

---

# Mietspiegel von Braunschweig 2014

---

Dokumentation zur  
Mietspiegelerstellung

# **Mietspiegel von Braunschweig 2014**

## **Dokumentation zur Mietspiegelerstellung**

### **Projektbetreuung:**

Lenkungskreis Mietspiegel 2014  
Arbeitsgruppe Mietspiegel 2014

Mitglieder siehe unter 1.1

### **Projektleitung für die Auswertung durch das GEWOS- Institut:**

Dr. Johannes Promann

**Mai 2014**

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>VORBEMERKUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>1. BASISINFORMATION ZUR MIETSPIEGELERSTELLUNG</b> .....	<b>5</b>
1.1. BETEILIGTE AM ERSTELLUNGSVERFAHREN.....	5
1..2 ZEITLICHE ABFOLGE.....	6
<b>2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>7</b>
<b>3. ERHEBUNG DER DATEN</b> .....	<b>9</b>
3.1 GRUNDGESAMTHEIT.....	9
3.2 STICHPROBENZIEHUNG.....	9
3.3 DATENERHEBUNG.....	9
3.4 RÜCKLAUFSTATISTIK .....	10
<b>4 AUFBEREITUNG DES DATENMATERIALS</b> .....	<b>11</b>
4.1 DATENSCHUTZ .....	11
4.2 KONTROLLMAßNAHMEN .....	11
4.3 VERARBEITUNG UND PRÜFUNG DER ERHOBENEN DATEN.....	11
4.4 MIETBEGRIFF .....	12
<b>5 DATENAUSWERTUNG UND -ANALYSE</b> .....	<b>13</b>
5.1 METHODIK.....	13
5.2 ERMITTLUNG DER REGRESSIONSFUNKTION DER 1. STUFE.....	13
5.3 ERMITTLUNG DER REGRESSIONSFUNKTION DER 2. STUFE.....	16
5.4 DARSTELLUNG DES DURCHSCHNITTLICHEN MIETNIVEAUS .....	19
5.5 ERMITTLUNG VON ZU- UND ABSCHLÄGEN FÜR WEITERE WOHNWERTMERKMALE.....	19
5.6 SPANNBREITEN.....	27
<b>6 ANLAGE: ERHEBUNGSBOGEN</b> .....	<b>29</b>

## Vorbemerkung

---

Der vorliegende Bericht beschreibt das Erstellungsverfahren und die Ergebnisse des Braunschweiger Mietspiegels 2014. Der Mietspiegel beruht auf repräsentativen empirischen Erhebungen, welche eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeführt werden. Durch das Offenlegen der einzelnen Arbeitsschritte der Erstellung und der statistischen Methodik sollen die (statistischen) Anforderungen und damit die Wissenschaftlichkeit der Ergebnisse dargelegt werden.

Der Hauptzweck von Mietspiegeln liegt in der neutralen Ermittlung von Mietentgelten, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich bezahlt werden. Er dient folglich sowohl einzelnen Vermietern als auch Mietern, deren Interessensverbänden, Wohnungsunternehmen, Maklern, der städtischen Verwaltung und nicht zuletzt den Gerichten und Sachverständigen, indem er eine zuverlässige, unverzerrte Marktübersicht 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 erhobenen Daten können auch dazu verwendet werden, die kommunale Struktur der Gebäude und Wohnungen genauer zu durchleuchten. Die Grundlage dazu ist durch die Vielzahl aus der Befragung vorliegenden Daten schon gelegt.

# Konzeptionelle Grundlagen

---

## 1. Basisinformation zur Mietspiegelerstellung

---

### 1.1. Beteiligte am Erstellungsverfahren

---

Für die Verfahrensweise und Datenerhebung waren zuständig:

der Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V.

der Haus + Grund Verein der Haus -, Wohnungs - und Grundeigentümer Braunschweig e. V.

die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig – Salzgitter – Wolfenbüttel

die Stadtverwaltung Braunschweig

Die Auswertung wurde durchgeführt vom GEWOS \* Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Maurienstraße 5, 22305 Hamburg

## 1.2 Zeitliche Abfolge

---

August 2012:	Treffen von Vertretern der beteiligten Verbände und Vereine sowie der Stadtverwaltung Braunschweig mit der Entscheidung für eine Neuaufstellung des Mietspiegels. Ziel ist eine Vergabe der Auswertung und möglicher zusätzlicher Arbeitsschritte.
September bis Dezember 2012:	Anschreiben verschiedener Institute durch die AG Wohnungswirtschaft
Januar und Februar 2013:	Entscheidung zu einer mündlichen Mieter- und schriftlichen Vermieterbefragung. Abstimmung der Vergabeanteile, Beauftragung des GEWOS- Instituts durch die Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG)
April bis Juli 2013	Aufbereitung einer Zufallsstichprobe über ca. 32.000 Stromabnehmer von BS/ENERGY und Abgleich mit Grundsteuerdaten zur Ermittlung der Vermieter/ Mieterkontakte.
Juni/ Juli 2013:	Versand der Kontaktbögen zur Eignung und Mitwirkungsbereitschaft.
Juli/ August 2013:	Versand der Fragebögen und Durchführung der Mieterinterviews. Sammlung der digitalen Rückläufe bei der GEWOS und analogen Rückläufe bei der Stadt Braunschweig.
September/Oktober 2013:	Auswertung der Daten.
22. Oktober 2013:	Vorstellung der Ergebnisse, Datenrücklauf nicht repräsentativ.
18. November 2013:	Entscheidung zur Nacherhebung.
November 2013 bis Januar 2014:	Datenaufbereitung für eine zweite Stichprobe mit ca. 14.700 Einwohnermeldedaten und Abgleich über Grundsteuerdaten.
Januar bis März 2014:	Schriftliche Vermieterbefragung durch die GEWOS.
Februar/ März 2014:	Sammlung der Rückläufe bei der GEWOS.
März /April 2014:	Datenauswertung.

8. April 2014: Vorstellung der neuen Ergebnisse. Anerkennung durch die Verbände.
15. Juli 2014: Anerkennung durch den Rat.
16. Juli 2014: Mietspiegel tritt in Kraft.

## **2 Gesetzliche Grundlagen**

---

Das Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes zum 01.09.2001 hat hinsichtlich Mietspiegel einige gesetzliche Neuerungen mit sich gebracht. Die gesetzlichen Bestimmungen zu Mietspiegeln befinden sich seit der Mietrechtsreform im Bürgerlichen Gesetzbuch (§§ 558 bis 558d BGB) und nicht mehr im Gesetz zur Regelung der Miethöhe (§ 2 MHG). Gab es bislang nur *den* Mietspiegel, wird nunmehr zwischen *qualifiziertem* und *einfachem* Mietspiegel unterschieden.

Während das bisherige, im MHG definierte Instrument Mietspiegel als sogenannter einfacher Mietspiegel mit den gleichen Rechtsfolgen wie bisher erhalten blieb, wurde zusätzlich der Begriff des „qualifizierten Mietspiegels“ eingeführt, an den höhere Anforderungen gestellt, gleichzeitig aber auch weitreichendere Folgen geknüpft wurden. Qualifiziert ist ein Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 1 und 2 BGB dann, wenn er

1. nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt,
2. alle vier Jahre neu erstellt und alle 2 Jahre per Stichprobe oder Preisindex fortgeschrieben und
3. von der Gemeinde oder den Interessenvertretern von Mieter und Vermieter als qualifiziert anerkannt wird.

Ein qualifizierter Mietspiegel impliziert die Vermutungswirkung, dass er die ortsüblichen Vergleichsmieten richtig wiedergibt (§ 558d Abs. 3). Zudem muss ein Vermieter beim Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn der Mietspiegel Werte für die entsprechende Wohnung enthält, und ferner begründen, wenn er von den Angaben im Mietspiegel abweicht (§ 558a Abs. 3). Mit der Einführung des Instruments „qualifizierter Mietspiegel“ hat der Gesetzgeber die Bedeutung eines Mietspiegels hervorgehoben und dessen Qualitätsmerkmal 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)<sup>1</sup>.

Bei der Erstellung des Mietspiegels von Braunschweig wurden von Seiten der Mietspiegel-ersteller die Voraussetzungen für die Anerkennung zum qualifizierten Mietspiegel geschaffen, indem die Erstellung des Mietspiegels nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden bei der

---

<sup>1</sup> Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 372

Datenerhebung und der Datenauswertung erfolgte: Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsauswahl von Haushalten, wodurch aus stichprobentheoretischer Sicht ein repräsentatives Abbild des Wohnungsmarktes garantiert wird. Aus diesen wurden nur die gesetzlich vorgeschriebenen, mietspiegelrelevanten Haushalte berücksichtigt, so dass auch ein repräsentatives Abbild dieser Wohnungen zugrunde liegt. Durch den Einsatz standardisierter Fragebögen, schriftliche Befragung und die zusätzliche Durchführung mündlicher Interviews vor Ort wurden weitere Qualitätskriterien bei der Mietspiegelerstellung erfüllt. Als Auswertungsmethodik wurde die Regressionsmethode verwendet, die in der oben erwähnten Begründung zum Kabinettsbeschluss als ein von der Wissenschaft anerkanntes statistisches Auswertungsverfahren genannt ist<sup>2</sup>. Die einzelnen Arbeitsschritte im Rahmen der Mietspiegelerstellung sind in diesem Arbeitsbericht im Detail festgehalten.

Durch Beschluss entweder der Stadt oder der Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam besteht nach der neuen Rechtslage die Möglichkeit, dem Mietspiegel den Status „qualifiziert“ zuzuweisen. Um diesen Status längerfristig zu wahren, muss gemäß § 558d Abs. 2 S. 3 BGB der qualifizierte Mietspiegel nach zwei Jahren fortgeschrieben werden. Vier Jahre nach einer erfolgten Mietspiegelneuerstellung ist wiederum eine Neuerstellung mit Datenerhebung und Datenauswertung erforderlich, um die Ausweisung von aktuellen, ortsüblichen Vergleichsmieten im Mietspiegel zu gewährleisten und den Status „qualifiziert“ zu erhalten.

---

<sup>2</sup> Vgl. Rips F.-G., Eisenschmid N. (2001), Neues Mietrecht, S. 422

## **3 Erhebung der Daten**

---

### **3.1 Grundgesamtheit**

---

In Braunschweig leben rd. 248.000 Einwohner in etwa 142.000 Haushalten. Es gibt es ca. 96.000 Mieterhaushalte.

### **3.2 Stichprobenziehung**

---

Auf Anfrage wurde von BS-ENERGY eine Zufallsstichprobe aus ihrem Bestand der Stromzähler im Umfang von rd. 32.000 Datensätzen gezogen und der Stadt übersandt. Gleichzeitig wurden die Eigentümer aus der Grundsteuerdatei der Stadt Braunschweig bereitgestellt.

In der Nacherhebung wurden ca. 14.700 Datensätze aus der Einwohnermeldedatei mit den Grundsteuerdaten der Stadt Braunschweig abgeglichen.

### **3.3 Datenerhebung**

---

Die Datenerhebung erfolgte in einer schriftlichen Vermieterbefragung und einer mündlichen Mieterbefragung mit dem gesamten unter 3.2 genannten Datenbestand.

Nach den Erfahrungen verschiedener Institute ist bei einer Vermieterbefragung mit einer höheren Antwortquote zu rechnen. Unterschiede zwischen Mieter- und Vermieterangaben wurden als gering dargestellt. Vorrangig wurden daher die Vermieter als Ansprechpartner gewählt und ein Abgleich von Grundsteuerdaten mit den Daten von BS/ENERGY vorgenommen.

