem Viertel bzw. max. der Hälfte ihrer Grundfläche, Wintergärten und Schwimmbäder zur Hälfte.		
B3c	Mit welcher Grundheizung hat der Vermieter Ihre Wohnung ausgestattet? Wenn die Heizungsversorgung von Ihnen selbst eingebaut worden ist, ist der ursprüngliche Zustand anzugeben!		1 ☐ zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral- oder Etagenheizung) 2 ☐ Einzelöfen 3 ☐ keine Heizung vom Vermieter gestellt		
B3d	Hinweis: Bei mehreren verschiedenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende ankreuzen!		Die Heizung wird betrieben mittels: 1 ☐ Gas/Öl 4 ☐ regenerative Energien 2 ☐ Holz/Kohle 5 ☐ Elektrospeicher 3 ☐ Nah-/Fernwärme 6 ☐ Sonstiges		
B3e	Besonderheiten bei der Heizungsausstattung: Hinweis: Bei verschiedenen bitte nur die überwiegende ankreuzen	1 ☐ mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizungsversorgung 2 ☐ zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe vorhanden (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) 3 ☐ Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden			
B3f	Welche Art der Warmwasserversorgung hat Ihre Wohnung (vom Vermieter gestellt)?		1 ☐ Zentrale Warmwasserversorgung 3 ☐ Boiler 2 ☐ Durchlauf-Erhitzer		
B3g	EINE ANTWORT: Überwiegend verbaute Fenster?		1 ☐ 3-Scheiben- und/oder Wärme-/Lärmschutzfenster 3 ☐ Doppelfenster/Kastenfenster/Verbundfenster 2 ☐ 2-Scheiben-Isolierfenster		

B3h	EINE ANTWORT: Hat Ihre Wohnung Roll-/Fensterläden?	1 ☐ Roll-/Fensterläden, Jalousien an allen Fenstern (außer Badfenster, vom Vermieter eingebaut)
		2 ☐ teilweise Roll-/Fensterläden an den Fenstern
B3i	Welche der folgenden Fußbodeneigenschaften treffen auf den überwiegenden Teil des Wohn-/ Schlafbereichs zu? (vom Vermieter gestellt)	1 ☐ Parkettboden 2 ☐ Holzdielenboden 3 ☐ Naturstein, Fliesen 4 ☐ Teppichboden 5 ☐ Laminatboden/Vinyl 6 ☐ PVC-Boden/ Linoleum-Boden 7 ☐ Korkboden 8 ☐ kein Belag oder Rohboden
B3j	Mit welchen Sanitärräumlichkeiten bzw. Sanitärgegenständen hat der Vermieter Ihre Wohnung ausgestattet?	1 ☐ kein abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung vorhanden 2 ☐ ein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden, mit folgender Ausstattung: 3 ☐ zwei oder mehr abgeschlossene Badezimmer vorhanden
B3k	Hinweis: Bei mehreren Bädern benennen Sie bitte die Ausstattung des größeren Badezimmers. Mehrfachnennungen möglich.	1 ☐ Badewanne 2 ☐ separate Einzelduschkabine 3 ☐ Fußbodenheizung 4 ☐ Waschmaschinenanschluss 5 ☐ Handtuchheizkörper 6 ☐ Fenster im Bad 7 ☐ WC nur im Badezimmer 8 ☐ separater WC-Raum vorhanden 9 ☐ Gäste-WC vorhanden 10 ☐ kein WC innerhalb der Wohnung 11 ☐ Belüftung(sanlage), Ventilator 12 ☐ Fliesen im ganzen Nassbereich 13 ☐ zweites Waschbecken 14 (ganze m ²) Grundfläche des Bades
