

Dokumentation zu den Mietspiegeln Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen (Fortschreibung 2022)



Verfasst von:
Ulrich Stein, freier Statistiker
Steinbruchstr. 24
71086 Stuttgart

Dokumentation der Fortschreibung

Unter Koordination der Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung im Fachbereich Vermessung und Geoinformation der Universitätsstadt Tübingen erfolgte im September 2022 die Mietspiegel-Fortschreibung unter Beteiligung der Vertreterinnen und Vertreter vom / von der

- Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Tübingen e. V.
- Amtsgericht Tübingen
- Kreisbaugesellschaft Tübingen als Vertreterin der Wohnungsbaugesellschaften
- Geschäftsbereich "Haupt- und Bauverwaltung, Ordnungsamt" der Gemeinde Dettenhausen
- Fachbereich "Bauen und Liegenschaften" der Gemeinde Kirchentellinsfurt
- Fachbereich "Vermessung und Geoinformation" der Universitätsstadt Tübingen.

Hinsichtlich der Aufstellung der Mietspiegel Dettenhausen / Kirchentellinsfurt / Tübingen 2022 wurde vereinbart, die bisherig gültigen Mietspiegel mit dem Verbraucherpreisindex fortzuschreiben. Mit der Fortschreibung beauftragt wurde Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart.

Für die Fortschreibung gemäß 558d BGB Absatz 2 Satz 2 wurde der Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt) verwendet. Datenstand der bisherigen qualifizierten Mietspiegel war der Januar 2020, für diesen Monat wurde in der Mietspiegel-Befragung die Kaltmiete erhoben. Der VPI stieg zwischen Januar 2020 und Januar 2022 von 105,2 Punkte auf 111,5 Punkte (Basis: 2015 = 100). Die Preissteigerung in diesem 2-Jahres-Zeitraum betrug somit 6,0% ($111,5/105,2-1$).

Die Fortschreibung erfolgte, indem die „Basismieten“ in den jeweiligen Mietspiegeln um jeweils 6% erhöht wurden. Die Punktwerte für die im Mietspiegel berücksichtigten Lage- und Ausstattungsmerkmale und die Lagekarte im Mietspiegel Tübingen blieben unverändert, da die bisherige Zonierung auch zwischenzeitlich neu gebaute Gebäude umfasste.

Die Art der Fortschreibung führt dazu, dass für jeden im Mietspiegel unterschiedenen Wohnungstyp die Preissteigerungsrate jeweils gleich hoch ausfällt und mit leichten Rundungsdifferenzen stets 6,0% beträgt.

Stuttgart, im September 2022

Ulrich Stein

Kompaktdokumentation zu den Mietspiegeln Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen 2020



Verfasst von:
Ulrich Stein, freier Statistiker
Steinbruchstr. 24
71086 Stuttgart

Vorbemerkung

Die vorliegende Kurzfassung der Mietspiegel-Dokumentation dient dazu, die Hintergründe zur Aufstellung der Mietspiegel Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen kurz und verständlich zu erläutern.

Die komplette Dokumentation kann bezogen werden unter:

Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Vermessung und Geoinformation
Brunnenstraße 3
72074 Tübingen
Telefon: 07071/204-2569
E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Teil 1: Organisation, Stichprobenziehung und Plausibilisierung der Daten | 6 |
| Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung | 6 |
| Rahmensetzungen für die Mietspiegelaufstellung | 6 |
| Konzeption der Mieterbefragung..... | 7 |
| Befragungsverlauf | 8 |
| Rücklauf | 8 |
| Datenerfassung und Plausibilisierung | 9 |
| Bereinigung der Mietzahlung von Nebenkosten und Stellplatzmieten | 9 |
| Bereinigung der Mietzahlung von der Küchenmiete | 9 |
| Teil 2: Aufstellung des Mietspiegels..... | 10 |
| Auswertungsschritte | 10 |
| Fallzahlen und Gewichtung | 11 |
| Regressionsmodell zur Ermittlung von Einflüssen der Wohnfläche und des Baujahrs auf die Miethöhe | 12 |
| Mietrelationen..... | 14 |
| Kartierung der Wohnlage | 14 |
| Regressionsmodell zur Ermittlung des Preiseinflusses von Ausstattungselementen | 16 |
| Güte des Modells und Mietspiegelspannen..... | 19 |
| Anhang (Fragebogen, Hinweisblatt, Anschreiben, Erinnerungsschreiben)..... | 23 |

Teil 1: Organisation, Stichprobenziehung und Plausibilisierung der Daten

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Die Aufstellung der qualifizierten Mietspiegel im Jahr 2020 für Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen wurde von einer Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern und Experten der Stadtverwaltung Tübingen und den Gemeindeverwaltungen Kirchentellinsfurt und Dettenhausen fachlich begleitet.

Koordiniert wurde das Projekt von der Fachabteilung Wertermittlung und Bodenordnung im Fachbereich Vermessung und Geoinformation der Universitätsstadt Tübingen. In der Arbeitsgruppe „Mietspiegelbeteiligung“ vertreten waren:

- Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e. V.
- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Tübingen e. V.
- Amtsgericht Tübingen
- Kreisbaugesellschaft Tübingen als Vertreterin der Wohnungsbaugesellschaften
- Geschäftsbereich "Haupt- und Bauverwaltung, Ordnungsamt" der Gemeinde Dettenhausen
- Fachbereich "Bauen und Liegenschaften" der Gemeinde Kirchentellinsfurt
- Fachbereich "Vermessung und Geoinformation" der Universitätsstadt Tübingen

Mit der Datenerhebung und -auswertung war Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart beauftragt.

Rahmensetzungen für die Mietspiegelaufstellung

Der Mietspiegel basiert auf einer postalischen Mieterbefragung (Stichprobenbefragung) und ist mithilfe einer Regressionsrechnung aufgestellt worden („Regressionsmietspiegel“).

Die Rechenschritte bei der Aufstellung des Mietspiegels sind diese:

- (1) Im ersten Schritt werden „Basismieten“ errechnet. Dabei handelt sich um das Mietniveau, das von der Wohnfläche und dem Baujahr einer Wohnung abhängig ist.
- (2) Im folgenden Schritt erfolgen die Kartierung der Wohnlage und die Bestimmung des mit der Wohnlage verbundenen Preiseffekts. Der Preiseffekt der Lage wird dabei interpretiert als die durch Fläche und Baujahr nicht erklärten Preisunterschiede von Wohnungen in unterschiedlichen Wohngebieten. Als Grundlage für die Gebietsabgrenzungen in der Wohnlagenkarte wurden die Grenzziehungen in der „Bodenrichtwertkarte“ verwendet (herausgegeben vom örtlichen Gutachterausschuss). In den Gemeindegebieten von Kirchentellinsfurt und Dettenhausen sollte ähnlich wie in Tübingen vorgegangen werden (es zeigte sich aber später, dass eine innerörtliche Zonierung mit den zur Verfügung stehenden Fallzahlen nicht möglich war).

- (3) Auch werden in dieser Stufe die preislichen Auswirkungen von Ausstattungsmerkmalen auf die Miethöhe bestimmt. Mithilfe der Ausstattungsmerkmale sollen die durch Fläche, Baujahr und Lage noch nicht erklärten Mietpreisunterschiede zwischen Wohnungen erklärt werden.
- (4) Die Ergebnisse aus den einzelnen Rechenschritten werden zuletzt zu einem Gesamtmodell zur Schätzung der Nettokaltmiete für eine Wohnung zusammengefasst.