Für den Mietspiegel nicht verwertbare Datensätze (z. B. Kita, Sportanlagen, Gewerbe,...) wurden herausgenommen. Über Identität von Eigentümer und Mieter wurde eine weitere Reduktion durchgeführt. Zum Druck bzw. Versand per Email gelangten 17.840 Datensätze.

Für die mündliche Mieterbefragung wurde jeder zehnte Datensatz zufällig bestimmt. Durchgeführt wurden die Befragungen von Auszubildenden der Wohnungsunternehmen.

Neben analogen Fragebogen wurden Vermietern mit mehr als 20 Wohnungen wurde alternativ eine Eingabemaske für eine Excel- Datei zur Verfügung gestellt.

Bei der Nacherhebung wurden ebenfalls nicht verwertbare bzw. bereits genutzte Datensätze herausgefiltert. Hier wurde aber nur eine Vermieterbefragung durchgeführt. 872 Anfragen wurden versandt.

Die Teilnahme an der Datenerhebung war freiwillig.

### 3.4 Rücklaufstatistik

---

Die elektronischen Erfassungen für den Mietspiegel wurden direkt an das GEWOS- Institut übersandt, während die analogen Fragebögen zunächst an die Stadt gesandt, dort gesammelt und anschließend an das GEWOS- Institut gingen

Insgesamt registrierte das GEWOS- Institut in der ersten Erhebung 3001 Rückläufe, davon 59 Mieterfragebögen. Bei 191 Fällen lag die letzte Mieterhöhung länger als 4 Jahre zurück, weitere 27 hatten sonstige Fehler, die eine Eignung nicht zuließen. Zur Auswertung verblieben 2.783 Datensätze. Von diesen Datensätzen waren knapp 70 % Bestandsmieten, von den Neuvertragsmieten lagen nur 1,7 % im Vertragszeitraum von 2011/2012 und 2,6 % im Vertragszeitraum von 2012/2013. Wegen dieser nicht repräsentativen Verteilung wurde eine Nacherhebung beschlossen.

Mit der Nacherhebung, eingegrenzt auf Neuvertragsmieten zwischen dem 1. Januar 2011 und dem 1. Juli 2013, wurden weitere 492 Datensätze zur Verfügung gestellt.

## **4 Aufbereitung des Datenmaterials**

---

### **4.1 Datenschutz**

---

GEWOS hat bei der Erstellung des Braunschweiger Mietspiegels 2014 die datenschutzrechtlichen Bestimmungen konsequent eingehalten. Die Teilnahme der Vermieter an der Nacherhebung war freiwillig, die Befragten wurden dazu ausdrücklich zu Beginn der Befragung belehrt. Durch Trennung der Adressangaben von den erhobenen Daten wurden die Daten nur in anonymisierter Form ausgewertet, Rückschlüsse auf Einzelpersonen sind nicht möglich. Die Daten wurden ausschließlich zum Zweck der Mietspiegelerhebung genutzt.

### **4.2 Kontrollmaßnahmen**

---

Zu Unstimmigkeiten in den ausgefüllten Fragebögen wurden die Vermieter bzw. Mieter befragt, wenn diese freiwillig Kontaktdaten angegeben hatten. Ebenso wurde bei den Excel-Abfragemasken verfahren, die größere Vermieter direkt passwortgeschützt an GEWOS übermittelt haben. Fehlende Angaben zum Baujahr konnten durch Fotomaterial und Baujahresangaben umliegender Wohnungen nacherhoben werden. Datensätze, die nicht mindestens Angaben zur Miethöhe (direkt angegebene Nettokaltmiete oder aus Einzelangaben berechenbare Nettokaltmiete) und zur Wohnungsgröße enthielten, wurden von der Auswertung ausgeschlossen.

### **4.3 Verarbeitung und Prüfung der erhobenen Daten**

---

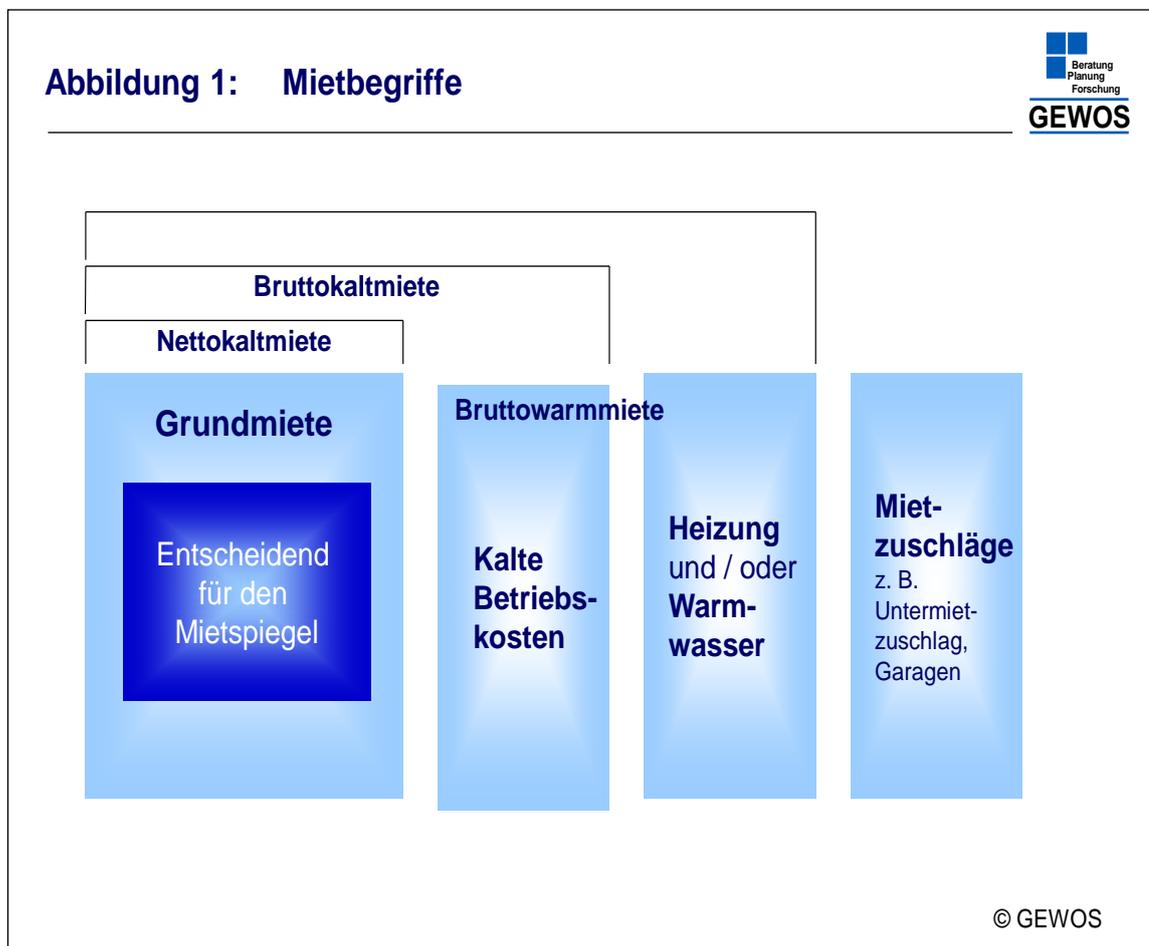
Die Fragebögen wurden durch GEWOS im Vorfeld der Erhebung unter dem Aspekt der Maschinenlesbarkeit entworfen und getestet. Die Erfassung der Daten in einer Datenbank erfolgte nach Eingang bei GEWOS durch ein bewährtes technisches Verfahren, das durch GEWOS regelmäßig für die Datenverarbeitung von Fragebögen genutzt und ständig weiterentwickelt wird. Dabei konnte GEWOS auf die jahrelange Erfahrung bei der Erfassung großer empirisch erhobener Datenmengen zurückgreifen. In diese Datenbank gingen ebenfalls die Datensätze größerer Vermieter ein, die GEWOS Daten zu einer Zufallsauswahl ihrer Wohnungen per Excel-Abfragemaske übermittelten. Inklusive der von GEWOS durchgeführten Nacherhebung betrug der ausgewertete Rücklauf 3.493 Datensätze.

Es erfolgten auch erste Vollständigkeits- und Plausibilitätskontrollen sowie eine Prüfung der Angaben für die Datenbereinigung. Falls die fehlenden oder unplausiblen Daten hinsichtlich der Nettokaltmiete und der Größe der Wohnung nicht nacherhoben werden konnten, führte dies zum Ausschluss des jeweiligen Datensatzes aus dem weiteren Auswertungsverfahren. Insgesamt wurden 191 Datensätze wegen des Verstoßes gegen die 4-Jahres-Regel ausgeschlossen: Die letzte Mieterhöhung lag hier mehr als vier Jahre zurück. Bei 14 Datensätzen war die Höhe der Nettokaltmiete nicht bestimmbar. Bei neun Datensätzen lag eine Mietermäßigung in unbekannter Höhe vor. Für weitere drei Datensätze konnte das Baujahr nicht ermittelt werden, da keine

Wohnungsadresse vorlag. Ein Datensatz wurde aufgrund einer fehlenden Angabe zur Wohnfläche ausgeschlossen. Für die Auswertung standen somit 3.275 Datensätze zur Verfügung.

#### 4.4 Mietbegriff

Im Fragebogen wurden neben der Nettokaltmiete auch die gesamten monatlichen Zahlungen an den Vermieter sowie die Betriebskosten erhoben. Der Mietspiegel wird jedoch ausdrücklich auf Basis der Nettokaltmiete ausgewiesen (vgl. Abbildung 1). Die Erhebung der weiteren Mietbestandteile diente der Plausibilisierung der gemachten Angaben.



## 5 Datenauswertung und -analyse

---

### 5.1 Methodik

---

Der Braunschweiger Mietspiegel 2014 wurde wie in den Vorjahren nach der Regressionsmethode erstellt, die in der Fachwelt wissenschaftliche Anerkennung genießt und seit über 30 Jahren bei der Erstellung von Mietspiegeln zum Einsatz kommt. Die Methodenkontinuität ermöglicht die Vergleichbarkeit mit vorangegangenen Mietspiegeln. Darüber hinaus werden Brüche durch methodische Änderungen vermieden. In diesem Sinne hat sich GEWOS bei der Erstellung des Braunschweiger Mietspiegels 2014 an der Methodik der Vorjahre orientiert und diese weiterentwickelt.

Grundsätzlich sei gesagt, dass es sich bei einer Regression um ein statistisches Verfahren handelt, mit dem ein gesuchter Wert (in diesem Fall die ortsübliche Nettomiete) mit Hilfe von einzelnen bekannten Merkmalen (hier: Merkmale mit Einfluss auf den Wohnwert wie Wohnungsgröße, Baualter, Art und Beschaffenheit, Ausstattung und Wohnlage) ermittelt werden kann. Dabei werden die bekannten Merkmale (unabhängige Variablen) in eine Formel eingesetzt, mit der sich die ortsübliche Nettomiete (abhängige Variable) optimal schätzen lässt. Die Formel für das gewählte Regressionsmodell lautet:

$$NM \cong (a + f(wfl)) (b+g(BJ)) (1 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n)$$

Diese Darstellung verdeutlicht den multiplikativ-additiven Ansatz des Modells. Die Nettomiete (NM) wird über die multiplikative Verknüpfung der drei Faktoren berechnet. Der erste Faktor enthält eine Funktion in Abhängigkeit von der Wohnfläche (wfl). Über diese wird ein Basismietbetrag bestimmt, der sich aus dem alleinigen Einfluss der Wohnfläche ergibt. Dieser Betrag wird mit dem zweiten Faktor multipliziert, welcher einen funktionalen Zusammenhang in Abhängigkeit des Baujahres (BJ) beschreibt und so dessen Einfluss auf die Nettomiete einbezieht. Der dritte Faktor enthält die prozentualen Zu- und Abschläge der Wohnwertmerkmale ( $a_1, \dots, a_n$ ) sowie zugeordnete Variablen ( $x_1, \dots, x_n$ ). Die Herleitung dieser Formel wird im Folgenden genauer beschrieben.