B3l	Besonderheiten bei Küchenräumlichkeit und Küchenausstattung:	1 ☐ Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschrank und mit Kücheneinbauschränken 2 ☐ Küche mit Fenster
B3m	Verfügt die Wohnung über Balkon, Terrasse oder Loggia?	1 ☐ Balkon/Loggia 2 (ganze m ²) Grundfläche 3 ☐ Terrasse 4 (ganze m ²) Grundfläche
B3n	Welche der folgenden barrieregeminderten Ausstattungsmerkmale besitzt Ihre Wohnung? <i>*Schwelle bis max. 4 cm</i>	1 ☐ stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür 2 ☐ schwellengeminderter* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse 3 ☐ schwellengeminderte* Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad) 4 ☐ schwellengeminderter* Zugang zum Bad 5 ☐ bodengleiche Dusche oder schwellengeminderter Duscheinstieg
B3o	Welche Besonderheiten weist Ihre Wohnung auf? Hinweis: Mehrfachnennungen möglich	1 ☐ Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz 2 ☐ mind. ein Durchgangszimmer (nicht über Flur erreichbar) 3 ☐ keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. 2 Steckdosen pro Raum) 4 ☐ Gegen- und/oder Videosprechanlage vorhanden 5 ☐ Abstellraum außerh. der Wohnung (Fahrrad-)Keller-, Dachbodenabteil, externer Raum) vorhanden 6 ☐ Abstellraum innerhalb der Wohnung über 1 m ² 7 ☐ besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch (z. B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)
B4	energetische Modernisierung/Sanierung	
B4a	Wurde Ihre Wohnung seit 2014 durch bauliche Maßnahmen <u>von Seiten des Vermieters</u> , modernisiert/saniert? Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser.)	1 ☐ Ja 2 ☐ Nein 3 ☐ Unbekannt
B4b	Falls ja: Welche der folgenden Modernisierungsmaßnahmen wurden seit 2014 durchgeführt? Hinweis: Mehrfachnennungen möglich	1 ☐ Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert 2 ☐ Fußböden überwiegend erneuert 3 ☐ barrieregeminderte Ausstattungsmerkmale (siehe Fragestellung B3n) 4 ☐ Innen- und/oder Wohnungseingangstüren erneuert 5 ☐ Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert 6 ☐ Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster 7 ☐ Erneuerung der Heizungsanlage (z. B. Heizkessel, Gastherme etc.) 8 ☐ Elektroinstallation erneuert (incl. Leitungsquerschnitt verstärkt) 9 ☐ Dämmung der Außenwand 10 ☐ Dämmung Dach/oberste Geschossdecke 11 ☐ Dämmung Kellerdecke 12 ☐ (Tritt-)Schallschutz eingebaut