Hinsichtlich der von Vermieterinnen/Vermietern gestellten Küchenausstattung wurde in der Mietspiegelbeteiligung beschlossen, dass die (nicht fest verbaute) Küchenausstattung als Möblierung anzusehen ist, also kein Bestandteil der Wohnung und damit auch für die Höhe der Netto-Kaltmiete nicht relevant ist. In den Fällen, in denen die Küchenmiete in der Mietzahlung enthalten ist, soll die Mietzahlung entsprechend bereinigt werden.

Konzeption der Mieterbefragung

Wunsch / Vorgabe der Stadtverwaltung Tübingen und den Gemeindeverwaltungen Kirchentellinsfurt und Dettenhausen war es, etwa 1400 mietspiegelrelevante Fälle (aus Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen insgesamt) bei der Mietspiegelaufstellung berücksichtigen zu können. Mietspiegelrelevant sind gemäß der Bestimmungen im BGB alle Fälle, bei denen das Mietverhältnis im freien Wohnungsmarkt eingegangen wurde (Mietwohnungen außerhalb von Heimen, die nicht sozial gefördert, keine Werkwohnungen oder Ferienwohnungen und Wohnungen, die nicht zu Sonderkonditionen vermietet sind) und ein Vertragsabschluss oder Anpassung der Kaltmiete in den letzten 6 Jahren vor der Datenerhebung erfolgt ist. Entsprechend der Empfehlung des BBSR sollte ein Mietspiegel auf mindestens 500 Fällen basieren oder 1% des relevanten Mietwohnungsbestands einer Stadt (falls sich gemäß diesem Kriterium eine Fallzahl von mehr als 500 ergeben sollte). Der freie Mietwohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet (Tübingen, Kirchentellinsfurt, Dettenhausen zusammen) dürfte etwa 22.900 Wohnungen umfassen, 1.400 mietspiegelrelevante Fälle in der Auswertung entsprächen somit etwa 6,1% der Mietwohnungen des freien Mietwohnungsmarktes.

Die Grundgesamtheit potenzieller Mieterhaushalte, aus der dann die Stichprobenziehung erfolgen sollte, wurde auf Basis folgender Daten hergeleitet:

- Abzug des Einwohnerregisters (Stand 31.12.2019) → Einwohneradressen
- Ergebnisse eines auf die Einwohnerregisterdaten aufgesetzten Haushaltsgenerierungsverfahrens (HHGen) → nach diesem Rechenschritt sind die Einwohner zu Haushaltsverbänden zusammengefasst
- Gebäudeeigentümerdatei → Ist eines der Haushaltsmitglieder an der Wohnadresse grundsteuerpflichtig? Dann ist dieser Haushalt kein Mieterhaushalt
- Verzeichnis von Wohnheimen → Wohnungen in Wohnheimen sind nicht mietspiegelrelevant
- Verzeichnis sozial geförderter Wohnungen → ebenso sind es sozial geförderte Wohnungen nicht

Ein Haushalt wurde in die Grundgesamtheit aufgenommen, wenn keines seiner Mitglieder Eigentümer des Gebäudes / der Wohnung war und es sich um keine Wohnung in einem Heim oder eine sozial geförderte Wohnung handelte. Die zu befragenden Haushalte wurden dann in einem Zufallsverfahren ausgewählt.

Insgesamt wurden für die Befragung 8700 Anschriften in Tübingen, 750 in Kirchentellinsfurt und 610 in Dettenhausen ausgewählt. Der Anteil der Fälle in der Stichprobe in Kirchentellinsfurt und Dettenhausen war dabei gegenüber dem Anteil der Mietwohnungen der Gemeinden im Untersuchungsgebiet verdoppelt.

Befragungsverlauf

Die Befragung fand von Mitte Februar bis Ende Juni 2020 statt:

14.02.2020: Befragungsstart, Zustellung von Fragebögen im Zeitraum vom 14.2. bis zum 29.2.

02.03.2020: Beginn der Zustellung der Erinnerungsschreiben

Rücklauf

Die Eckwerte zum Rücklauf sind in der Tabelle 1 zusammengestellt:

Tabelle 1: Versendete und zurückerhaltene Fragebögen

| | Tübingen | Kirchentellinsfurt | Dettenhausen |
|--|----------|--------------------|--------------|
| Angeschriebene / versendete Fragebögen | 8700 | 750 | 610 |
| Nicht zustellbare Schreiben | -549 | -6 | -26 |
| Keine Mietwohnung im freien Markt / Mietpreis für Wohnung nicht bekannt | | | |
| Haushalt ist Eigentümer / wohnt mietfrei | -300 | -23 | -35 |
| Wohngemeinschaft mit Zimmermietverträgen | -217 | -2 | -0 |
| Wohnung ist nicht Teil des freien Marktes | -152 | -8 | -9 |
| Nichtteilnahmen | | | |
| Erklärte Nichtteilnahmen / leere Fragebögen | -16 | -0 | -1 |
| Nicht-Reaktionen | -5.534 | -597 | -384 |
| Erfasste Fragebögen (Auskünfte für Mietwohnungen) | 1932 | 114 | 155 |

Das Anschreiben von 10.060 Haushalten führte letztlich zu einem Rücklauf von 2.201 Fragebögen, die sich auf im freien Markt vermietete Mietwohnungen bezogen und bei denen ein Mietpreis für die gesamte Wohnung den Antwortenden bekannt war (dies war z.B. bei Wohngemeinschaften mit Zimmermietverträgen nicht der Fall). Eine Rücklaufquote (Antwortende / zu erreichten Mieterhaushalten im freien Markt) lässt sich aus den Daten nicht ableiten, da aufgrund der großen Zahl an Nichtreaktionen nicht bekannt ist, wie viele Mieter im freien Markt tatsächlich bei der Befragungsaktion erreicht wurden, bzw. wie viele Haushalte unnötig / versehentlich angeschrieben wurden. Eine Reaktion auf irgendeine Weise kam von 39,3% der Haushalte. Unter der Annahme, dass sich auch unter den nicht-reagierenden Haushalte anteilig gleich viele für die Befragung nicht-relevante Haushalte befanden wie unter den reagierenden, wurden etwa 7.600 tatsächlich für die Befragung relevante Wohn-Haushalte erreicht (=freier Mietwohnungsmarkt, keine Wohngemeinschaft mit Zimmermietverträgen). Auf diese Schätzung von 7600 erreichten, relevanten Mieterhaushalte bezogen, errechnete sich eine Teilnahmebereitschaft von 26%.

Datenerfassung und Plausibilisierung

Die zurückgesandten Fragebögen wurden eingescannt und die angekreuzten Antworten maschinell eingelesen. Zweifelhafte / unklare Fälle wurden von der Software erkannt und im Rahmen des Einlesevorgangs manuell geprüft. Anschließend wurden die Daten plausibilisiert. Bei den meisten Plausibilisierungsschritten wurden kleinere Datenlücken gefüllt, in wenigen Fällen auch im Kontext unstimmmige Angaben korrigiert. Insgesamt ist die Qualität der gegebenen Antworten als hoch anzusehen.

Bereinigung der Mietzahlung von Nebenkosten und Stellplatzmieten

Im Mietspiegel ausgewiesen wird als ortsübliche Vergleichsmiete die Nettokaltmiete für eine Wohnung. Das ist die rein für die Überlassung des Wohnraums gezahlte Miete. Diese Zahlung muss frei von Neben- und Betriebskostenbestandteilen oder Möblierungszuschlägen, Küchen- und Stellplatzmieten sein.