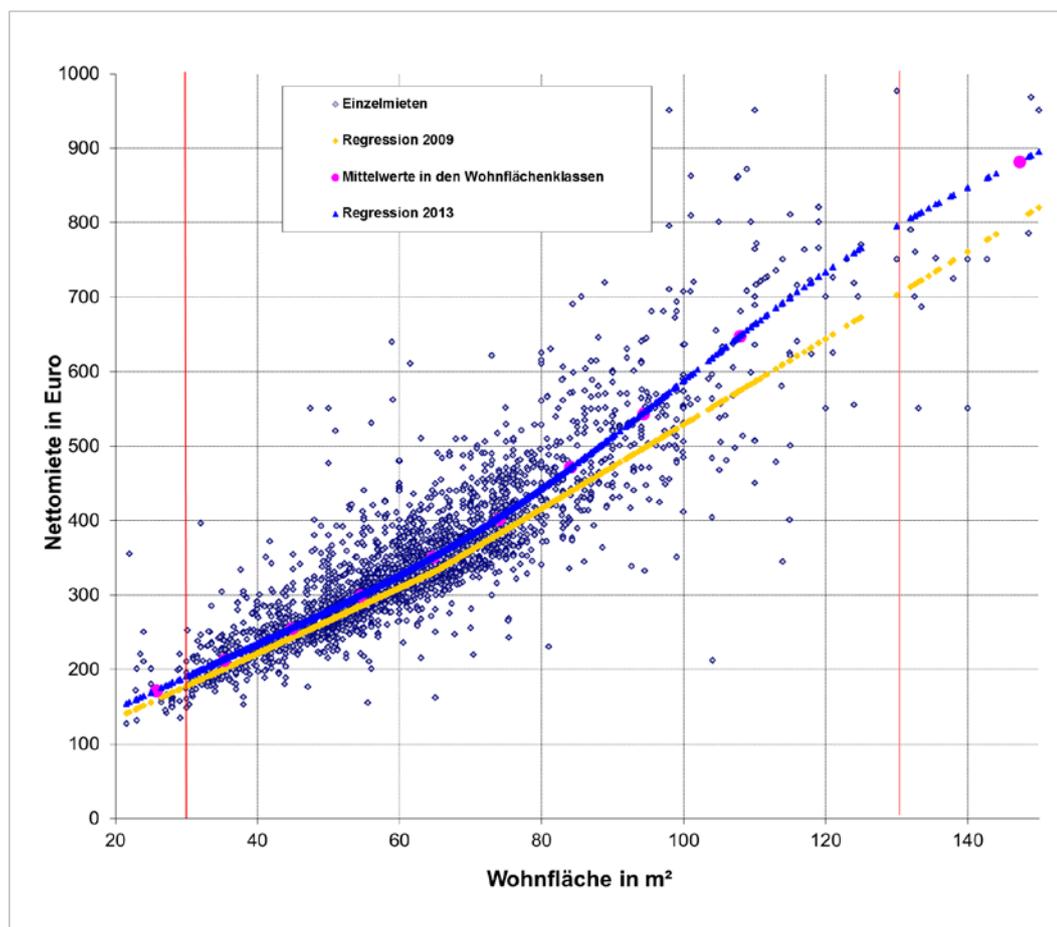
### 5.2 Ermittlung der Regressionsfunktion der 1. Stufe

---

Die Größe einer Wohnung hat den mit Abstand stärksten Einfluss auf die Nettomiete. Der Korrelationskoeffizient nach Bravais-Pearson zwischen der Grundmiete und der Wohnfläche in Braunschweig beträgt 0,875 und weist auf einen starken positiven Zusammenhang hin. Das durch Quadrieren des Korrelationskoeffizienten ermittelte Bestimmtheitsmaß von 0,77 zeigt auf, dass ohne den Einfluss weiterer Merkmale durch die Wohnfläche bereits mehr als drei Viertel des resultierenden Nettomietbetrags erklärt werden können. Der Zusammenhang zwischen der Wohnungsgröße und der Grundmiete wird durch die Regressionsfunktion der ersten Stufe  $a + f(wfl)$  dargestellt. Die Ermittlung dieser Funktion erfolgt durch explorative Datenanalyse.

Trägt man die erhobenen Nettomieten gegen die zugehörigen Wohnflächen ab, ergibt sich im Koordinatensystem eine Punktwolke. Diese lässt analog zum Ergebnis des Korrelationskoeffizienten einen positiven Zusammenhang zwischen der Wohnungsgröße und dem Mietbetrag erkennen. Einen genaueren Eindruck über den tatsächlichen Verlauf der Funktion liefern die mittleren Nettomieten, die sich in den einzelnen Wohngrößenklassen ergeben. Die Einteilung dieser Klassen erfolgte anhand der Fallzahlen in Schritten von 10m<sup>2</sup>. Wohnungen kleiner als 30m<sup>2</sup> und größer als 120m<sup>2</sup> wurden entsprechend ihrer geringeren Verbreitung jeweils zu einer einseitig offenen Klasse zusammengefasst. Für die Klasse ab 100m<sup>2</sup> bis 120m<sup>2</sup> wurde ebenfalls eine größere Klassenbreite gewählt, da in diesem Bereich aufgrund der geringen Fallzahlen zufällige Streuungen einen größeren Einfluss und somit eine verzerrende Wirkung auf die gesamte Regressionsfunktion ausüben als in den unteren Klassen. Da sich insgesamt eine leichte Abweichung von einem linearen Zusammenhang zwischen Wohnfläche und Miete ergibt, wurde wie in den Vorjahren eine nichtlineare Regressionsfunktion gewählt. In einem iterativen Prozess wurden verschiedene Regressionen getestet und schließlich die optimale Funktion ermittelt. Das Ergebnis des Regressionsverfahrens wird in Diagramm 1 veranschaulicht.

**Diagramm 1: Regressionsfunktion auf Basis der Mittelwerte**



In Diagramm 1 ist zu erkennen, dass sich der Verlauf der Regressionskurve sehr gut mit den Mittelwerten der einzelnen Wohnflächenklassen deckt. Sie glättet den Verlauf zwischen den einzelnen Wohnflächenklassen und bereinigt die Regressionsgrundlage um Sprünge, die u.a. auf zufälligen Abweichungen in der Datenbasis basieren können. Auf Basis der mathematischen Regressionsfunktion der ersten Stufe kann im weiteren Verlauf der Einfluss des Baujahres bestimmt werden.

Als rechnerisch beste Annäherung an den Verlauf der Funktion wurde ein Polynom sechsten Grades ermittelt. Die Formulierung der Regressionsfunktion in Braunschweig lautet:

$$NM(wfl) = 100,36 - 0,9695 \cdot wfl + 0,2674 \cdot wfl^2 - 6,5984 \cdot 10^{-3} \cdot wfl^3 + 8,2399 \cdot 10^{-5} \cdot wfl^4 - 4,7369 \cdot 10^{-7} \cdot wfl^5 + 1,0052 \cdot 10^{-9} \cdot wfl^6$$

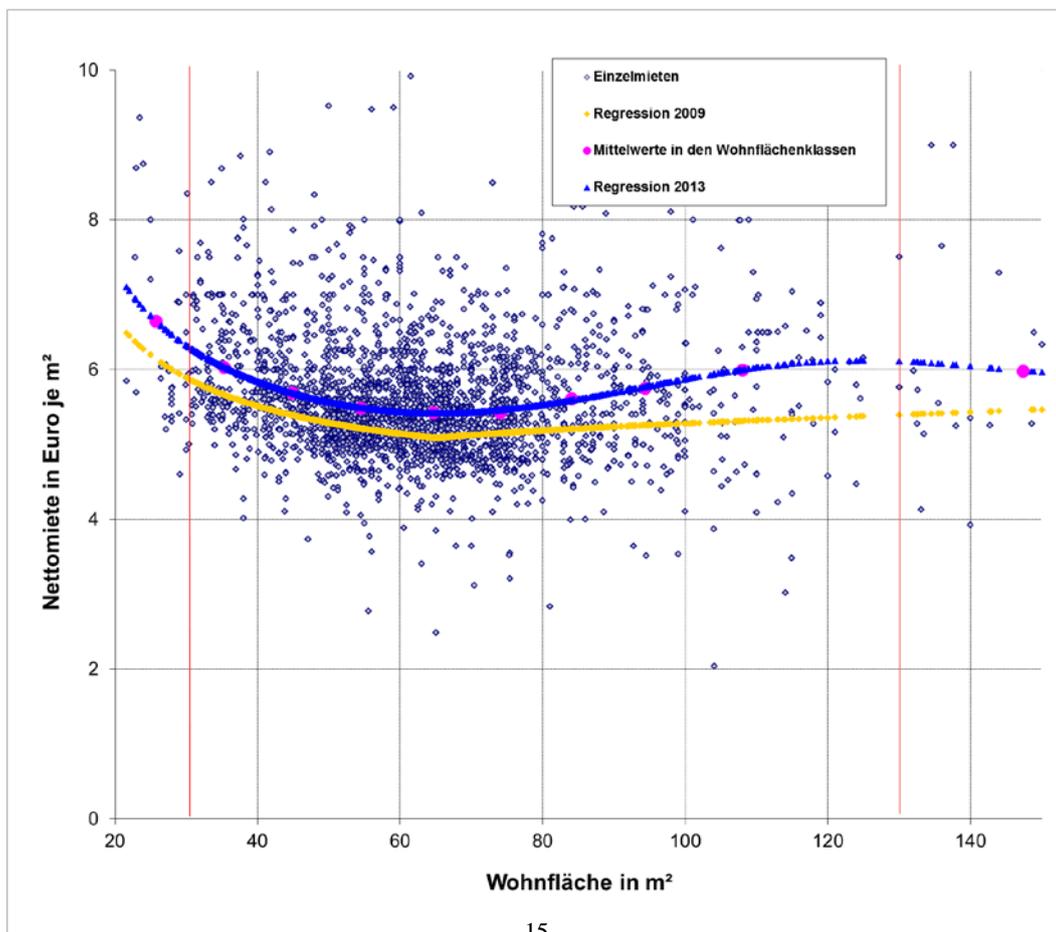
wobei:

NM (wfl) = durchschnittliche Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche in Braunschweig,

wfl = Wohnfläche in m<sup>2</sup>.

Zur späteren Abbildung in der Mietspiegeltabelle werden die Ergebnisse bezogen auf die Wohnfläche ausgewiesen. Diagramm 2 veranschaulicht den ermittelten Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Nettomiete pro Quadratmeter.