B4c	Bitte nennen Sie die Energieeffizienzklasse des Gebäudes lt. Energieausweis (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)	1 ☐ A+ (bis 25 kWh/m²a) 4 ☐ C (bis 100 kWh/m²a) 7 ☐ F (bis 200 kWh/m²a) 2 ☐ A (bis 50 kWh/m²a) 5 ☐ D (bis 125 kWh/m²a) 8 ☐ G (bis 250 kWh/m²a) 3 ☐ B (bis 75 kWh/m²a) 6 ☐ E (bis 150 kWh/m²a) 9 ☐ H (> 250 kWh/m²a) 10 ☐ unbekannt																												
B5	Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtungen																													
B5a	Besteht im Rahmen Ihres Mietvertrags eine Möglichkeit zur Anmietung einer Parkgelegenheit für Ihren PKW?	1 ☐ einzelner Garagenplatz 3 ☐ überdachter Stellplatz (Carport) 2 ☐ Stellplatz in Tiefgarage 4 ☐ offener PKW-Stellplatz																												
B5b	Schließt der Mietvertrag die Nutzung eines Gartens ein?	1 ☐ ausschließlich eigener Gartennutzung 2 ☐ gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Hausparteien																												
B5c	3 genutzte Gartenfläche (m²) (Bitte geben Sie eine ganze Zahl an)																													
B5d	Existieren gemeinschaftliche Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden? Hinweis: Mehrfachnennungen möglich	1 ☐ Wäschetrockenraum und/oder -boden, Waschmaschinenraum 2 ☐ außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum etc.) 3 ☐ Aufzug 4 ☐ Fahrradraum																												
B6	Wohnlage																													
B6a	In welchem Wohngeschoss liegt Ihre Wohnung (EG=0)	1 Wohngeschoss 2 ☐ Untergeschoss/Souterrain																												
B6b	Welche dieser Lagekriterien treffen auf Ihre Wohnung zu? Hinweis: Mehrfachnennungen möglich	1 ☐ große Grünflächen (Wald, Wiese, Park mit mind. Fußballplatzgröße) in max. 100m Entfernung 2 ☐ Hauptwohnräume sind überwiegend schattseitig (nord) ausgerichtet 3 ☐ unverbaute Weitsicht aus den Hauptwohnräumen																												
B6c	EINE ANTWORT: Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu? Liegen diese in Richtung:	1 ☐ Hauptverkehrsader (starkes Verkehrsaufkommen) 2 ☐ Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen) 3 ☐ Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen) 4 ☐ Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)																												
B6d	EINE ANTWORT: Welche Beschreibung trifft auf die Bebauung in der direkten Umgebung zu?	1 ☐ geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschosswohnungen, z.B. Altstadt), kaum Grünflächen 2 ☐ offene Bebauung (überwiegend Ein-/ Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) 3 ☐ geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschosswohnungen, z. B. Seilerberg) mit viel Grünfläche																												
B6e	Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Einrichtung in Metern:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bis 400m</th> <th>400-1000m</th> <th>Über 1000m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)</td> <td>1 ☐</td> <td>2 ☐</td> <td>3 ☐</td> </tr> <tr> <td>B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf</td> <td>1 ☐</td> <td>2 ☐</td> <td>3 ☐</td> </tr> <tr> <td>C Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmittel</td> <td>1 ☐</td> <td>2 ☐</td> <td>3 ☐</td> </tr> <tr> <td>D Grünanlage, Park, Wald</td> <td>1 ☐</td> <td>2 ☐</td> <td>3 ☐</td> </tr> <tr> <td>E Kindergarten oder Grundschule</td> <td>1 ☐</td> <td>2 ☐</td> <td>3 ☐</td> </tr> <tr> <td>F Medizinische Versorgungseinrichtung</td> <td>1 ☐</td> <td>2 ☐</td> <td>3 ☐</td> </tr> </tbody> </table>		Bis 400m	400-1000m	Über 1000m	A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)	1 ☐	2 ☐	3 ☐	B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf	1 ☐	2 ☐	3 ☐	C Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmittel	1 ☐	2 ☐	3 ☐	D Grünanlage, Park, Wald	1 ☐	2 ☐	3 ☐	E Kindergarten oder Grundschule	1 ☐	2 ☐	3 ☐	F Medizinische Versorgungseinrichtung	1 ☐	2 ☐	3 ☐
	Bis 400m	400-1000m	Über 1000m																											
A Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel)	1 ☐	2 ☐	3 ☐																											
B Einkaufsmöglichkeit für speziellen Bedarf	1 ☐	2 ☐	3 ☐																											
C Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmittel	1 ☐	2 ☐	3 ☐																											
D Grünanlage, Park, Wald	1 ☐	2 ☐	3 ☐																											
E Kindergarten oder Grundschule	1 ☐	2 ☐	3 ☐																											
F Medizinische Versorgungseinrichtung	1 ☐	2 ☐	3 ☐																											
B6f	Beurteilen Sie bitte folgende Kriterien ihrer nahen Wohngegend:	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>niedrig</th> <th>durchschnittlich</th> <th>hoch</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A Straßen-/Bahnlärmpegel</td> <td>1 ☐</td> <td>2 ☐</td> <td>3 ☐</td> </tr> <tr> <td>B Industrielärmpegel</td> <td>1 ☐</td> <td>2 ☐</td> <td>3 ☐</td> </tr> <tr> <td>C Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.)</td> <td>1 ☐</td> <td>2 ☐</td> <td>3 ☐</td> </tr> </tbody> </table>		niedrig	durchschnittlich	hoch	A Straßen-/Bahnlärmpegel	1 ☐	2 ☐	3 ☐	B Industrielärmpegel	1 ☐	2 ☐	3 ☐	C Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.)	1 ☐	2 ☐	3 ☐												
	niedrig	durchschnittlich	hoch																											
A Straßen-/Bahnlärmpegel	1 ☐	2 ☐	3 ☐																											
B Industrielärmpegel	1 ☐	2 ☐	3 ☐																											
C Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Abgase, Strahlen, Feinstaub, Geruch, Erschütterungen, Schadstoffe, usw.)	1 ☐	2 ☐	3 ☐																											