In Fällen, in denen die Zahlungen für Nebenkosten und die Stellplatzmiete zur Gänze oder teilweise mit der Kaltmietzahlung zusammen erfolgen und nicht von der Kaltmietzahlung getrennt werden können, erfolgten entsprechende Bereinigungen der im Fragebogen eingetragenen Mietzahlung. Abzüge von der Mietzahlung aufgrund von mit der Miete verrechneten Stellplatzmieten oder Teilen der Nebenkosten wurden in 26,9% der Fälle vorgenommen. Im Schnitt sank durch die Nebenkostenbereinigung / Abzug der Stellplatzmieten von der Mietzahlung das mittlere Mietniveau in der Stichprobe um 2,4%.

Bereinigung der Mietzahlung von der Küchenmiete

In der Kaltmiete enthaltene Küchenmieten für vom Vermieter gestellte Küchenausstattung wurden von der Mietzahlung abgezogen, wenn die Küchenausstattung jünger als 10 Jahre war, also die Anschaffungskosten für die Ausstattung noch nicht vollständig abgeschrieben war. Dies betraf 19,4% der Fälle. Bei der Bereinigung wurde von der Kaltmietzahlung der kalkulatorische Wert der Küchenausstattung abgezogen. Für vom Vermieter gestellte Küchenausstattung, die älter als 10 Jahre ist, wurde eine kalkulatorische Küchenmiete von 0 € angenommen.

Im Schnitt wurde in den Fällen, in denen die Küchenausstattung nicht von der Mietzahlung getrennt abgerechnet wird, eine Küchenmiete von 33,60 Euro pro Monat zum Ansatz gebracht (der letztlich angesetzte Abschlag variierte mit der Zahl der gestellten Ausstattungsgegenstände). Der Abzug der Küchenmieten von der Kaltmietzahlung führte zu einem allgemeinen Sinken des Kaltmietniveaus um 0,9%.

Teil 2: Aufstellung des Mietspiegels

Auswertungsschritte

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die Nettokaltmieten aus Vertragsverhältnissen relevant, in denen das Mietverhältnis innerhalb eines Sechsjahreszeitraums vor der Datenerhebung (im Fall der Mietspiegel Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen ab Januar 2014) entweder neu eingegangen wurde oder die Nettokaltmiete in diesem angepasst wurde („mietspiegelrelevante Fälle“ gemäß §558 BGB). Dies traf im Untersuchungsgebiet auf 79,9% der Fälle im freien Wohnungsmarkt zu (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Zahl der Fälle (=Wohnungen im freien Marktes) nach dem Datum der Anpassung der Nettokaltmiete / Abschluss des Mietvertrags

| Miete vereinbart / letztmalig angepasst ... | Fälle |
|---|-------|
| Bis unter 2 Jahre | 811 |
| Innerhalb der letzten 2 bis unter 4 Jahre | 655 |
| Innerhalb der letzten 4 bis 6 Jahre | 293 |
| Mehr als 6 Jahre | 442 |
| Insgesamt | 2201 |

Die Auswertungsschritte waren wie oben bereits geschildert:

- (1) Entwicklung eines Regressionsmodells zur Ermittlung des Einflusses von Wohnfläche- und Baujahr auf die Nettokaltmiete (zur Ermittlung des „Basismietniveaus“) (Regressionsmodell 1).
- (2) Entwicklung einer Lagekarte / Ableitung von Mietspiegelzonen (Preisabstandsmessung zwischen Gebieten für gemäß Fläche und Baujahr vergleichbare Wohnungen).
- (3) Ermittlung der Preiszu- und -abschläge auf / vom Basismietniveau für preisrelevante Ausstattungsmerkmale (Regressionsmodell 2).

Da zu Beginn der Analysen noch nicht feststand, ob Wohngemeinschaften mit bekannter Gesamtwohnungsmiete in den Mietspiegel aufgenommen werden können, fanden alle die Analysen der Schritte (1) bis (3) ohne die Wohnungen der Wohngemeinschaften statt. Die Wohngemeinschaften wurden nach Prüfung ihres Preisabstands zu den sonstigen Wohnungen in der Mietspiegelbeteiligung per Beschluss als zusätzliches Marktsegment in die Mietspiegelanwendung aufgenommen. Denn es stellte sich heraus, dass sich das Mietniveau zwischen Wohngemeinschaften und den sonstigen Wohnungen (berücksichtigt man Fläche, Baujahr, Lage und Ausstattung) kaum unterscheidet.

Fallzahlen und Gewichtung

Insgesamt wurden 2201 zurückgesandte Fragebögen erfasst. Davon wurden 417 Fälle grundsätzlich von der Auswertung ausgeschlossen. Die Ausschlussgründe sind in Tabelle 3 aufgeführt:

Tabelle 3: Gründe für den Ausschluss eines Falls aus der Auswertung

| Ausschlussgrund | Zahl der Fälle |
|---|----------------|
| Mietvertragsabschluss / Mietanpassung vor mehr als 6 Jahren | 328 |
| Keine Gesamtmiete für Wohnung bekannt / keine Angabe zur Miethöhe | 25 |
| Keine Angabe Wohnfläche | 36 |
| Wohnung möbliert | 28 |
| Summe | 417 |

Für die Analyse des Preiseinflusses von Wohnfläche und des Baujahrs wurden Ausreißerwerte aus der Analyse entnommen, wenn offensichtliche Datenfehler vorlagen. Zudem wurden in einem statistischen Verfahren zur Ausreißerermittlung (Grubbs-Test) die Fälle mit Quadratmetermieten von mehr als 43,6% unter, bzw. 43,5% über der erwarteten Miete von Wohnungen ähnlicher Fläche und Baujahrs lagen. Dies betraf 93 der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Fälle.

Aufgrund ihrer Seltenheit wurden für Wohnungen unter 25qm im späteren Mietspiegel keine ortsüblichen Vergleichsmieten veröffentlicht. In den Auswertungen waren jedoch die Wohnungen ab 13qm einbezogen. Sehr großflächige Mietwohnungen (mit mehr als 160qm) wurden sowohl aus der Veröffentlichung als auch der Auswertung ausgeschlossen, weil nach fachlicher Einschätzung in der Mietspiegelbeteiligung die Miethöhen für diese sehr häufig in Einfamilienhäusern liegenden Wohnungen erfahrungsgemäß stark durch im Mietspiegel nicht abbildbare Sondereinflüsse geprägt sind (z.B. stark abweichende Grundstücksflächen oder seltene, nur in großflächigen Wohnungen anzutreffende Merkmale).

In der im Vorfeld der Befragung zur Ermittlung der Grundgesamtheit an potenziellen Mieterhaushalten durchgeführten Haushaltsgenerierung ließen sich Wohngemeinschaften nicht zu Wohnhaushalten zusammenführen. Im Normalfall werden die erwachsenen BewohnerInnen von Wohngemeinschaften als Singlehaushalte eingestuft (was sie aus wirtschaftlicher Sicht in der Regel sind). Da die von Wohngemeinschaften bewohnten Wohnungen dadurch eine erhöhte Auswahlwahrscheinlichkeit in der Befragung hatten, wurden in der Auswertung die Angaben der Wohngemeinschaften in ihrem Einfluss auf das Ergebnis reduziert. Als Gewicht wurde der Kehrwert der in der Wohngemeinschaft wohnenden Erwachsenen verwendet wurde (im Falle von 4 Bewohnern der WG wurde also ein Fallgewicht von 0,25 verwendet).