**Diagramm 2: Regressionsfunktion in Euro je m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Wohnfläche**



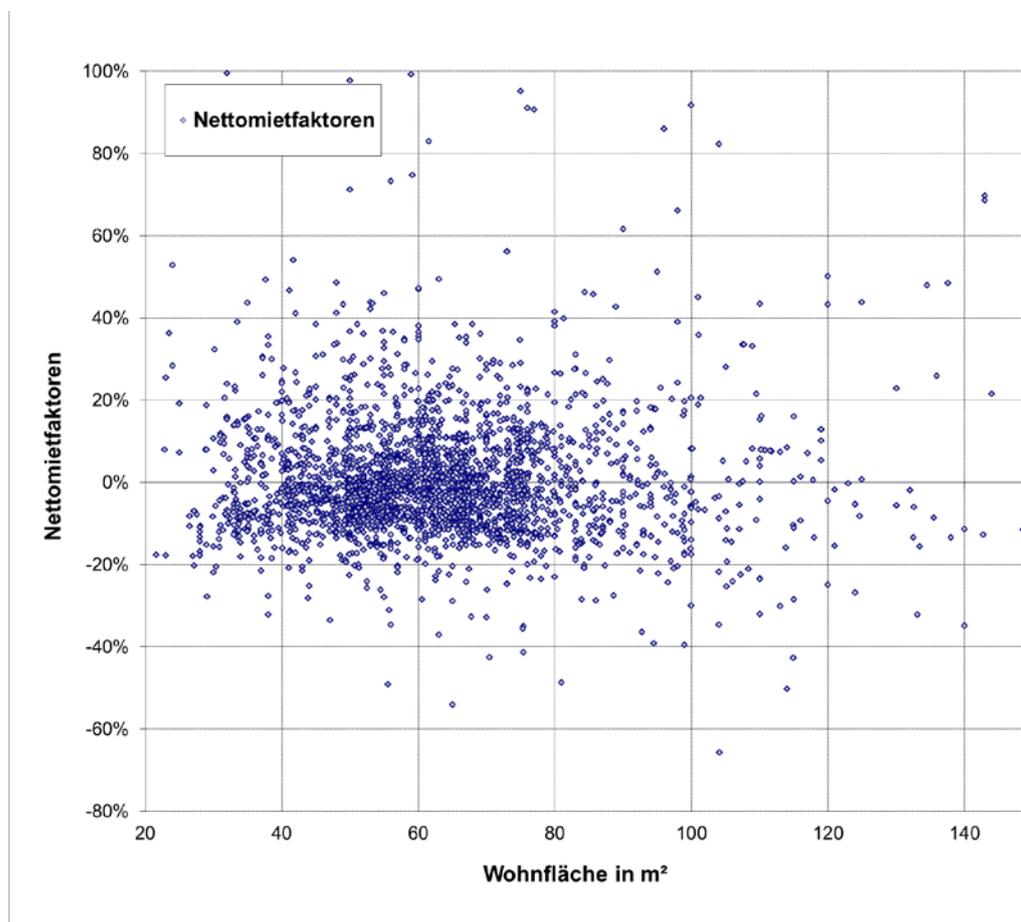
### 5.3 Ermittlung der Regressionsfunktion der 2. Stufe

Nach der Ermittlung des Einflusses der Wohnfläche ist es möglich, die Regressionswerte um diesen zu bereinigen. Dazu werden die so genannten Nettomietfaktoren (NMF) berechnet. Dabei wird die empirisch erhobene Nettomiete (NM) durch die regressionsanalytisch geschätzte Nettomiete ( $\widehat{NM}$ ) nach der Regressionsfunktion der 1. Stufe dividiert:

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

Das Resultat bilden die Nettomietfaktoren, die ein Aggregat der bis dato noch nicht erfassten Einflussgrößen darstellen. Das folgende Diagramm zeigt die normierten Nettomietfaktoren als Punktwolke um den Wert 0. Die Lage des jeweiligen Nettomietfaktors beschreibt also, um welchen Wert die zugehörige Miete von dem auf Basis der Wohnfläche ermittelten Regressionswert abweicht. Demzufolge zeigt beispielsweise ein normierter NMF größer 0 – also oberhalb der horizontalen 0 %-Achse –, dass die entsprechende Wohnung aufgrund bisher nicht berücksichtigter Wohnwertmerkmale eine höhere Miete als die durch die Wohnfläche erklärte aufweist. Der Anteil des Baualters an eben dieser Abweichung wird im Folgenden ermittelt.

**Diagramm 3: Prozentuale Abweichung von der Durchschnittsmiete, unabhängig vom Einfluss der Wohnungsgröße**



Das Baualter stellt nach der Wohnungsgröße den zweitwichtigsten Einflussfaktor auf die Höhe der Miete dar. Da die Dauer des Mietverhältnisses nicht berücksichtigt werden darf, diese aber indirekt eine Rolle spielt, ist der Einfluss umso größer. Bei der Auswertung des Baujahres mussten zwei Probleme in der Datengrundlage gelöst werden. Zum einen enthalten nicht alle Datensätze das exakte Baujahr. In diesen Fällen war die Angabe einer Baualtersklasse vorgesehen. Zum anderen ist der Einfluss des Baujahres nicht monoton steigend, sondern weist Krümmungen wechselnder Richtung in den unteren Baujahresklassen auf. Die Mietpreise für Wohnungen der Baujahre vor 1949 weisen tendenziell ein höheres Niveau auf als diejenigen aus der Zeit zwischen 1960 bis 1970, was sich zum Teil durch eine verstärkte Sanierung von Wohnungen dieser Baujahre erklären lässt.

Wohnungen, für die kein eindeutiges Baujahr bekannt war, wurde das Baujahr der Klassenmitte – also das mittlere Baujahr einer Baualtersklasse – zugewiesen. Um eine möglichst exakte Annäherung an den durch die Klassenmitten implizierten Verlauf zu erreichen, wurde die Regressionsfunktion über kubische Splines ermittelt. Damit werden die durch die Baujahresklassengrenzen festgelegten Intervalle jeweils mit einem eigenen Polynom dritten Grades (kubische Funktion) modelliert. Der Übergang an den Klassengrenzen wird mit Hilfe mathematischer Bedingungen so angepasst, dass er glatt verläuft und sich somit im Gesamtverlauf eine stetige Funktion ergibt. Dieses komplexe Verfahren bietet den Vorteil, dass sich der wechselnde Einfluss des Baujahres über den gesamten Betrachtungsbereich mit hoher Genauigkeit schätzen lässt und die Güte der Anpassung eine deutliche Verbesserung erfährt.

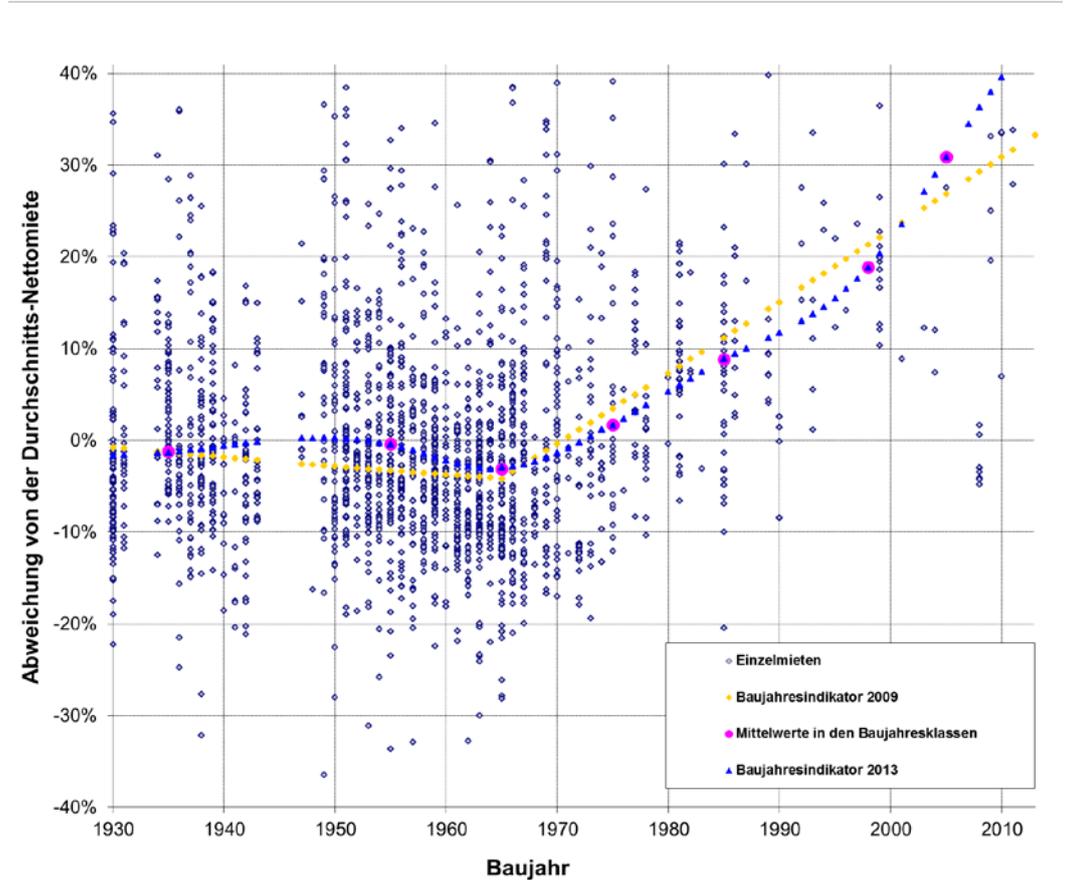
Aufgrund der vorliegenden Daten und der Fallzahlen in den einzelnen Baujahresklassen wurde die in Tabelle 1 dargestellte Baujahreseinteilung in die Regression aufgenommen. Die Grenze zwischen den beiden neuesten Baujahresklassen wurde im Vergleich zum Mietspiegel 2010 von 1999/2000 auf 2001/2002 verschoben, um eine eigene Baujahresklasse für ab 2002 errichtete Gebäude auszuweisen, die aufgrund der im Jahr 2002 in Kraft getretenen 1. Energieeinsparverordnung über einen besseren energetischen Standard verfügen. Somit kann auch auf diese Weise die energetische Beschaffenheit in den Mietspiegel integriert werden.

<b>Tabelle 1: Baujahresklassen</b>	
<b>Klasse</b>	<b>Baujahre</b>
Baujahresklasse 1	Bis 1920
Baujahresklasse 2	1921 bis 1948
Baujahresklasse 3	1949 bis 1960
Baujahresklasse 4	1961 bis 1969
Baujahresklasse 5	1970 bis 1980
Baujahresklasse 6	1981 bis 1989
Baujahresklasse 7	1990 bis 2002
Baujahresklasse 8	2003 bis 2013

© GEWOS

Das nachfolgende Diagramm zeigt den auf diesem Weg ermittelten Einfluss des Baujahres auf den normierten Nettomietfaktor.

**Diagramm 4: Der Einfluss des Baujahres auf den Mietpreis**



Die Zusammenführung der Regressionsansätze basierend auf der Wohnfläche und dem Einfluss des Baujahres liefert nachfolgend das durchschnittliche Mietniveau für Braunschweig nach Wohnfläche und Baujahresklasse.

## 5.4 Darstellung des durchschnittlichen Mietniveaus

Als Ergebnis dieser Analysen erhält man in der Tabelle 2 die Basisnettomiete für Braunschweig in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr.