Qualifizierter Mietspiegel 2024 der Universitätsstadt **FREIBERG**

gültig vom 1. Dezember 2024 bis 30. November 2026



FREIBERG ERKUNDEN PER APP ODER FÜHRUNG

Silberstadt®
Freiberg
Audio-Guide



Stadtführungen in
der Tourist-Information
(Schloßplatz 6).



.....	4
1 Vorwort des Oberbürgermeisters	5
2 Allgemeine Informationen	6
2.1 Mietspiegelerstellung 2024.....	6
2.2 Funktion des Mietspiegels, Geltungsbereich	7
2.3 Nettomiete und Nebenkosten	8
2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	8
3 Anwendung des Mietspiegels	8
3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße	9
3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Baualter, Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage	10
3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	14
3.4 Mietpreisspannen	15
4 Anwendungsbeispiel	17
5 Information und Beratung	18

Freiberger Wochenmärkte

FRISCHES AUS DER REGION



Di, Do* und Fr

**OBERMARKT +
KARL-KEGEL-STR.**

*Donnerstag ist großer Markt

freiberg.de/maerkte

1 Vorwort des Oberbürgermeisters

Sehr geehrte Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Freiberg,
sehr geehrte Mieterinnen und Mieter,

in Zeiten, in denen der Wohnungsmarkt zunehmend unter Druck steht, ist es unser Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern zu fördern. Wir setzen uns dafür ein, dass jeder Zugang zu bezahlbarem Wohnraum hat und gleichzeitig die Rechte der Eigentümer gewahrt bleiben.

Die aktuelle Ausgabe des Mietspiegels unserer Stadt bietet diese Möglichkeiten. Das Dokument ist nicht nur ein wichtiges Instrument zur Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch ein Zeichen unseres Engagements für eine faire und gerechte Wohnungspolitik im Sinne des sozialen Friedens in der Universitätsstadt Freiberg.

Grundlage des neuen qualifizierten Mietspiegels bilden die 5.000 Fragebögen, die per Zufallsstichprobe an ausgewählte Mieter und Vermieter verschickt wurden. Diese konnten ihre Antworten postalisch oder digital zurück melden. Sie wurden gemeinsam mit dem Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Freiberg und dem EMA-Institut für empirische Marktanalysen als wissenschaftlicher Partner ausgewertet und berechnet. Letztendlich sind Daten von 1.819 Fragebögen - das entspricht 7,5 % des Freiburger Wohnungsbestandes - mit in die Erstellung des neuen Mietspiegels eingeflossen.

Ich bedanke mich bei allen Beteiligten. Dank Ihrer Unterstützung und Ihrem Engagement ist mit dem neuen qualifizierten Mietspiegel 2024 eine breite und repräsentativ aussagefähige Datenbasis für den Wohnraum in der Stadt Freiberg entstanden.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen und recherchieren.

Es grüßt Sie mit einem herzlichen Freiburger

"Glück auf!"



Sven Krüger, Oberbürgermeister



2 Allgemeine Informationen

2.1 Mietspiegelerstellung 2024

Der qualifizierte Mietspiegel 2024 wurde im Auftrag der Stadt Freiberg auf der Grundlage einer repräsentativen Mieter- und Vermieterumfrage aufgestellt. Es wurden insgesamt 3.711 Fragebögen von Mietern und Vermietern in Freiberg vollständig ausgefüllt und zurückgesandt. Die bei der Befragung gewonnenen Daten wurden im Zeitraum Mai 2024 bis Juni 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten in der Stadt Freiberg schriftlich erhoben. Hiervon konnten **1.819 Datensätze** mit in die endgültige Mietspiegelberechnung einfließen. Dieser Rücklauf entspricht 7,5 Prozent des Freiburger Mietwohnungsmarktes.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen aus Regensburg in Bayern durchgeführt.

Der vorliegende neue Mietspiegel wurde von den Interessensvertretern der Mieter und Vermieter, Vertretern der großen Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltern in der Stadt Freiberg, Vertretern des Stadtrates und der Stadtverwaltung Freiberg gemeinsam mit dem EMA-Institut im „Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Freiberg“ erarbeitet.

Im Einzelnen wirkten im Arbeitskreis Mietspiegel folgende Vertreter mit:

- Deutscher Mieterbund, Mieterverein Leipzig e.V., Beratungszentrum Freiberg (**Interessensvertreter der Mieter**),
- Verein der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer Freiberg/Brand-Erbisdorf und Umgebung e.V. (**Interessensvertreter der Vermieter**),
- Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg/Sa. AG
- Wohnungsgenossenschaft Freiberg e.G.,
- TAG Wohnen & Service GmbH,
- Gesine Richter Immobilien/ Hausverwaltung, Inh. Uwe Richter e. K.,
- zwei Mitglieder des Freiburger Stadtrates und
- Mitarbeiter der Stadtverwaltung Freiberg einschließlich der Statistikstelle der Stadt Freiberg

Die wissenschaftliche Begleitung des Arbeitskreises erfolgte ebenfalls durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen.

Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB.

Er gilt vom 1. Dezember 2024 bis 30. November 2026.

2.2 Funktion des Mietspiegels, Geltungsbereich

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Freiburg gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= **ortsübliche Vergleichsmiete**) einschließlich energetischer 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.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im **nicht preisgebundenen Wohnungsbestand** transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall verringert werden. Den Gerichten wird die Entscheidung in Streitfällen erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

Dieser Mietspiegel **gilt nur** für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 30 m² und 130 m².