In Dettenhausen und Kirchentellinsfurt wurden doppelt so viele potenzielle Mieterhaushalte angeschrieben, wie es dem Mietwohnungsanteil im Untersuchungsgebiet entsprach. Ziel dabei war es, die Einschätzung zum lokalen Mietpreinsniveau auf ausreichend große Fallzahlen stützen und die Chance auf innerörtliche Zonenabgrenzungen wahren zu können. In den für das gesamte Untersuchungsgebiet erfolgenden Auswertungen wurden die Fälle aus Dettenhausen und Kirchentellinsfurt deshalb mit einem Fallgewicht von 0,5 versehen.

Regressionsmodell zur Ermittlung von Einflüssen der Wohnfläche und des Baujahrs auf die Miethöhe

Für die Fälle, die in die Ermittlung des Preiseffekts der Fläche- und des Baujahrs auf die Miethöhe eingingen, ergaben sich in einer linearen Regressionsrechnung folgende Modellparameter / Einflüsse auf die Miethöhe (Tabelle 4):

Tabelle 4: Modellparameter: Quadratmetermieten in Abhängigkeit von Baujahr und Fläche der Wohnung

| Quelle | Wert (Euro je qm) | Standard- fehler | t | Pr > t | Unter- grenze (95%) | Ober- grenze (95%) |
|-----------------------|-------------------------|---------------------|--------|-----------------|---------------------------|--------------------------|
| Achsenabschnitt | 8,972 | 0,177 | 50,747 | < 0,0001 | 8,625 | 9,318 |
| Fläche 10 bis 19qm | 7,147 | 0,486 | 14,721 | < 0,0001 | 6,195 | 8,100 |
| Fläche 20 bis 24qm | 6,891 | 0,397 | 17,375 | < 0,0001 | 6,113 | 7,669 |
| Fläche 25 bis 29qm | 3,127 | 0,357 | 8,765 | < 0,0001 | 2,427 | 3,827 |
| Fläche 30 bis 34qm | 2,257 | 0,305 | 7,407 | < 0,0001 | 1,659 | 2,854 |
| Fläche 35 bis 44qm | 1,956 | 0,241 | 8,119 | < 0,0001 | 1,483 | 2,428 |
| Fläche 45 bis 54qm | 1,277 | 0,224 | 5,708 | < 0,0001 | 0,838 | 1,716 |
| Fläche 55 bis 64qm | 0,489 | 0,213 | 2,297 | 0,022 | 0,071 | 0,906 |
| Fläche 65 bis 74qm | 0,327 | 0,212 | 1,542 | 0,123 | -0,089 | 0,743 |
| Fläche 75 bis 84qm | 0,000 | | | | | |
| Fläche 85 bis 94qm | 0,033 | 0,247 | 0,134 | 0,894 | -0,451 | 0,517 |
| Fläche 95 bis 104qm | 0,205 | 0,262 | 0,782 | 0,434 | -0,309 | 0,718 |
| Fläche 105 bis 159qm | 0,088 | 0,212 | 0,416 | 0,678 | -0,328 | 0,504 |
| Baujahr bis 1969 | 0,000 | | | | | |
| Baujahr 1970 bis 1977 | -0,014 | 0,166 | -0,085 | 0,932 | -0,340 | 0,312 |
| Baujahr 1978 bis 1985 | 0,170 | 0,173 | 0,984 | 0,326 | -0,169 | 0,510 |
| Baujahr 1986 bis 1993 | 0,190 | 0,208 | 0,912 | 0,362 | -0,218 | 0,597 |
| Baujahr 1994 bis 2001 | 0,568 | 0,180 | 3,157 | 0,002 | 0,215 | 0,920 |
| Baujahr 2002 bis 2009 | 1,152 | 0,227 | 5,083 | < 0,0001 | 0,707 | 1,596 |
| Baujahr 2010 bis 2014 | 1,662 | 0,254 | 6,538 | < 0,0001 | 1,163 | 2,161 |
| Baujahr 2015 bis 2020 | 3,034 | 0,275 | 11,044 | < 0,0001 | 2,495 | 3,573 |

Der Baujahrskategorie „Baujahre bis 1969“ und der Flächenkategorie „75 bis 84qm“ wurde ein Preiseinfluss von 0 €/qm zugeordnet (Merkmale mit der niedrigsten Preiswirkung, die vollständig als Linearkombination aus den übrigen Merkmalen ableitbar sind).

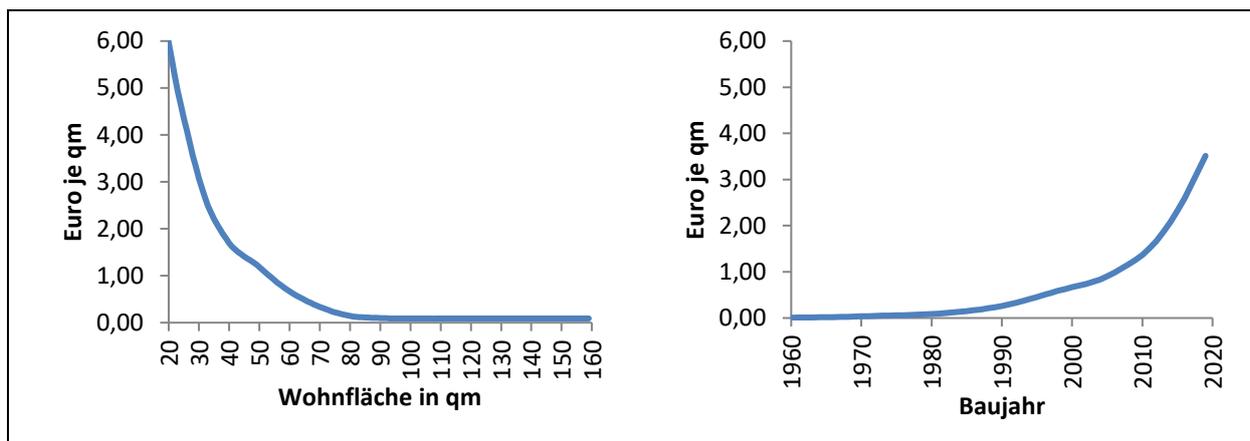
Die Häufigkeiten der im Regressionsmodell berücksichtigten Kategorien sind der Tabelle 9 zu entnehmen.