**Tabelle 2: Basisnettomiete in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baujahr für Braunschweig**

Wohn-fläche	Baujahr							
	bis 1920	1921-1948	1949-1960	1961-1969	1970-1980	1981-1989	1990-2002	ab 2003
m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>							
30	6,42	6,25	6,30	6,12	6,43	6,88	7,52	8,27
31 - 32	6,32	6,15	6,20	6,03	6,34	6,78	7,41	8,15
33 - 34	6,21	6,05	6,09	5,93	6,22	6,66	7,28	8,01
35 - 36	6,11	5,95	6,00	5,83	6,12	6,56	7,16	7,88
37 - 38	6,02	5,86	5,91	5,75	6,04	6,46	7,06	7,77
39 - 40	5,95	5,79	5,83	5,67	5,96	6,38	6,97	7,67
41 - 42	5,87	5,72	5,76	5,61	5,89	6,30	6,88	7,57
43 - 44	5,81	5,65	5,70	5,54	5,82	6,23	6,81	7,49
45 - 46	5,75	5,60	5,64	5,49	5,76	6,17	6,74	7,42
47 - 48	5,70	5,55	5,59	5,44	5,71	6,11	6,68	7,35
49 - 50	5,66	5,50	5,55	5,40	5,67	6,06	6,63	7,29
51 - 55	5,59	5,44	5,49	5,34	5,60	6,00	6,55	7,21
56 - 60	5,53	5,38	5,42	5,28	5,54	5,93	6,48	7,13
61 - 65	5,50	5,35	5,40	5,25	5,51	5,90	6,44	7,09
66 - 70	5,50	5,35	5,40	5,25	5,51	5,90	6,44	7,09
71 - 75	5,53	5,38	5,42	5,28	5,54	5,93	6,48	7,13
76 - 80	5,58	5,43	5,47	5,33	5,59	5,98	6,54	7,20
81 - 85	5,65	5,50	5,54	5,39	5,66	6,06	6,62	7,29
85 - 90	5,74	5,58	5,63	5,47	5,75	6,15	6,72	7,40
91 - 95	5,83	5,67	5,72	5,56	5,84	6,25	6,83	7,51
96 - 100	5,92	5,76	5,81	5,65	5,93	6,35	6,93	7,63
101 - 110	6,05	5,88	5,93	5,77	6,06	6,48	7,08	7,80
111 - 120	6,17	6,00	6,05	5,88	6,18	6,61	7,22	7,95
121 - 130	6,21	6,04	6,09	5,92	6,22	6,65	7,27	8,00

## 5.5 Ermittlung von Zu- und Abschlägen für weitere Wohnwertmerkmale

---

### Auswahl von Wohnwertteilmerkmalen

---

Durch erneute Anwendung des Verfahrens zur Berechnung der Nettomietfaktoren konnte der Einfluss des Baujahres aus den bisher vorliegenden Werten herausgerechnet werden. Zur Erklärung der nun resultierenden Nettomietfaktoren der zweiten Stufe wurden zunächst geeignete Merkmale für die Regressionsanalyse ausgewählt. Eine gewisse Vorauswahl wurde bereits durch den Fragebogen getroffen, der in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel 2014 durch GEWOS erstellt wurde. Dabei wurden im Sinne der Methodenkontinuität und Vergleichbarkeit bewährte Fragestellungen aus vorangegangenen Mietspiegelbefragungen übernommen und sinnvoll ergänzt.

Es wurde ein Signifikanzniveau von 95 % zugrunde gelegt. Merkmale, die im Rahmen der Regression nicht auf diesem Niveau signifikante Werte aufwiesen, wurden nicht weiter untersucht.

### Prüfung von Multikollinearität

---

Da das Regressionsmodell additive Zu- und Abschläge für die Wohnwertmerkmale ausweist, ist sicherzustellen, dass Korrelationen in problematischer Größenordnung zwischen einzelnen Merkmalen ausgeschlossen werden. Durch intensive Analysen aller relevanten Merkmale konnten solche Korrelationen im Vorfeld identifiziert werden. Letztendlich sind keine Merkmale in die Regression eingeflossen, die wesentliche Korrelationen aufweisen.

### Bestimmung der Zu- bzw. Abschlagshöhe

---

Zunächst wurden bei der Datenanalyse alle möglichen Wohnwertmerkmale und komplexen Merkmalskombinationen des Vorgängermietspiegels gebildet und regressionsanalytisch untersucht. Aufgrund des Erhebungszeitpunkts, Veränderungen der Häufigkeiten auf dem Wohnungsmarkt sowie Neu- und Umformulierungen werden einige der Merkmale aus dem Mietspiegel von 2010 nicht mehr ausgewiesen. Zusätzlich wurden alle weiteren Merkmale erneut geprüft und neue Merkmalskombinationen gebildet und analysiert, um mögliche weitere Einflussgrößen zu identifizieren.

Das resultierende Modell enthält die auf Basis der Signifikanzvorgabe ermittelten Merkmale und ist in der folgenden Tabelle 3 zusammengefasst.

**Tabelle 3: Zu- und Abschlagskriterien und deren Regressionsergebnisse**

	Modellvariable	Nicht standardisierte Koeffizienten		T	Signifikanz
		B	Standardfehler		
Ausstattung	BADGUT2	0,043	0,009	4,703	0,000
	BADSCHL	-0,042	0,011	-3,824	0,000
	PARKKACH	0,041	0,013	3,079	0,002
	BODEINF	-0,042	0,005	-7,947	0,000
	EBK	0,114	0,017	6,897	0,000
	ELEKEIN	-0,109	0,029	-3,820	0,000
	KTUEROEF	-0,050	0,007	-5,516	0,000
	INSTALLAT	-0,087	0,016	-5,616	0,000
Lage	GUTLAGE2	0,023	0,008	3,038	0,002
	SCHLLAGE	-0,024	0,012	-1,978	0,048
	INNENST	0,031	0,006	4,983	0,000
Modernisie- rung	KERNSA02	0,049	0,012	4,067	0,000
	MOD_WE02	0,021	0,007	2,870	0,004
	MOD_AD02	0,023	0,006	3,914	0,000
© GEWOS					

**Definition der Modellvariablen:**

**BADGUT2:** Komplexe Mietpreisdeterminante, gebildet aus Sanitärausstattungsmerkmalen mit positivem Einfluss auf den Mietpreis

**BADSCHL:** Komplexe Mietpreisdeterminante, gebildet aus Sanitärausstattungsmerkmalen mit negativem Einfluss auf den Mietpreis

**PARKKACH:** Vorwiegend Parkettböden oder Kachel-, Fliesen-, Naturstein- oder Marmorboden

**BODEINF:** Vorwiegend PVC, Linoleum, Rohboden oder Holzdielen (jeweils seit 1995 nicht modernisiert)

**EBK:** Einbauküche vom Vermieter gestellt (ohne eigenen Mietzuschlag, komplett inklusive Herd, Kühlschrank und mindestens einem weiteren Einbaugerät)

ELEKEIN:	Heizung über Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle/Holz) bzw. keine fest installierte Heizung in einem Gebäude, das vor 1976 errichtet wurde
KTUEROEF:	Keine Türöffneranlage vorhanden
INSTALLAT:	Installation (Summe aller Leitungen für Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar
GUTLAGE2:	Komplexe Mietpreisdeterminante, gebildet aus Wohnlagemerkmalen mit positivem Einfluss auf den Mietpreis
SCHLLAGE:	Komplexe Mietpreisdeterminante, gebildet aus Wohnlagemerkmalen mit negativem Einfluss auf den Mietpreis
INNENST:	Wohnung liegt innerhalb der Innenstadt bzw. innerhalb des Ringgebiets
KERNSA02:	Kernsanierung des Gebäudes nach 2001
MOD_WE02:	Modernisierung des Wärmeerzeugers (Heizkessel, Brenner, Gastherme, Solarthermie, Geothermie) nach 2001
MOD_AD02:	Komplette Dämmung der Außenwände nach 2001 mit mindestens 8 cm Dämmschicht

## Ausstattung

---

Das Merkmal der Ausstattung der Wohnung bezieht sich ausschließlich auf die vermietetseitig gestellte Ausstattung. Nachträglich durch den Mieter getragene Einbauten wie zum Beispiel Küchenmöblierung oder Parkett werden nicht berücksichtigt und sind somit nicht Teil des Mietpreises.

Aus den Fragen, die Angaben zur Ausstattung der Wohnung enthalten, konnten insgesamt Ausstattungsmerkmale ermittelt werden, die einen statistisch nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe haben. Davon wirken drei Merkmale – „keine Türöffneranlage vorhanden“, „Installation überwiegend sichtbar“ sowie „Einbauküche vorhanden“ – alleinstehend hinreichend signifikant auf die Miethöhe, während weitere Merkmale aus inhaltlich zusammengehörigen Erhebungspunkten konstruiert werden. Im Folgenden werden die Variablen erläutert.

## Einzelwohnwertmerkmale

---

In den Mietspiegeldaten konnte für das Fehlen einer Türöffneranlage ein Abschlag von -5 % ermittelt werden.

Ein Abschlag von -9 % auf die Grundmiete ist dann vorzunehmen, wenn die Installation (Summe aller Leitungen für Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar in der Wohnung verlegt ist.

Die Ausstattung der Wohnung mit einer Einbauküche wird mit einem Aufschlag von 11 % auf die Grundmiete angerechnet. Eine Einbauküche im Sinne des Mietspiegels ist dann vorhanden, wenn diese vom Vermieter ohne eigenen Mietzuschlag gestellt wird und komplett inklusive Herd, Kühlschrank und mindestens einem weiteren Einbaugerät ausgestattet ist.

## Komplexe Merkmale

---

Die folgenden Merkmale ließen sich durch Kombinationen von im Mietspiegel abgefragten Merkmalen als mietspreisbeeinflussend ableiten. Für die Anrechenbarkeit müssen jeweils die dargelegten Bedingungen erfüllt sein.

## Sanitärausstattung

---

Die Variable „BADGUT2“ umfasst sieben positive Sanitärausstattungsmerkmale und ist im Sinne einer gehobenen Badausstattung anzusehen. Da sich die Merkmale einzeln nicht hinreichend signifikant auf den Mietpreis auswirken, ist das Vorhandensein einer Kombination entscheidend für die Anrechenbarkeit. Grundlegende Voraussetzung für eine gehobene Badausstattung ist dabei, dass der Nassbereich (Badewanne, Dusche) mindestens bis zu einer Höhe von 1,5 m gefliest ist sowie dass der Boden entweder gefliest oder als Terrazzoboden ausgeführt ist.

Des Weiteren müssen mindestens zwei der nachfolgend genannten positiven Sanitärausstattungsmerkmale vorhanden sein:

- das Badezimmer hat eine Badewanne und eine separate Duschkabine,
- es ist ein zweites Waschbecken vorhanden,
- die Dusche ist bodengleich,
- es ist eine Fußbodenheizung installiert,
- ein Handtuchrockner-Heizkörper ist vorhanden,
- das Bad verfügt über eine elektrische Be- und Entlüftungsanlage.

Treffen die Bedingungen zu, wird die gehobene Badausstattung mit einem Zuschlag von 4 % auf die Grundmiete bewertet.

Die Variable „BADSCHL“ umfasst drei negative Sanitärausstattungsmerkmale und ist im Sinne einer einfachen Badausstattung anzusehen. Da sich die Merkmale einzeln nicht hinreichend signifikant auf den Mietpreis auswirken, ist das Vorhandensein einer Kombination entscheidend für die Anrechenbarkeit.