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen **nicht** in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Selbstgenutztes Eigentum
- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird, z.B. (Dienst- oder Werkswohnung, Wohnung gehört Verwandten)
- Preisgebundene Wohnungen, die an gesetzliche Höchstbeträge gebunden sind, z.B. (Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsnachweis, öffentlich gefördert)
- Wohnraum, der ganz oder überwiegend gewerblich genutzt oder nur zu vorübergehendem Gebrauch (z.B. Ferienwohnung) wird;
- Wohnraum in Wohnheimen, sozialen Einrichtungen oder Sammelunterkünften (z.B. Studenten-, Jugend-, Alten-, Pflege-, Personalwohnheim, vorläufige Unterbringung/Anschlussunterbringung (Geflüchtete), Behinderteneinrichtung, „Betreutes Wohnen“, soziale Wohngruppe);
- ganz oder überwiegend möblierter Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist.
- Einzelzimmer, das Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, oder um eine nicht abgeschlossene Wohnung (keine eigene Wohnungstüre)

2.3 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m²).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Untervermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

2.4 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Untervermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

3 Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei dem Baujahr, der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3).

3.1 Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach Wohnungsgröße

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße in Euro/m² und pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

Tabelle 1: Basis-Nettomiete

Wohnfläche in m ²	Euro/m ²	Wohnfläche in m ²	Euro/m ²	Wohnfläche in m ²	Euro/m ²	Wohnfläche in m ²	Euro/m ²
30	7,01	48	5,95	75	6,04	93	6,30
31	6,89	49	5,94	76	6,05	94	6,31
32	6,78	50	5,92	77	6,07	95-96	6,33
33	6,68	51	5,91	78	6,08	97	6,35
34	6,58	52	5,90	79	6,09	98	6,36
35	6,50	53	5,90	80	6,11	99	6,38
36	6,43	54 -56	5,89	81	6,12	100	6,39
37	6,36	57-60	5,89	82	6,14	101-102	6,41
38	6,30	61-62	5,90	83	6,15	103	6,43
39	6,24	63-64	5,91	84	6,17	104-105	6,44
40	6,19	65-66	5,93	85	6,18	106	6,46
41	6,15	67	5,94	86	6,19	107-108	6,48
42	6,11	68	5,95	87	6,21	109-110	6,50
43	6,07	69	5,96	88	6,22	111-113	6,52
44	6,04	70-71	5,98	89	6,24	114-118	6,56
45	6,02	72	6,00	90	6,25	119-123	6,59
46	5,99	73	6,01	91	6,27	124-127	6,62
47	5,97	74	6,02	92	6,28	128-130	6,63

3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen je nach Baualter, Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage

Neben Wohnfläche beeinflussen auch das Baualter sowie Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte für das Vorhandensein besonderer, nicht standardgemäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

1. Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
2. Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktschmme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
3. Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Weitere Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis signifikant beeinflussen

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
Bewertung der Baujahreshlassen				
bis 1918		1		
1919 - 1963		3		
1964 - 1976		1		
1977 - 1989	2			
1990 - 2004	6			
2005 - 2013	11			
2014 - 2019	14			
2020 - 2024	17			
Abwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz		4		
mind. ein Durchgangszimmer (nicht über den Flur erreichbar)		4		
keine zeitgemäße Elektroinstallation (z.B. nur eine Sicherung für Beleuchtung/Steckdosen bzw. Elektroherd, max. zwei Steckdosen pro Raum)		4		