Tabelle 5: Häufigkeiten von Wohnungsmerkmalen (privat oder von Wohnungsunternehmen vermietete Wohnungen)

| Kategorie | Fälle (ungewichtet) | Anteil Fälle |
|-----------------------|------------------------|-----------------|
| Fläche 10 bis 19qm | 16 | 1,3% |
| Fläche 20 bis 24qm | 26 | 2,1% |
| Fläche 25 bis 29qm | 34 | 2,7% |
| Fläche 30 bis 34qm | 52 | 4,1% |
| Fläche 35 bis 44qm | 105 | 8,3% |
| Fläche 45 bis 54qm | 152 | 12,1% |
| Fläche 55 bis 64qm | 179 | 14,2% |
| Fläche 65 bis 74qm | 179 | 14,2% |
| Fläche 75 bis 84qm | 147 | 11,7% |
| Fläche 85 bis 94qm | 103 | 8,2% |
| Fläche 95 bis 104qm | 83 | 6,6% |
| Fläche 105 bis 159qm | 184 | 14,6% |
| Baujahr bis 1969 | 380 | 30,2% |
| Baujahr 1970 bis 1977 | 207 | 16,4% |
| Baujahr 1978 bis 1985 | 183 | 14,5% |
| Baujahr 1986 bis 1993 | 118 | 9,4% |
| Baujahr 1994 bis 2001 | 167 | 13,3% |
| Baujahr 2002 bis 2009 | 88 | 7,0% |
| Baujahr 2010 bis 2014 | 65 | 5,2% |
| Baujahr 2015 bis 2020 | 52 | 4,1% |

Um hinsichtlich der späteren Abgrenzungen von Flächen- oder Baujahrskategorien im Mietspiegel möglichst frei / flexibel zu sein, wurden die für die Regressionsrechnung gebildeten Kategorien aufgelöst und mittels Interpolationen (Bessel-Splinefunktionen) die Mietkostenverläufe verstetigt. Es ergaben sich diese Kurvenverläufe:

Grafik 1: Preiseinflüsse von Wohnfläche und Baujahr auf die Miethöhe



Mithilfe dieser Interpolationen waren Schätzungen der von Fläche und Baujahr abhängigen Basismiete für beliebige Flächen- und Baujahrskategorien möglich. Um eine erwartete Miete für eine Wohnung bestimmter Fläche und bestimmten Baujahrs zu ermitteln, müssen zum „Achsenabschnitt“ (8,97 Euro / qm, s. Tabelle 4) noch die Preiseinflüsse für Wohnfläche und Baujahr entsprechend der Grafik 1 hinzugerechnet werden.

Mietrelationen

Für jeden mietspiegelrelevanten Fall wurde in den folgenden Auswertungen mithilfe der aus dem obigen Regressionsmodells abgeleiteten Erkenntnisse die erwartete Miethöhe berechnet. Anschließend wurde der Quotient aus tatsächlicher und erwarteter Miete, die „Mietrelation“, gebildet. Diese ist größer 1, wenn die tatsächliche Miete höher als die erwartete Miete ist; eine Mietrelation von 1,02 bedeutet, dass die tatsächliche Miete die erwartete um 2% übersteigt. Die Miete dieser Wohnung ist also unter Berücksichtigung ihrer Fläche und ihrem Baujahr über Erwartung hoch. Bei einer Mietrelation unter 1 liegt das tatsächliche Preisniveau unter der Erwartung. Im Fall einer Mietrelation von genau 1 entsprechen sich die tatsächliche Miete und die erwartete. Ziel der weiteren Auswertungen war, über- oder unterdurchschnittlich hohe Mieten durch Einflüsse der Wohnlage oder der Ausstattungsqualität einer Wohnung zu erklären.

Kartierung der Wohnlage

Als Grundlage für die Wohnlagekarte wurden die in Tübingen, Kirchentellinsfurt und Dettenhausen vom jeweiligen Gutachterausschuss abgegrenzten Gebiete aus der Bodenrichtwertkarte herangezogen, die in der Beteiligung als dafür geeignet angesehen wurden. Insgesamt gab es zum Stand März 2020 362 Bodenrichtwertgebiete im Untersuchungsgebiet (323 in Tübingen, 20 in Kirchentellinsfurt, 19 in Dettenhausen).

Die Gebietsabgrenzungen in einer Bodenrichtwertkarte werden von den örtlichen Gutachterausschüssen beschlossen. Die Abgrenzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass innerhalb eines Gebietes beim Kauf eines Grundstücks jeweils ein vergleichbar hoher Grundstückspreis zu erwarten ist. Die resultierenden Gebiete sind zum Teil relativ kleinräumig abgegrenzt, sodass innerhalb des

Gebiets von einer einheitlich guten Lagequalität auszugehen ist. Lagemerkmale, wie die Nähe zu Einkaufsgelegenheiten, die Infrastrukturausstattung, der Freizeit- und Erholungswert werden zwischen Wohnungen, die im gleichen Bodenrichtwertgebiet liegen, somit nicht stark abweichen können. Markante Unterschiede in der Lagequalität innerhalb eines Bodenrichtwertgebietes werden somit nur durch die sich stärker lokal auswirkende Lärmbelastung durch Verkehr oder andere Lärmquellen hervorgerufen werden. Das ist z.B. der Fall, wenn ein Bodenrichtwertgebiet von einer Hauptverkehrsstraße geschnitten oder –häufiger- durch eine Hauptverkehrsstraße begrenzt wird. Weil dadurch Unterschiede in der Lagequalität von Wohnungen des gleichen Bodenrichtwertgebiets resultieren können, wurde die Verkehrsbelastung in der Befragung erfragt und bei der Mietspiegelauflistung als Merkmal letztlich auch berücksichtigt.

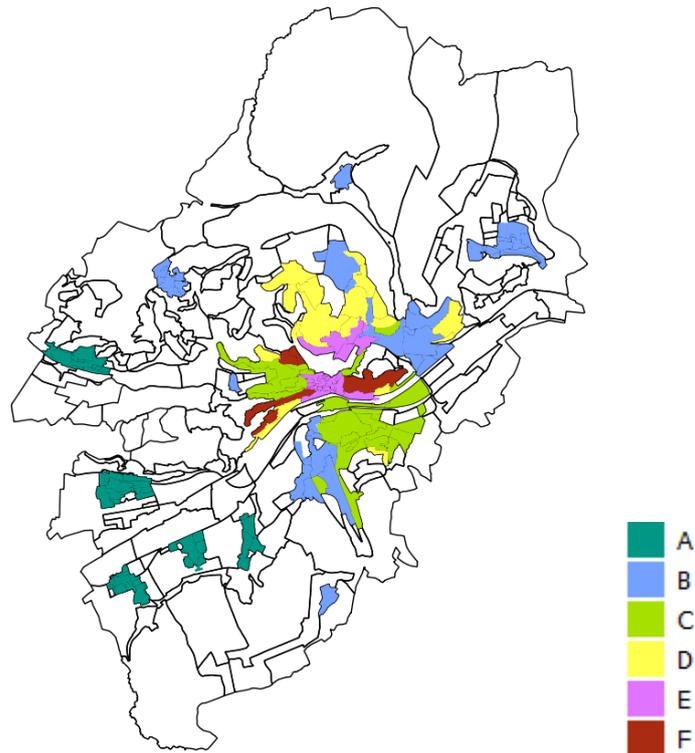
Aufgrund der im Verhältnis zu den auswertbaren Fällen vielen Bodenrichtwertgebieten waren Berechnungen des lokalen Preisniveaus auf Ebene der einzelnen Bodenrichtwertgebieten nicht möglich. Vor der Analyse der Preisabstände zwischen Wohngebieten wurden die Bodenrichtwertgebiete deshalb in der Mietspiegelbeteiligung unter Heranziehung geeigneter Indikatoren (Wohneigentümeranteile, Einwohnerdichten, Bodenrichtwerte) und in Kenntnis der bisherigen Zonierungen im Mietspiegel Tübingen gutachterlich zu größeren Gebietseinheiten zusammengefasst.

In diesem Schritt zeigte sich, dass die Fallzahlen aus Kirchentellinsfurt und Dettenhausen (120, bzw. 88 auswertbare Fälle) für eine innerörtliche Analyse nicht ausreichte. In der Mietspiegelbeteiligung wurde daher beschlossen, in Kirchentellinsfurt und Dettenhausen von einer Lagezonierung abzusehen.