Für das Vorliegen einer einfachen Badausstattung müssen mindestens zwei der nachfolgend genannten negativen Sanitärausstattungsmerkmale vorhanden sein:

- das Gebäude ist vor 1961 errichtet worden und verfügt nicht über eine zentrale Warmwasserversorgung,
- der Boden ist weder gefliest noch ein Terrazzoboden,
- das Bad hat kein Fenster.

Treffen mindestens zwei dieser Bedingungen zu, wird die einfache Badausstattung mit einem Abschlag von -4 % auf die Grundmiete bewertet.

### Allgemeine Wohnungsausstattung

---

Die Auswertung der Fragen zur allgemeinen Wohnungsausstattung brachte drei Merkmale hervor, die einen Einfluss auf die Miethöhe ausüben. Auch in diesem Fall wurde zur Sicherstellung der Signifikanz eine Kombination aus den einzelnen Merkmalen gebildet.

Die Variable „PARKKACH“ ist ein Aggregat von Fußbodenausstattungen und steht stellvertretend für eine gehobene Bodenausführung. Diese trifft dann zu, wenn der Wohnungsboden zum überwiegenden Teil eine der nachstehenden Arten aufweist:

- Vorwiegend Parkettböden oder Kachel-, Fliesen-, Naturstein- oder Marmorboden

Liegt eine dieser Arten vor, wird dies mit einem Aufschlag von 4 % auf die Grundmiete angerechnet.

Die Variable „BODSCHL“ ist ein Aggregat von Fußbodenausstattungen und steht stellvertretend für eine einfache Bodenausführung. Diese trifft dann zu, wenn der Wohnungsboden zum überwiegenden Teil eine der nachstehenden Arten aufweist und darüber hinaus seit dem Jahr 1995 nicht mehr modernisiert wurde:

- PVC, Linoleum, Rohboden oder Holzdielen.

Liegt eine dieser Arten vor und trifft die Sanierungsbedingung zu, wird dies mit einem Abschlag von -4 % auf die Grundmiete bewertet.

Die Variable „ELEKEIN“ betrifft die Heizungsausstattung und stellt ebenfalls eine Merkmalskombination dar. Folgende Punkte müssen geprüft werden:

- die Wohnung wird über Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle/Holz) beheizt bzw. verfügt nicht über eine fest installierte Heizung,
- das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, ist vor dem Jahr 1976 errichtet worden.
- Sind beide Kategorien erfüllt, wirkt sich dies mit einem Abschlag von -11 % auf die Grundmiete aus.

## Lage

---

Ein wichtiges Kriterium für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Lage der Wohnung. Um deren Einfluss zu quantifizieren, wurden die in der Befragung erhobenen Einzelmerkmale, welche unter der Oberkategorie „Wohnlage“ aufgeführt waren, statistisch überprüft. Daraus konnten analog zum Unterpunkt „Sanitärausstattung“ zwei komplexe Lagemerkmale abgeleitet werden, die eine gute und eine einfache Wohnlage erfassen. Darüber hinaus konnte ein signifikanter Einfluss des einzeln abgefragten Merkmals „Innenstadtlage“ nachgewiesen werden. Die einzelnen Variablen werden nachfolgend beschrieben.

Die Variable „GUTLAGE2“ umfasst fünf Kriterien. Sie beschreibt eine gute Wohnlage im Sinne des Mietspiegels. Die Anrechnung auf die Grundmiete ist dann vorzunehmen, wenn mindestens drei der nachfolgend genannten positiven Kriterien zutreffen und darüber hinaus keines der im weiteren Verlauf beschriebenen negativen Kriterien zutrifft:

- im Umkreis von 50 Metern besteht hoher Grünbestand (z.B. Parkanlagen, alter Baumbestand),
- von den Haupträumen der Wohnung besteht ein direkter Ausblick auf besondere historische Bauten,
- die Hauptwohnräume liegen in Richtung Garten/Park/Grünanlage (kein Verkehrsaufkommen) oder die Wohnung liegt in einem ruhigen Hinterhaus oder Rückgebäude,
- die öffentliche und private Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten für Alltagsbesorgungen, ärztliche Versorgung und Stadtverwaltung) ist sehr gut,

- die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut (maximal 250 Meter zur Haltestelle sowie regelmäßiger und häufiger Fahrtakt).

Im Falle einer Anrechenbarkeit ist ein Aufschlag von 2 % auf die Grundmiete zulässig.

Die Variable „SCHLLAGE“ umfasst fünf Kriterien. Sie beschreibt eine einfache Wohnlage im Sinne des Mietspiegels. Die Anrechnung auf die Grundmiete ist dann vorzunehmen, wenn mindestens zwei der nachfolgend genannten negativen Kriterien zutreffen:

- der Lärmpegel ist sehr hoch,
- es sind starke sonstige Beeinträchtigungen z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz und/oder Erschütterungen vorhanden,
- die öffentliche und private Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten für Alltagsbesorgungen, ärztliche Versorgung und Stadtverwaltung) ist schlecht bis mangelhaft,
- die Wohnung liegt in einem reinen Gewerbegebiet,
- die Bebauung der direkten Umgebung im Umkreis von 50 Metern ist geschlossen bis sehr dicht,

Im Falle einer Anrechenbarkeit ist ein Abschlag von -2 % auf die Grundmiete vorzunehmen. Positive und negative Lagequalitätsmerkmale sind gegebenenfalls gegeneinander aufzuwiegen: Es kann nur einen Zuschlag für eine gute Wohnlage oder einen Abschlag für eine einfache Wohnlage geben, aber nicht beides gleichzeitig.

Liegt die Wohnung in der Innenstadt bzw. dem Ringgebiet, ergibt sich ein Zuschlag von 3 %. Dieser Zuschlag ist ggf. zusätzlich zu einem etwaigen Zu- oder Abschlag für eine einfache oder gute Wohnlage anzuwenden.

## Modernisierung und Energieeffizienz

---

Aus den abgefragten Daten zu Modernisierungsentwicklungen und energetischen Gesichtspunkten haben sich drei komplexe Merkmale als signifikant mietpreiserhöhend herausgestellt.

Die Variable „KERNSA02“ stellt auf den Sanierungszustand der Wohnung ab. Folgende Kriterien müssen für die Anrechenbarkeit erfüllt sein:

- die Wohnung wurde kernsaniert (d.h. nach Rückführung in den Rohzustand neuwertig wieder aufgebaut) und
- die Kernsanierung fand nach dem Jahr 2001 statt.

Wenn beide Kriterien zutreffen, ist ein Zuschlag von 5 % zulässig.

Darüber hinaus konnten zwei Variablen identifiziert werden, die den energetischen Sanierungszustand der Wohnung abbilden.

Die Variable „MOD\_WE02“ umfasst den Sanierungszustand des Wärmeerzeugers. Folgende Bedingungen sind für das Zutreffen erforderlich:

- der Hauptwärmeerzeuger der Wohnung (Heizkessel, Brenner, Gastherme, Solarthermie, Geothermie) wurde modernisiert und
- die Modernisierung fand nach dem Jahr 2001 statt.

Sind die Voraussetzungen erfüllt, erlaubt dies einen Zuschlag von 2 % auf die Grundmiete.

Die Variable „MOD\_AD02G“ stellt auf den Zustand der Außendämmung ab. Sie wird als zutreffend gewertet, wenn diese Voraussetzungen zutreffen:

- die Außenwände wurden nach dem Jahr 2001 gedämmt,
- diese Dämmung umfasst die komplette Außenwandfläche und
- die Dämmschicht weist eine Dicke von mindestens 8 Zentimetern auf.

Sind alle Bedingungen erfüllt, ist ein Zuschlag von 2 % anrechenbar.

Bei einer separaten Auswertung der Energieverbrauchskennwerte hat sich ergeben, dass für Wohnungen mit einem Energieverbrauchskennwert unter 100 kWh/m<sup>2</sup>a ein Zuschlag von 1 % auf den Mietpreis gerechtfertigt ist. Für Wohnungen mit einem Verbrauchskennwert von mehr als 160 kWh/m<sup>2</sup>a ist ein Abschlag in Höhe von 1 % vorzunehmen. Für Energiebedarfsausweise konnten keine derartigen Zu- bzw. Abschläge bestimmt werden.

## 5.6 Spannweiten

---

Die regressionsanalytische Bestimmung von Mieten ist ein komplexes Schätzverfahren, das sich bei der Erstellung von Mietspiegeln bewährt hat. Dennoch verbleibt wie in jedem Schätzmodell ein unerklärter Rest, der sich durch keine Formel darstellen lässt. Einerseits ist dies dem Umstand geschuldet, dass in einem Mietspiegel nie sämtliche Merkmale erhoben werden können, die einen Anteil an der Mietpreisbildung haben. Andererseits sind Wohnungsmärkte unvollkommene

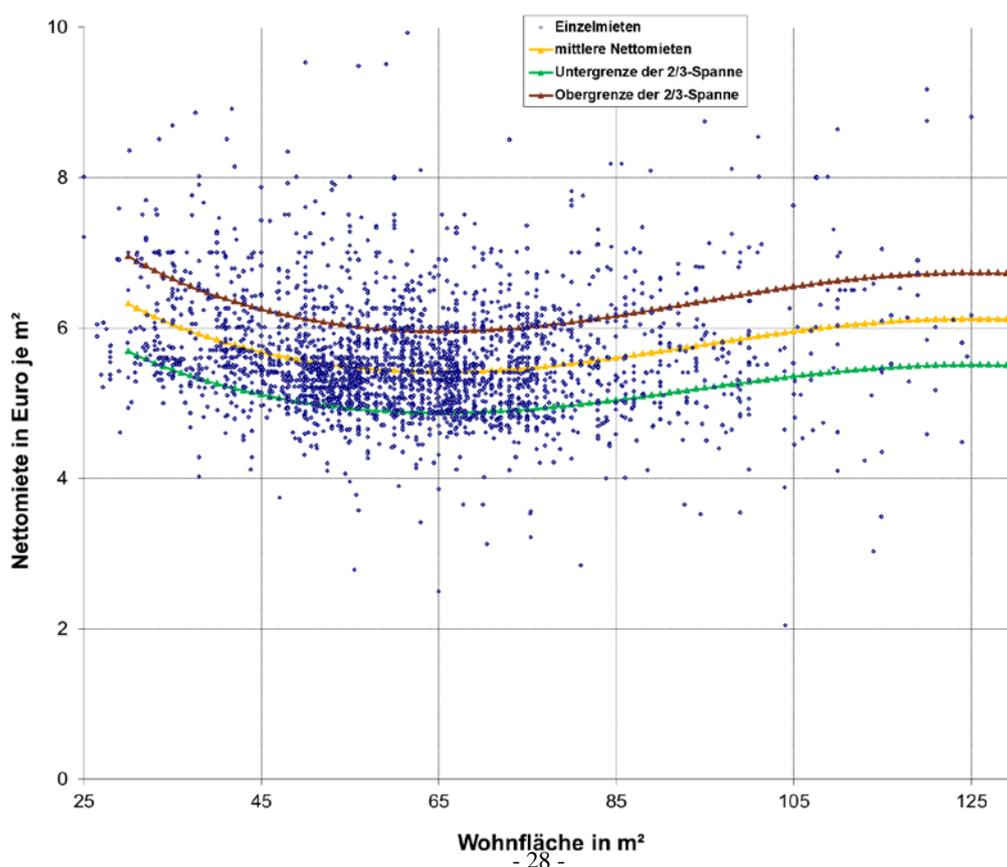
Märkte, in denen es beispielsweise möglich ist, dass für quasi identische Wohnungen unterschiedliche Preise verlangt werden.