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
Warmwasserversorgung erfolgt durch Boiler oder Durchlauf- Erhitzer		4		
Mansarden-Wohnung (Zimmer liegen im Dachgeschoss und haben überwiegend schräge Wände)		5		
Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums				
Hinweis: Alle Ausstattungskriterien müssen vom Vermieter gestellt sein				
Aufzug im Gebäude vorhanden	2			
überwiegend Parkett-, Dielenholz-, Laminat- oder Vinylboden vom Vermieter verbaut	2			
Balkon oder Loggia vorhanden (Nutzfläche mindestens: 5 m ²)	2			
Terrasse vorhanden (Nutzfläche mindestens: 10 m ²)	7			
Roll-/Fensterläden, Jalousien an Fenstern (außer Badfenster, vom Vermieter eingebaut)	2			
stufenloser Zugang (ohne Fahrstuhl) vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür	1			
schwellengeminderter* Zugang zu Balkon/Loggia/Terrasse	1			
schwellengeminderte* Übergänge zwischen allen Räumen (außer Bad)	1			
schwellengeminderter* Zugang zum Bad	1			
bodengleiche Dusche oder schwellengeminderter* Duscheinstieg	1			
Fußbodenheizung im Wohnzimmer bzw. in den Hauptwohnräumen vorhanden	6			
Einbauküche wird vom Vermieter gestellt, mit mind. zwei Einbauelektrogeräten (z.B. Herd, Kühlschrank, Spülmaschine), Spülbecken mit Unterschränk und mit Kücheneinbauschränken	8			
Sanitärräume/-ausstattung: mindestens vier der aufgelisteten Sanitärausstattungskriterien müssen vorhanden sein	2			
• Zweites Badezimmer • Badewanne • separate Einzelduschkabine • Waschmaschinenanschluss • Handtuchheizkörper • Fenster im Bad • separater WC-Raum vorhanden • Gäste-WC vorhanden • Fliesen im ganzen Nassbereich • zweites Waschbecken • Badezimmer mindestens 6m² groß * Schwelle bis max. 4 cm				

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%-Punkte	Übertrag
Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach 2014 Hinweis: Modernisierungsmaßnahmen erhöhen den Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig, verbessern die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder bewirken nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser.)		
Folgende Modernisierungen/Sanierungen bei Wohnungen mit Baujahr vor 1990, vorgenommen nach 2014:		
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne/Duschwanne, Waschbecken) modernisiert	1	
Fußböden überwiegend erneuert	1	
Barriere geminderte** Ausstattungsmerkmale	1	
Innen- und Wohnungstüren erneuert	1	
Treppenhaus samt Eingangstür modernisiert	1	
Fenstererneuerung mit Wärmeschutzfenster	1	
Erneuerung der Heizungsanlage (z. B. Heizkessel, Gastherme etc.)	1	
Elektroinstallation erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt verstärkt)	1	
Dämmung der Außenwand	1	
Dämmung Dach/oberste Geschossdecke	1	
Dämmung Kellerdecke	1	
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	1	
keine Modernisierung durchgeführt bei Wohnungen mit Baujahr zwischen 1960 und 1995		2
** siehe Modernisierungsmaßnahmen mit * unter „Aufwertende Merkmale nach Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnraums“		
Wohnlagekriterien		
unverbaute Weitsicht aus den Hauptwohnräumen	1	
Lage der Haupträume liegen in Richtung einer Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen)	1	
Lage der Haupträume liegen in Richtung Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)	1	
offene Bebauung (überwiegend Ein-/ Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser)	1	
fußläufige Erreichbarkeit einer Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf bis 1000 m	1	
fußläufige Erreichbarkeit einer Einkaufsmöglichkeit für den speziellen Bedarf bis 1000 m	1	
fußläufige Erreichbarkeit von Grünanlage, Park, Wald bis 400m	1	
fußläufige Erreichbarkeit einer medizinischen Versorgungseinrichtung bis 1000m	1	

Zu- und Abschläge für Wohnwertmerkmale	%Punkte		Übertrag	
Wohnung liegt in der Altstadt*** ¹	3			
geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschosswohnungen) ¹		4		
***Definition des Gebietes „Altstadt“ gemäß Beschluss des Stadtrates zur Festlegung der „Kleinräumigen Gliederung der Stadt Freiberg“ umfasst das Gebiet der Altstadt das Domviertel, das Petriviertel, das Nikolaiviertel und das Jakobiviertel - vereinfacht ausgedrückt: etwa das gesamte Gebiet, alle Straßen, die innerhalb der Stadtmauer bzw. der ehemaligen Stadtmauer liegen.				
Punktesumme der Zuschläge:				
Punktesumme der Abschläge:				

¹ Die Merkmale „Wohnung liegt in der Altstadt“ und „geschlossene bis sehr dichte Bebauung (überwiegend Geschosswohnungen)“ können in Kombination auftreten und damit einen Abschlag von -1% bedingen.