Letztlich wurde also nur das Stadtgebiet von Tübingen für Mietspiegelzwecke zonierte und die lagebedingten Preisunterschiede ermittelt. Bei der Zonenbildung angestrebt wurden Preisunterschiede von maximal 4 Prozent zwischen den Zonen.

Der im Mietspiegel zugeteilte Punktwert entspricht der prozentualen Abweichung von der mittleren Mietrelation in Tübingen. Allerdings wurden die Punktwerte so gewählt, dass der Zone A 0 Punkte zugeordnet sind und allen anderen Zonen positive Punktwerte. Dies führt dazu, dass es bei der Bepunktung lagebedingt keine "Abwertungen" im Mietspiegel gibt. Im Gegenzug wurden die Basismieten (nach Fläche und Baujahr unterschiedenen Mieten) auf das Preisniveau der Zone A "geeicht". Die Basismieten im Mietspiegel Tübingen entsprechen also dem Mietniveau der Teilorte in der Zone A (Bühl, Kilchberg, Weil, Hirschau und Unterjesingen).

Karte 1: Mietspiegelzonen im Mietspiegel Tübingen



Regressionsmodell zur Ermittlung des Preiseinflusses von Ausstattungselementen

Nun wurde in einem letzten Schritt die Preiswirkung von Ausstattungsmerkmalen auf die Höhe der Mietrelation geschätzt. Für den Mietspiegel entwickelt werden sollte ein Punktesystem, aus dem bei Vorliegen des jeweiligen Ausstattungsmerkmals die prozentuale Abweichung von der Basismiete hervorgeht.

Tabelle 6: Häufigkeiten von Ausstattungsmerkmalen (mietspiegelrelevante Fälle, gesamtes Untersuchungsgebiet, ohne Wohngemeinschaften)

| Merkmal | Fälle (ungewichtet) | Anteil |
|--|--------------------------------|---------------|
| institutioneller Vermieter | 192 | 13,1% |
| Gebäudetyp | | |
| Einfamilienhaus | 78 | 5,3% |
| Maisonette, Loft-, Penthouse | 86 | 5,9% |
| Hochhaus (6 Geschosse und mehr) | 124 | 8,5% |
| Lage im Gebäude | | |
| Erdgeschosswohnung (ohne Einfamilienhäuser) | 338 | 23,0% |
| Souterrainwohnung | 77 | 5,2% |
| Heizungsart | | |
| Fußbodenheizung | 196 | 13,4% |
| Einzelöfen, Elektrospeicheröfen, keine Heizung | 71 | 4,8% |
| Sanitärausstattung | | |
| Bad weder am Boden noch an Wänden gefliest | 92 | 6,3% |
| Badboden nicht gefliest | 125 | 8,5% |
| kein Badezimmer in der Wohnung | 17 | 1,2% |
| Gästebad | 100 | 6,8% |
| Toilette außerhalb der Wohnung | 14 | 1,0% |
| Badsonderausstattung: Urinal, Bidet, Fußbodenheizung, Strukturheizkörper | 426 | 29,0% |
| Bodenbeläge | | |
| Vinyl, Parkett, Fliesen, Naturstein | 618 | 42,1% |
| PVC, Linoleum bis 2004, kein Bodenbelag | 194 | 13,2% |
| Teppich, Kork | 136 | 9,3% |
| Fenster | | |
| Hochwertige Isolierverglasung | 786 | 53,6% |
| Verbund-/Kastenfenster / Einfachverglasung | 152 | 10,4% |
| Küchenraum und Küchenboden | | |
| offene Küche | 381 | 26,0% |
| kein hochwertiger Küchenboden (=PVC, Linoleum) | 240 | 16,4% |
| Sonstige Merkmale | | |
| Aufzug im Gebäude | 207 | 14,1% |
| keine Gegensprechanlage | 382 | 26,0% |
| Leitungen auf Putz | 82 | 5,6% |
| Starke, sehr starke Verkehrsbelastung | 150 | 10,2% |
| Sanierungen / Modernisierungen | | |
| Fußbodenbeläge seit 2014 | 230 | 15,7% |
| Sanitärausstattung seit 2009 | 247 | 16,8% |
| Elektroinstallation seit 2009 | 97 | 6,6% |
| Umfassende Energetische Sanierung seit 1997 | 54 | 3,7% |

Die in der Auswertung berücksichtigten Merkmale sind in Tabelle 6 aufgeführt. Die sonstigen in der Befragung erfragten Merkmale waren entweder so selten, dass sie für die Verwendung im Mietspiegel nicht in Frage kamen, oder ließen in Voranalysen keine Preiswirksamkeit erkennen. In Voranalysen wurde auch festgestellt, welche Merkmale (z.B. Bodenbeläge) zusammengefasst (weil sich eine

Preiswirksamkeit in ähnlicher Stärke erwarten lässt) oder gebildet werden müssen (z.B. Kombination von Sanierungsmaßnahmen zum Merkmal „umfassende energetische Sanierung“), um einen Preiseffekt messen zu können.

Für das nun aufzustellende Modell wurden wieder die Mietrelationen herangezogen. Die tatsächliche Miete wurde dafür in jedem Einzelfall wieder durch die erwartete Miete dividiert, wobei die erwartete Miete aus dem Flächen- und Baujahrseffekt und dem Einfluss der Wohnlage (prozentualer Zu- oder Abschlag für das Wohngebiet) berechnet wurde. Die Modellparameter sind in der Tabelle 7 aufgelistet. Ebenso die Punktwerte, die in der Mietspiegelbeteiligungsrunde letztlich festgelegt wurden.

Tabelle 7: Modellparameter zur Erklärung des Preiseinflusses von Ausstattungsmerkmalen auf die Mietrelation

| Quelle | Wert | Standardfehler | t | Pr > t | Untergrenze (95%) | Obergrenze (95%) | Punkte |
|--|--------|----------------|--------|----------|-------------------|------------------|--------|
| Achsenabschnitt | 1,005 | 0,017 | 58,828 | < 0,0001 | 0,972 | 1,039 | . |
| institutioneller Vermieter | -0,121 | 0,021 | -5,738 | < 0,0001 | -0,162 | -0,079 | . |
| Gebäudetyp | | | | | | | |
| Einfamilienhaus | 0,072 | 0,022 | 3,270 | 0,001 | 0,029 | 0,116 | 7 |
| Maisonette, Loft-, Penthouse | 0,056 | 0,020 | 2,772 | 0,006 | 0,016 | 0,095 | 6 |
| Hochhaus (6 Geschosse und mehr) | 0,010 | 0,017 | 0,562 | 0,574 | -0,024 | 0,043 | 0 |
| Lage im Gebäude | | | | | | | |
| Erdgeschosswohnung (ohne Einfamilienhäuser) | 0,003 | 0,012 | 0,217 | 0,828 | -0,021 | 0,026 | 0 |
| Souterrainwohnung | -0,048 | 0,021 | -2,293 | 0,022 | -0,089 | -0,007 | -5 |
| Heizungsart | | | | | | | |
| Fußbodenheizung | 0,010 | 0,017 | 0,568 | 0,570 | -0,024 | 0,043 | 0 |
| Einzelöfen, Elektrospeicheröfen, keine Heizung | -0,034 | 0,021 | -1,568 | 0,117 | -0,076 | 0,008 | -3 |
| Sanitärausstattung | | | | | | | |
| Bad weder am Boden noch an Wänden gefliest | -0,043 | 0,020 | -2,146 | 0,032 | -0,081 | -0,004 | -4 |
| Badboden nicht gefliest | -0,026 | 0,016 | -1,611 | 0,107 | -0,058 | 0,006 | 0 |
| kein Badezimmer in der Wohnung | -0,120 | 0,044 | -2,752 | 0,006 | -0,206 | -0,035 | -12 |
| Gästebad | 0,029 | 0,019 | 1,503 | 0,133 | -0,009 | 0,067 | 3 |
| Toilette außerhalb der Wohnung | -0,027 | 0,047 | -0,567 | 0,571 | -0,119 | 0,066 | -6 |
| Badsonderausstattung: Urinal, Bidet, Fußbodenheizung, Strukturheizkörper | 0,019 | 0,012 | 1,544 | 0,123 | -0,005 | 0,043 | 2 |
| Bodenbeläge | | | | | | | |
| Vinyl, Parkett, Fliesen, Naturstein | -0,018 | 0,011 | -1,699 | 0,089 | -0,039 | 0,003 | . |
| PVC, Linoleum bis 2004, kein Bodenbelag | -0,072 | 0,015 | -4,815 | < 0,0001 | -0,101 | -0,042 | -7 |
| Teppich, Kork | -0,053 | 0,017 | -3,195 | 0,001 | -0,086 | -0,021 | -5 |
| Fenster | | | | | | | |
| Hochwertige Isolierverglasung | 0,006 | 0,010 | 0,634 | 0,526 | -0,013 | 0,026 | . |
| Verbund-/Kastenfenster / Einfachverglasung | -0,003 | 0,016 | -0,197 | 0,844 | -0,035 | 0,028 | . |