Aus diesem Grund sollen in Mietspiegeln Spannen ausgewiesen werden, mit denen weitere Merkmale berücksichtigt werden können. Die Spannen sollten so gewählt sein, dass die „üblichen“ Mietwerte innerhalb der Spannen liegen. Für Tabellenmietspiegel werden in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen aus dem Jahr 2002 sogenannte 2/3-Spannen als üblich angesehen. Dieses Verfahren wird auf den Regressionsmietspiegel von Braunschweig übertragen. Die Ermittlung der Spannen für den Mietspiegel von Braunschweig erfolgt über mehrere Zwischenschritte: Zunächst wird für jeden Datensatz die Abweichung von der tatsächlichen zur vorhergesagten Miete in Prozent berechnet. In Anwendung der Zwei-Drittel-Regel werden anschließend die niedrigsten und höchsten Abweichungen (jeweils ein Sechstel) gekappt. Der Abweichungswert an der Spannengrenze beträgt aufgerundet 10 %. Die Spannweite wird deshalb mit  $\pm 10\%$  festgesetzt. Zwei Drittel aller Wohnungen liegen innerhalb der genannten Spannweite.

Sofern für eine Wohnung weitere Merkmale oder Besonderheiten vorliegen, die durch den Mietspiegel nicht abgebildet werden können oder bei denen die Qualität und der Zustand eines der im Mietspiegel ausgewiesenen Wohnwertmerkmale erheblich vom Standard abweichen, ist es möglich, diese im Rahmen der Spanne zu berücksichtigen.

Das Diagramm 5 verdeutlicht die 2/3-Spanne. Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt die Darstellung nur in Abhängigkeit von der Wohnfläche ohne Berücksichtigung von Baujahr sowie Zu- und Abschlägen.

**Diagramm 5: Grafische Verdeutlichung einer 2/3-Spanne**



## 6 Anlage: Erhebungsbogen

---

# Fragebogen zur Mietspiegelerhebung 2013 in Braunschweig

Fortlaufende Nummer:           (wird von GEWOS ausgefüllt)

Mieter:

Adresse:

„Die Stadt Braunschweig bereitet eine Neuauflage ihres Mietspiegels vor. Dazu ist eine differenzierte Erhebung zu Alter, Ausstattung, Lage und Miethöhe vieler unterschiedlicher Mietobjekte erforderlich. Durch Ihre freiwillige Teilnahme an dieser Befragung leisten Sie einen wichtigen Beitrag zur Erstellung des neuen Mietspiegels. Die erhobenen Daten werden ausschließlich zur Ermittlung des Mietspiegels verwendet. Nach Beendigung der Aktion werden die Fragebögen unverzüglich vernichtet.“

<b>1. Allgemeine Fragen</b>	
1.1	Wann wurde der Mietvertrag geschlossen (bitte Monat und Jahr eintragen, z.B. 03/2010)? <input type="text"/> / <input type="text"/>
1.2	Wurde die Nettomiete (ohne alle Nebenkosten) der Wohnung seit dem 01.07.2009 angepasst? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
1.3	Wie groß ist die Fläche der Wohnung? (Bei teilweiser Untervermietung bitte gesamte Wohnfläche angeben!) <input type="text"/> , <input type="text"/> m <sup>2</sup> <small>Dazu zählen alle Hauptwohnräume, Küche, Flur, Bad, WC, Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie evtl. untervermietete Räume. Bei Wohngemeinschaften immer die gesamte Wohnfläche berücksichtigen!</small>
1.4	Wie viele Wohnräume besitzt die Wohnung (ohne Küche, Flur, Bad, WC, Abstellkammer)? <input type="text"/> Anzahl Wohnräume
<b>2. Gebäude und Wohnung</b>	
2.1	Geben Sie bitte das Baualter des Gebäudes an (Jahr der Baufertigstellung, unabhängig von Modernisierung/Sanierung). <input type="text"/> Baujahr <input type="checkbox"/> Unbekannt
	Falls Ihnen das Baujahr unbekannt ist, ordnen Sie es bitte in eine der folgenden Baujahresklassen ein (evtl. schätzen):
	<input type="checkbox"/> bis 1920 <input type="checkbox"/> 1921 – 1948 <input type="checkbox"/> 1949 – 1960 <input type="checkbox"/> 1961 – 1969 <input type="checkbox"/> 1970 – 1980 <input type="checkbox"/> 1981 – 1989 <input type="checkbox"/> 1990 – 1995 <input type="checkbox"/> 1996 – 2002 <input type="checkbox"/> 2003 – heute
2.2	Wurde die Wohnung durch Kernsanierung oder Dachgeschossausbau nachträglich bezugsfertig? (Kernsanierung bedeutet, dass die Wohnung – nach Rückführung in den Rohzustand – neuwertig wieder aufgebaut wurde.) <input type="checkbox"/> Ja, durch Kernsanierung <input type="checkbox"/> Ja, durch Dachgeschossausbau <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt
	Falls ja, in welchem Jahr wurde die Maßnahme abgeschlossen? <input type="text"/> Jahr <input type="checkbox"/> Unbekannt
2.3	Sind in dem Gebäude auch Geschäftsräume vorhanden (z.B. Praxen, Büros, Läden)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2.4	Verfügt das Gebäude über folgende Ausstattungen? <input type="checkbox"/> Aufzug <input type="checkbox"/> Wäschetrockenraum <input type="checkbox"/> Waschküche <input type="checkbox"/> Fahrradabstellraum/-keller <input type="checkbox"/> Überdachter Fahrradabstellplatz im Freien <input type="checkbox"/> Nicht reservierte Parkplätze für Mieter <input type="checkbox"/> Parkplätze für Besucher <small>Mehrfachnennung möglich!</small>

2.5	Gehört zu der Wohnung folgende Parkplatzausstattung? <i>Mehrfachnennung möglich!</i>	<input type="checkbox"/> Reservierter Parkplatz in Tiefgarage <input type="checkbox"/> Reservierter Parkplatz außen	<input type="checkbox"/> Eigener Carport <input type="checkbox"/> Eigene Garage
	Gibt es für den Parkplatz einen separaten Mietvertrag?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2.6	Wie viele Wohnungen gibt es im Haus, die über den vom Mieter genutzten Hauseingang zu erreichen sind? <i>Nur eine Antwort möglich!</i>	Mehrfamilienhaus mit <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3-6 <input type="checkbox"/> 7-12 <input type="checkbox"/> über 12 Wohnungen	
2.7	Wie viele Geschosse hat das Gebäude? (Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss sind als Geschosse mitzuzählen.)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Geschosse
2.8	Die Wohnung liegt im ... (Erdgeschoss = 0. OG)?	<input type="checkbox"/> Keller/Souterrain	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Obergeschoss
2.9	Gebäudezugang und Wohnung sind stufenlos erreichbar.	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
2.10	Liegt ein besonderer Wohnungstyp vor? <i>Mehrfachnennung möglich!</i>	<input type="checkbox"/> Dachgeschoss-Wohnung (Zimmer in oberster Etage haben teilweise schräge Wände) <input type="checkbox"/> Maisonettewohnung (Wohnung über mindestens 2 Etagen)	
<b>3. Ausstattung</b>			
3.1	Verfügt die Wohnung über Balkone, Terrasse, Loggia oder Wintergarten? Falls ja, wie groß ist die Grundfläche?	<input type="checkbox"/> 1 Balkon <input type="checkbox"/> Terrasse <input type="checkbox"/> Dachterrasse <input type="checkbox"/> Loggia (überdeckter, nur zu einer Seite offener Bereich, der hinter der Mauerflucht zurückspringt) <input type="checkbox"/> Wintergarten	<input type="checkbox"/> 2 Balkone <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> m <sup>2</sup>
3.2	Gehört ein Garten zum Gebäude?	<input type="checkbox"/> Kein Garten vorhanden	<input type="checkbox"/> Garten vorhanden
	Falls ja, welche Nutzungsmöglichkeit hat der Mieter der betrachteten Wohnung?	<input type="checkbox"/> Alleinige Nutzung durch Mieter <input type="checkbox"/> Mitnutzung mit anderen Parteien <input type="checkbox"/> Keine Nutzungsmöglichkeit	
3.3	Wie wird die Wohnung beheizt? Wenn die Beheizungsmöglichkeit nachträglich vom Mieter selbst beschafft worden ist, muss der ursprüngliche Zustand beschrieben werden! <i>Bei mehreren vorhandenen Heizungsarten bitte nur die überwiegende Heizungsart ankreuzen!</i>	<input type="checkbox"/> Zentralheizung (eine Heizung für das ganze Gebäude) <input type="checkbox"/> Etagenheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Elektro-/Nachstromspeicheröfen <input type="checkbox"/> Einzelöfen (Gas, Öl, Kohle/Holz) <input type="checkbox"/> Keine vom Vermieter gestellte Heizung (Heizung wurde auf Kosten des Mieters beschafft und eingebaut)	
3.4	Über welche Warmwasserversorgung verfügt die Wohnung?	<input type="checkbox"/> Zentrale Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/> Warmwasserversorgung durch Kleinboiler, Untertischgeräte, Durchlauferhitzer <input type="checkbox"/> Keine vom Vermieter gestellte Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Einbaujahr
3.5	Befindet sich ein Wasseranschluss für eine Waschmaschine <u>in</u> der Wohnung?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
3.6	Gibt es für die Wohnung einen eigenen Kaltwasserzähler? Gibt es für die Wohnung einen eigenen Warmwasserzähler?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Nein