3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

Tabelle 3: Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
			–		=	
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
			x		: 100 =	
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
			±		=	
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
			x		=	
F	Spannenermittlung	Ergebnis E	±	12 Prozent		Ergebnis F
			±		=	

Zeile A: Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

Zeile B: Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

Zeile C: Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m² um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

Zeile D: Berechnen Sie die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

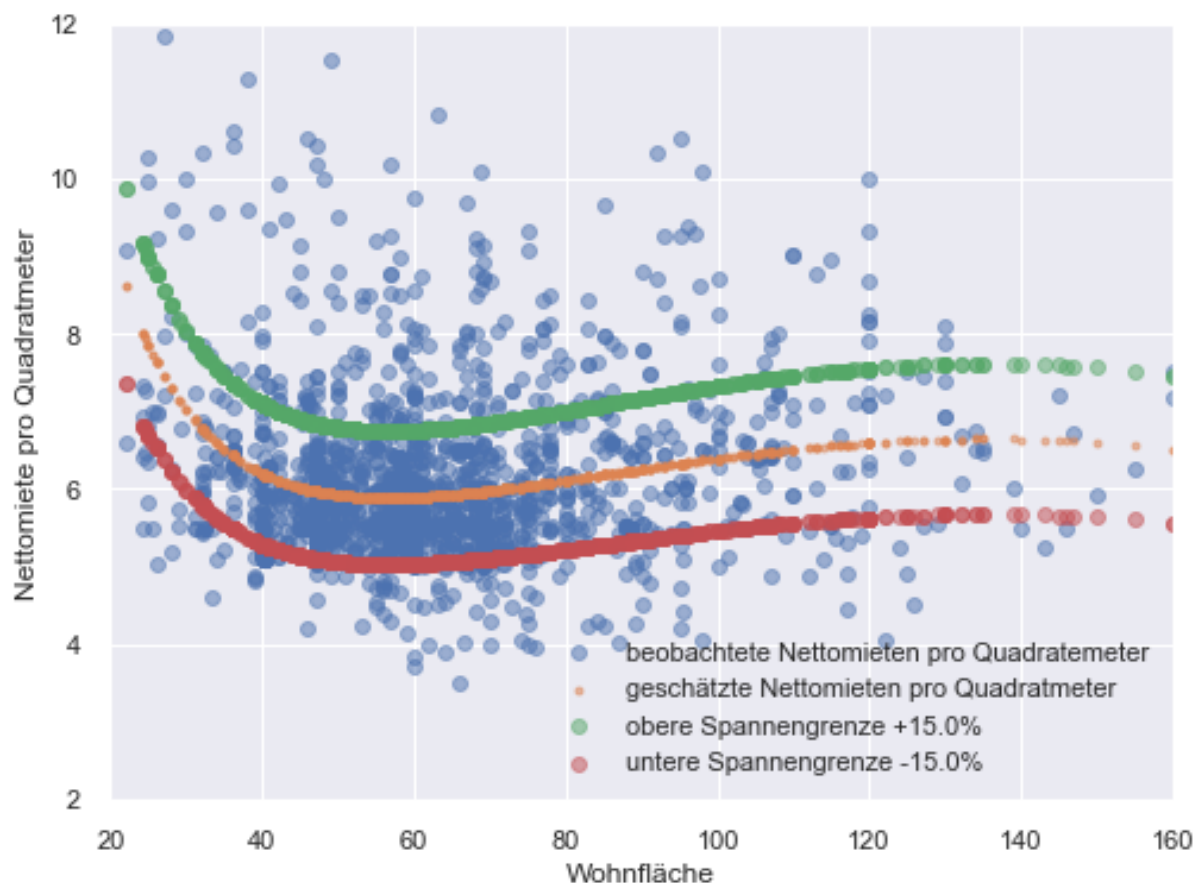
Zeile E: Berechnen Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Ergebnis E), indem Sie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m² und Monat (Ergebnis D) mit der Wohnfläche der Wohnung multiplizieren.

Zeile F: Berechnung der Spanne wie in Kapitel 3.4 beschrieben.

3.4 Mietpreisspannen

Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete**, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Freiberg im Schnitt auf maximal bzw. minimal ± 15 Prozent um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).



Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - 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 sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- Plattenbau-/Blockbauweise (Großblock)
- Traditionelle Bauweise (Ziegelstein)
- Maisonette/Galerie (Whg. erstreckt sich über zwei Etagen)
- Einzimmer-Appartement (mit Bad und Küche- bzw. Kochnische)
- Anzahl der Wohnräume
- Vom Vermieter gestellte Grundheizung: zentrale Heizungsversorgung (z.B. Gebäudezentral- oder Etagenheizung)
- Betriebsmittel der Grundheizung
- Gegen- und/oder Videosprechanlage vorhanden
- Abstellraum außerhalb der Wohnung (Fahrrad-)Keller-, Dachbodenabteil, externer Raum) vorhanden
- Abstellraum innerhalb der Wohnung über 1 m²
- besondere Sicherheitsausstattung gegen Einbruch (z. B. Alarmanlage, gesicherte Fenster, Videokamera)
- Überwiegend verbaute Fenster: 3-Scheiben- oder Wärme-/Lärmschutzfenster, 2-Scheiben-Isolierfenster, Doppelfenster/Kastenfenster/Verbundfenster
- Im Rahmen Ihres Mietvertrags besteht eine Möglichkeit zur Anmietung einer Parkgelegenheit für Ihren PKW wie einzelner Garagenplatz, Stellplatz in Tiefgarage, überdachter Stellplatz (Carport), offener PKW-Stellplatz
- Mietvertrag schließt die Nutzung eines Gartens in folgender Form mit ein: ausschließlich eigener Gartennutzung, gemeinschaftliche Gartennutzung mit anderen Hausparteien
- gemeinschaftliche Einrichtungen, die vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden: Wäschetrockenraum und/oder -boden, Waschmaschinenraum, Fahrradraum, außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum etc.)

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit einer Zusatzbegründung verwendet werden.

4 Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m ²	6,17 Euro/m ²	
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Baujahr	1995	6	
	Art und Ausstattung der Wohnung	Installation (Strom, Wasser, Gas) meist freiliegend sichtbar über Putz Parkettboden vom Vermieter verbaut Terrasse vorhanden Aufzug im Gebäude Gehobene Sanitärausstattung: Gäste-WC, Badewanne, separate Dusche, Fenster im Bad	2 7 2 2	4
	Modernisierungsmaßnahmen	keine Modernisierung durchgeführt		2
	Wohnlagekriterien	Wohnung liegt in der Altstadt	3	
Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:			22	6

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs					Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Euro/m ²				Ergebnis A
						6,17
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	–	Punktsumme Abschläge	=	Ergebnis B
		22	–	6	=	16
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m ²	Ergebnis A	x	Ergebnis B		Ergebnis C
		6,17	x	16	: 100 =	0,99
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² (Euro/m ²)	Ergebnis A	±	Ergebnis C		Ergebnis D
		6,17	±	0,99	=	7,16
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x	Wohnfläche		Ergebnis E
		7,16	x	84	=	601,44
F	Spannenermittlung gemäß Kapitel 3.4	Ergebnis E	±	15 Prozent		Ergebnis F
		601,44	+	90,22	=	691,66
		601,44	-	90,22	=	511,22

5 Information und Beratung

Einsichtnahme in den Qualifizierten Mietspiegel 2024 und den Methodenbericht zu seiner Erstellung

- persönliche Einsichtnahme in die Papierbroschüren (Mietspiegel und Methodenbericht) vor Ort

Stadtverwaltung Freiberg
Obermarkt 21 (Bürgerhaus)
09599 Freiberg

Bitte melden Sie sich an der Infothek im Eingangsbereich des Bürgerhauses kurz an. Es muss kein Ticket gezogen werden.

Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Öffnungszeiten	Montag	9.00 - 12.30 Uhr
	Dienstag	9.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
	Donnerstag	9.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr
	Freitag	9.00 - 12.30 Uhr

- Download der Broschüren (Mietspiegel und Methodenbericht)

Der Mietspiegel und der Methodenbericht können kostenfrei auf der Homepage der Stadt Freiberg unter www.freiberg.de heruntergeladen werden.

- Verkauf der Papierbroschüre des Qualifizierten Mietspiegels 2024

- persönliche Abholung der Broschüre an der Infothek im Eingangsbereich des Bürgerhauses, Obermarkt 21, 09599 Freiberg, während der Öffnungszeiten des Bürgerhauses (5,35 €),
- Versand der Broschüre als Druckexemplar (7,49 € zzgl. Versandkosten),
- benötigte Angaben für den Versand: postalische Versand- und Rechnungsanschrift,
- Ansprechpartner für postalischen Versand:
 - Sachgebiet Wohnungswesen/Wohngeldbehörde - Frau Sehm
 - Tel. 03731/273-720, 03731/273-701
 - E-Mail wohngeldstelle@freiberg.de

Impressum:**Herausgeberin:**

Universitätsstadt Freiberg, Bürgerbüro,
Obermarkt 24,
09599 Freiberg

Fotos:

SVF/Wegelt, SWG Freiberg, René Jungnickel, 599media/Paul Schmidt

Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:

EMA-Institut für empirische Marktanalysen,
Im Gewerbepark C 25,
93059 Regensburg
Internet: www.ema-institut.de

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