| Quelle | Wert | Standard- fehler | t | Pr > t | Untergren- ze (95%) | Obergren- ze (95%) | Punkte |
|---|--------|---------------------|--------|--------------|------------------------|-----------------------|--------|
| Küchenraum und Küchenboden | | | | | | | |
| offene Küche | 0,015 | 0,011 | 1,306 | 0,192 | -0,007 | 0,037 | . |
| kein hochwertiger Küchenboden (=PVC, Linoleum) | -0,031 | 0,013 | -2,409 | 0,016 | -0,056 | -0,006 | -3 |
| Sonstige Merkmale | | | | | | | |
| Aufzug im Gebäude | 0,024 | 0,014 | 1,657 | 0,098 | -0,004 | 0,052 | 2 |
| keine Gegensprechanlage | 0,001 | 0,011 | 0,054 | 0,957 | -0,021 | 0,022 | . |
| Leitungen auf Putz | -0,004 | 0,020 | -0,186 | 0,853 | -0,042 | 0,035 | . |
| Starke, sehr starke Verkehrsbelastung | -0,028 | 0,015 | -1,920 | 0,055 | -0,057 | 0,001 | -5 |
| Sanierungen / Modernisierungen | | | | | | | |
| Fußbodenbeläge seit 2014 | 0,021 | 0,014 | 1,510 | 0,131 | -0,006 | 0,047 | 2 |
| Sanitärausstattung seit 2009 | 0,024 | 0,014 | 1,703 | 0,089 | -0,004 | 0,052 | 2 |
| Elektroinstallation seit 2009 | 0,058 | 0,023 | 2,488 | 0,013 | 0,012 | 0,104 | 4 |
| Umfassende Energetische Sanierung seit 1997 | 0,026 | 0,030 | 0,857 | 0,392 | -0,034 | 0,086 | 3 |

Über Merkmale die sich als nicht stark signifikant (bei einem Signifikanzniveau von 10%) erwiesen, wurde in der Beteiligungsrunde jeweils Beschluss gefasst, ob aus fachlicher Sicht ein Punktwert zugeordnet werden soll. Die Höhe der Punkte (letzte Spalte) orientierte sich grundsätzlich an der Höhe der Koeffizienten. Im Einzelfall wurden aus fachlichen Gründen die Punktwerte angepasst, wobei die durch die Konfidenzintervalle vorgezeichneten Grenzen eingehalten wurden.

In der Mietspiegelveröffentlichung sind Straßenzüge mit starker/sehr starker Verkehrsbelastung in der Lagekarte markiert. In der Befragung wurden keine Gebäudeadressen erhoben. Es war also nur das (Bodenrichtwert-) "Gebiet" bekannt, aus dem eine Antwort stammte. Es konnte also nur eine Durchschnitts-Lärmbelastung in den einzelnen Gebieten ermittelt werden. Jedoch lagen für bestimmte "Referenz"-Gebiete, in denen ausreichend viele Wohnungen allesamt an einer stärker befahrenen Straße lagen, ermittelt werden, als wie stark die Lärmbelastung eingestuft wurde. So konnte beispielsweise die Durchgangsstraße in Pfrondorf ("In der Gass") oder der Hagellocher Weg (Weststadt) als Straßen bestimmt werden, bei denen die Lärmbelastung an der Untergrenze einer als "stark" empfundenen Belastung liegt. Die Stadtverwaltung Tübingen ermittelte sodann für den Mietspiegel die Straßen, die eine Verkehrsbelastung auf oder oberhalb des Niveaus der "Indikatorstraßen" aufweisen (gemäß Verkehrszählungen / Lärmkartierungen). Die Verläufe dieser Straßen sind dann auch in der Wohnlagenkarte markiert worden. Dies dient dazu, den Anwenderinnen und Anwenderinnen des Mietspiegels die Beurteilung des Verkehrslärms zu erleichtern und im Streitfall einen Orientierungsmaßstab zu bieten. Trotzdem sollte eine Einschätzung zur Verkehrsbelastung bei der Mietspiegelanwendung in jedem Einzelfall durch die Vertragsparteien selbst erfolgen. In der Mietspiegelbeteiligung wurde diesem Vorgehen zugestimmt.

Güte des Modells und Mietspiegelspannen

Im Mittel entspricht im Stadtgebiet Tübinges das durchschnittliche Mietniveau 10,07 €/qm im Januar 2020 (nettokalt, Stichprobenmittelwert). Für Kirchentellinsfurt und Dettenhausen ist eine Aussage zum durchschnittlichen Mietniveau aufgrund der überschaubar großen Fallzahlen nicht sinnvoll.

Die durchschnittlichen Abweichungen der tatsächlichen von den prognostizierten sind in der Tabelle 8 für die Baujahrs- und Wohnflächenkategorien des Mietspiegels und die Mietspiegelzonen wieder als Mietrelationen zusammengefasst.