<b>3.7</b>	Mit welchem Fußbodenbelag sind die Wohnräume – ausgenommen Küche und Bad – überwiegend (= mehr als 50 %) ausgestattet (vom Vermieter gestellt!)? <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">Maximal eine Antwort möglich!</div>	<input type="checkbox"/> Parkettboden <input type="checkbox"/> Laminatboden <input type="checkbox"/> PVC-Boden <input type="checkbox"/> Fliesen-/Kachelboden <input type="checkbox"/> Naturstein- oder Marmorboden <input type="checkbox"/> Rohboden, kein Fußbodenbelag <input type="checkbox"/> Korkboden <input type="checkbox"/> Holzdielen <input type="checkbox"/> Rohboden <input type="checkbox"/> Linoleumboden <input type="checkbox"/> Kein Fußbodenbelag überwiegt zu 50 %
<b>3.8</b>	Welche Eigenschaften weisen die Fenster überwiegend (= mehr als 50 %) auf? <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">Maximal eine Antwort möglich!</div>	<input type="checkbox"/> Überwiegend Einfachverglasung <input type="checkbox"/> Überwiegend Doppel-/Kastenfenster <input type="checkbox"/> Überwiegend Isolierverglasung oder besser
<b>3.9</b>	Welche Ausstattung mit Rollläden hat die Wohnung?	<input type="checkbox"/> Rollläden an allen Fenstern <input type="checkbox"/> Rollläden teilweise vorhanden <input type="checkbox"/> Keine Rollläden vorhanden <input type="checkbox"/> Überwiegend elektrisch <input type="checkbox"/> Teilweise elektrisch
<b>3.10</b>	Über welche Sanitärräumlichkeiten verfügt die Wohnung? <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">Mehrfachnennungen möglich!</div>	<input type="checkbox"/> <u>Ein</u> abgeschlossenes Badezimmer <input type="checkbox"/> <u>Zweites</u> abgeschlossenes Badezimmer in der Wohnung <input type="checkbox"/> Zusätzliches Gäste-WC <input type="checkbox"/> Bad und WC in getrennten Räumen <input type="checkbox"/> WC außerhalb der Wohnung
<b>3.11</b>	Wie ist das Bad ausgestattet? (Bei mehreren Bädern bitte das am besten ausgestattete Bad beschreiben!) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 5px auto;">Mehrfachnennungen möglich!</div>	<input type="checkbox"/> Badewanne <input type="checkbox"/> Bidet <input type="checkbox"/> Separate Einzelduschkabine <input type="checkbox"/> Bodengleiche Dusche <input type="checkbox"/> Nassbereich umlaufend mind. 1,5 m hoch gefliest <input type="checkbox"/> Zweites Waschbecken <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Handtuchtrockner-Heizkörper <input type="checkbox"/> Elektrische Be-/Entlüftungsanlage <input type="checkbox"/> Fenster im Bad <input type="checkbox"/> Bodenfliesen im Bad <input type="checkbox"/> Steckdose im Bad <input type="checkbox"/> Terrazzoboden
<b>3.12</b>	Verfügt die Wohnung über eine vom Vermieter bereitgestellte Einbauküche?	<input type="checkbox"/> Ja, komplett mit Herd, Kühlschrank, ... <input type="checkbox"/> Ja, mit Herd und Spüle <input type="checkbox"/> Nein
<b>3.13</b>	Wie lässt sich die Küchenräumlichkeit am besten beschreiben?	<input type="checkbox"/> Wohnküche (groß genug für Sitzgelegenheit und Esstisch) <input type="checkbox"/> Kochküche (zu klein für Sitzgelegenheit und Esstisch) <input type="checkbox"/> Integrierte Küche (zum Wohnraum hin offene Küche, keine Kochnische) <input type="checkbox"/> Kochnische (oft in Apartments)

<b>3.14</b>	Welche sonstigen Ausstattungs-besonderheiten weist die Wohnung auf? (vom Vermieter gestellt und fest installiert!) <input type="text" value="Mehrfachnennungen möglich!"/>	<input type="checkbox"/> Installation (Strom, Wasser, Gas) überwiegend sichtbar <input type="checkbox"/> Mindestens ein Wohnraum mit weniger als 3 Steckdosen <input type="checkbox"/> Keine Wechselsprechanlage <input type="checkbox"/> Keine Türöffneranlage <input type="checkbox"/> Weder Kabelanschluss noch Gemeinschaftsantenne <input type="checkbox"/> Mindestens 1 Einbauschrank außerhalb des Küchenbereiches <input type="checkbox"/> Kachelofen, offener Kamin, Kaminofen <input type="checkbox"/> Mindestens ein Durchgangszimmer <input type="checkbox"/> Holzvertäfelte Decken/Wände (in >50 % der Wohnung) vorhanden <input type="checkbox"/> Hauswirtschaftsraum/Abstellkammer (begehrbar, größer als 1 m²) <input type="checkbox"/> Abstellraum außerhalb der Wohnung <input type="checkbox"/> Kein eigener Keller- oder Dachbodenanteil <input type="checkbox"/> Fehlstromschalter/FI-Schalter vorhanden <input type="checkbox"/> Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung in mindestens der Hälfte der Räume
-------------	---	---

**4. Mietpreis und Nebenkosten**

<b>4.1</b>	Welche monatliche Gesamtmiete einschließlich aller Nebenkosten und Zuschläge wird im Juli 2013 für die Wohnung erhoben? (Der Betrag entspricht der monatlichen Zahlung an den Vermieter. Ein separater Vertrag für eine Garage ist hier nicht zu berücksichtigen.)	<input type="text"/> Euro Gesamtmiete <input type="text" value="Nur vollen Euro-Betrag eintragen!"/>
------------	---	---

<b>4.2</b>	Aus welchen Teilen setzt sich diese monatliche Gesamtmiete zusammen? <input type="text" value="Nur volle Euro-Beträge eintragen!"/>	<input type="text"/> Nettokaltmiete <input type="text"/> Heiz-/Betriebskostenvorauszahlung (an den Vermieter) <input type="text"/> Davon Heizkostenvorauszahlung <input type="text"/> Davon Betriebskostenvorauszahlung <input type="text"/> Miete für Garage / Carport / Stellplatz (Ohne separaten Vertrag) <input type="text"/> Zuschlag für Untermiete, Einbauküche oder Sonstiges
------------	--	---

<b>4.3</b>	Ist die Nettokaltmiete ermäßigt? (z.B. wegen Verwandtschaft, Hausmeistertätigkeit, Gartenarbeit, Mieterdarlehen, Baukostenzuschuss, Minderung wegen Wohnungsmängeln)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<input type="text"/> Höhe der Ermäßigung <input type="text" value="Nur vollen Euro-Betrag eintragen!"/>	<input type="checkbox"/> Ermäßigungshöhe unbekannt
------------	--	--	--	--

**5. Wohnlage und Umfeld**

<b>5.1</b>	Liegt die Wohnung in der Innenstadt bzw. innerhalb des Ringgebiets?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
------------	---	---

<b>5.2</b>	Welche Lagekriterien treffen auf die direkte Umgebung der Wohnung bzw. des Gebäudes zu: <input type="text" value="Mehrfachnennungen möglich!"/>	<input type="checkbox"/> Wohnung liegt in einem rein gewerblich genutztem Gebiet (Industrie- oder Gewerbebetriebe) <input type="checkbox"/> Wohnung liegt in einem Mischgebiet (Wohnungen und Geschäfte/Gewerbe) <input type="checkbox"/> Wohnung liegt in ruhigem Hinterhaus oder Rückgebäude <input type="checkbox"/> Direkter Blick auf besondere historische Bauten
------------	--	--

5.3	Welche der folgenden Beschreibungen trifft am besten auf Lage und Richtung der Haupträume Ihrer Wohnung zu? Liegen diese in Richtung: <input type="checkbox"/> Hauptverkehrsstraße (starkes Verkehrsaufkommen) <input type="checkbox"/> Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen) <input type="checkbox"/> Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen) <input type="checkbox"/> Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)	<input type="checkbox"/> Hauptverkehrsstraße (starkes Verkehrsaufkommen) <input type="checkbox"/> Durchgangsstraße (mittleres Verkehrsaufkommen) <input type="checkbox"/> Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen) <input type="checkbox"/> Garten/Grünanlage/Park (kein Verkehrsaufkommen)																																										
5.4	Welche Beschreibung trifft am besten auf die Bebauung der direkten Umgebung im Umkreis von 50 m zu: <input type="checkbox"/> Nur eine Antwort möglich!	<input type="checkbox"/> Geschlossene bis sehr dichte Bebauung (z.B. Altstadtbereich) <input type="checkbox"/> Verdichtete bis aufgelockerte Bebauung (z.B. freistehende Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser) <input type="checkbox"/> Offene Bebauung (z.B. Ein-/Zweifamilienhäuser)																																										
5.5	Welche Beschreibung trifft am besten auf den Begrünungsgrad der Umgebung im Umkreis von 50 m zu: <input type="checkbox"/> Nur eine Antwort möglich!	<input type="checkbox"/> Keine oder nur punktuelle Durchgrünung <input type="checkbox"/> Regelmäßige Begrünung (z.B. Gärten, Straßenbegrünung) <input type="checkbox"/> Hoher Grünbestand (z.B. Parkanlagen, alter Baumbestand)																																										
5.6	Beurteilen Sie bitte die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen in Metern: a) Einkaufsmöglichkeit für täglichen Bedarf (Nahrungsmittel) b) Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln c) Grünanlage, Park, Naturland (mind. so groß wie ein Fußballfeld)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bis 250 m</th> <th>250 – 500 m</th> <th>über 500 m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>c)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		Bis 250 m	250 – 500 m	über 500 m	a)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	b)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	c)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																										
	Bis 250 m	250 – 500 m	über 500 m																																									
a)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																									
b)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																									
c)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																									
5.7	Beurteilen Sie bitte folgende Kriterien der Wohngegend mit Schulnoten (zur Orientierung: Note 3 $\cong$ Braunschweiger Durchschnitt): a) Qualität der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Fahrtakt) b) Öffentliche und private Infrastruktur (durchschnittliche Nähe zu Schulen, Kindergarten, Einkaufszentren, Arzt, Apotheke, Stadtverwaltung) c) Lärmpegel (z.B. Straßen-, Bahn-, Industrielärm, Kneipen usw.) d) Grad sonstiger Beeinträchtigungen (z.B. durch Rauch, Staub, Geruch, Schmutz, Erschütterungen usw.)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>Beurteilung nicht möglich</th> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">Sehr gut ...</td> <td></td> <td colspan="2">... mangelhaft</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>c)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>d)</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		1	2	3	4	5	Beurteilung nicht möglich		Sehr gut ...			... mangelhaft			a)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	b)	<input type="checkbox"/>	c)	<input type="checkbox"/>	d)	<input type="checkbox"/>															
	1	2	3	4	5	Beurteilung nicht möglich																																						
	Sehr gut ...			... mangelhaft																																								
a)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
b)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
c)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
d)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
<b>6. Modernisierung und Energieeffizienz</b>																																												
6.1	Wurden an dem Gebäude / an der Wohnung Modernisierungsmaßnahmen von Seiten des Vermieters durchgeführt? (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten!)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt																																										
Falls ja, welche Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer wesentlichen Gebrauchswerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten, wurden konkret durchgeführt?																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Dämmmaßnahmen</th> <th>Dicke</th> <th>Jahr der Maßnahme</th> <th>Maßnahmenumfang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><input type="checkbox"/> Außendämmung</td> <td><input type="checkbox"/> Dämmschicht <math>\leq</math> 8 cm</td> <td><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/> Komplet</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Dämmschicht <math>&gt;</math> 8 cm</td> <td><input type="checkbox"/> Jahr unbekannt</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Dachdämmung/ oberste Geschossdecke</td> <td><input type="checkbox"/> Dämmschicht <math>\leq</math> 10 cm</td> <td><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/> Komplet</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> Dämmschicht <math>&gt;</math> 10 cm</td> <td><input type="checkbox"/> Jahr unbekannt</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Dämmmaßnahmen	Dicke	Jahr der Maßnahme	Maßnahmenumfang	<input type="checkbox"/> Außendämmung	<input type="checkbox"/> Dämmschicht $\leq$ 8 cm	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Komplet		<input type="checkbox"/> Dämmschicht $>$ 8 cm	<input type="checkbox"/> Jahr unbekannt		<input type="checkbox"/> Dachdämmung/ oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/> Dämmschicht $\leq$ 10 cm	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Komplet		<input type="checkbox"/> Dämmschicht $>$ 10 cm	<input type="checkbox"/> Jahr unbekannt																							
Dämmmaßnahmen	Dicke	Jahr der Maßnahme	Maßnahmenumfang																																									
<input type="checkbox"/> Außendämmung	<input type="checkbox"/> Dämmschicht $\leq$ 8 cm	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Komplet																																									
	<input type="checkbox"/> Dämmschicht $>$ 8 cm	<input type="checkbox"/> Jahr unbekannt																																										
<input type="checkbox"/> Dachdämmung/ oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/> Dämmschicht $\leq$ 10 cm	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Komplet																																									
	<input type="checkbox"/> Dämmschicht $>$ 10 cm	<input type="checkbox"/> Jahr unbekannt																																										