Tabelle 8: Durchschnittliche Abweichungen der prognostizierten von der tatsächlichen Miethöhe nach Baujahrskategorien, Wohnflächenkategorien und Mietspiegelzonen im Mietspiegel Tübingen (mietspiegelrelevante Fälle, innerhalb der Mietspiegelzonen gelegen, 25 bis 160qm)

| Kategorie | Fälle | Gewichtete Zahl der Fälle | Mietrelation (gemäß Modell berechnete Miete / tatsächliche Miete)* |
|---------------------------|-------|---------------------------|--|
| Baujahrskategorien | | | |
| bis 1973 | 689 | 610,7 | 0,99 |
| 1974 bis 1981 | 81 | 76,9 | 1,00 |
| 1982 bis 1989 | 155 | 141,1 | 1,01 |
| 1990 bis 1993 | 105 | 97,5 | 1,01 |
| 1994 bis 1997 | 93 | 86,1 | 1,01 |
| 1998 bis 2001 | 68 | 64,5 | 1,02 |
| 2002 bis 2005 | 21 | 17,9 | 1,02 |
| 2006 bis 2009 | 72 | 66,2 | 1,02 |
| 2010 bis 2013 | 55 | 51,2 | 1,00 |
| 2014 bis 2015 | 29 | 28,5 | 1,02 |
| 2016 bis 2017 | 22 | 20,8 | 1,04 |
| 2018 | 17 | 17,0 | 0,99 |
| 2019 | 20 | 20,0 | 1,02 |
| Flächenkategorien | | | |
| 25 - 26 qm | 16 | 16,0 | 0,94 |
| 27 - 28 qm | 12 | 12,0 | 1,01 |
| 29 - 30 qm | 23 | 22,5 | 1,06 |
| 31 - 32 qm | 19 | 19,0 | 0,93 |
| 33 - 34 qm | 17 | 17,0 | 0,98 |
| 35 - 36 qm | 29 | 28,5 | 1,05 |
| 37 - 38 qm | 16 | 16,0 | 0,99 |
| 39 - 40 qm | 39 | 38,0 | 1,01 |
| 41 - 42 qm | 14 | 14,0 | 1,02 |
| 43 - 44 qm | 16 | 15,5 | 1,07 |
| 45 - 46 qm | 37 | 36,0 | 1,05 |
| 47 - 48 qm | 21 | 19,6 | 1,00 |
| 49 - 50 qm | 61 | 55,7 | 1,04 |
| 51 - 52 qm | 33 | 30,3 | 0,98 |
| 53 - 54 qm | 31 | 29,0 | 1,04 |
| 55 - 56 qm | 75 | 68,5 | 0,99 |
| 57 - 59 qm | 40 | 38,0 | 1,02 |
| 60 - 62 qm | 70 | 64,7 | 1,00 |
| 63 - 65 qm | 65 | 59,8 | 0,98 |
| 66 - 79 qm | 57 | 51,5 | 1,03 |
| 70 - 74 qm | 113 | 104,8 | 1,01 |
| 75 - 49 qm | 89 | 81,7 | 0,96 |
| 80 - 89 qm | 139 | 120,4 | 1,01 |
| 90 - 99 qm | 123 | 108,3 | 0,99 |
| 100 - 119 qm | 166 | 139,3 | 1,00 |
| 120 - 160 qm | 106 | 92,3 | 0,98 |

| Kategorie | Fälle | Gewichtete Zahl der Fälle | Mietrelation (gemäß Modell berechnete Miete / tatsächliche Miete)* |
|---------------------------|-------------|---------------------------|--|
| Zonen | | | |
| Zone A | 118 | 114,3 | 0,98 |
| Zone B | 392 | 347,0 | 1,01 |
| Zone C | 438 | 396,4 | 1,00 |
| Zone D | 208 | 199,7 | 1,01 |
| Zone E | 194 | 166,5 | 0,99 |
| Zone F | 77 | 74,5 | 1,02 |
| Ausstattungspunkte | | | |
| -8 Punkte und weniger | 169 | 152,5 | 0,99 |
| -7 bis -3 Punkte | 340 | 301,8 | 1,00 |
| -2 bis -2 Punkte | 551 | 506,9 | 1,01 |
| 2 bis 7 Punkte | 244 | 227,3 | 1,00 |
| 8 Punkte und mehr | 123 | 109,9 | 0,99 |
| insgesamt | 1427 | 1298,5 | 1,00 |

*

Werte unter 1: Im Schnitt ist die prognostizierte Miete niedriger als die tatsächliche

Werte über 1: Im Schnitt ist die prognostizierte Miete höher als die tatsächliche

Mietrelationen unter 1 bedeuten, dass die Miethöhen gemäß dem Mietspiegelmodell im Schnitt unter den tatsächlichen Mieten liegen, Mietrelationen über 1, dass die Miethöhenprognosen gemäß Mietspiegel im Schnitt zu höheren Miethöhen als den tatsächlichen führen. Bei der Interpretation der Abweichungen sind die z.T. niedrigen Fallzahlen und auch die unterschiedlichen Anteile von Wohnungen der institutionellen Vermieter in den Kategorien zu berücksichtigen. Generell lassen sich im Mietspiegel in dieser Betrachtung keine Verzerrungen der Preis-Prognosen des Mietspiegels erkennen.

Der Anteil der durch das Mietspiegelmodell erklärten Streuung der Mieten an der gesamten Streuung (R^2) beträgt 45%. Die starken Preissteigerungen der letzten Jahre und damit starken Preisunterschieden in den Verträgen je nach Dauer des Vertrags, ein abweichendes Preissetzungsverhalten zwischen den Vermietertypen in Kombination mit deutlich unterschiedlichen durchschnittlichen Wohndauern in den Wohnungen der einzelnen Vermietertypen führen dazu, dass in einem Mietspiegelmodell, das von all diesen Einflussfaktoren absehen muss, die Preiserklärungskraft nicht höher ausfallen kann.

Im Mietspiegel wurden die Mietspiegelspannen so gewählt, dass sich im Schnitt $\frac{2}{3}$ aller Mieten innerhalb dieser Spanne befinden. Die Spannweiten sind also einer üblichen Mietspiegelkonvention so gewählt, dass wohnungstypabhängig $\frac{1}{6}$ der höchsten und $\frac{1}{6}$ der niedrigsten Mieten außerhalb der Preisspanne liegen. Diese Bedingung ist bei Abweichungen der Nettokaltmiete von durchschnittlich 15,7% nach oben oder 15,2% nach unten von den aufgrund des Modells geschätzten „üblichen“ Mieten erfüllt. Für den Mietspiegel wurde auf Beschluss der Mietspiegelbeteiligungsrunde eine symmetrische Spannweite gewählt und diese auf plusminus 15% gemessen von der Spannenmitte aus festgelegt.

Stuttgart, im November 2020

Ulrich Stei

Anhang (Fragebogen, Hinweisblatt, Anschreiben,
Erinnerungsschreiben)

Mietspiegelbefragung

Bitte senden Sie uns Ihren Fragebogen/ Ihre Fragebögen im beigefügten Briefumschlag unfrankiert (Porto wird übernommen) bis zum 31. März 2020 zurück. **Ihre Teilnahme ist freiwillig.**

Gebietsnummer: BRW-Gebiet-Nr

Kontakt: Gerne beantworten wir Ihre Fragen. Bitte wenden Sie sich an:
Telefon: (07071) 204-2490 (werktags, 9 bis 17 Uhr)
E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de
Anschrift: Brunnenstraße 3 (Technisches Rathaus), 72074 Tübingen

1. Ist Ihre Wohnung ... ?

- eine Mietwohnung des „freien“ Marktes (ohne preisliche Sonderkonditionen oder vertragliche Besonderheiten) → **bitte weiter mit Frage 2**
- eine Wohnung, die im Eigentum eines Haushaltsangehörigen ist
- mietfrei oder vergünstigt angemietet (z.B. von Verwandten/ Freunden)
- eine sozial geförderte Wohnung
- eine Werkwohnung (Arbeits- und Mietverhältnis stehen in Verbindung miteinander)
- eine Wohnung in einem Heim (z.B. Studenten-, Senioren-, Schwesternwohnheim) oder einer Wohnanlage mit betreutem Wohnen

↓

Sollte hier eine Angabe auf Ihre Wohnung zutreffen, brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Bitte senden Sie den Fragebogen trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück oder lassen Sie uns eine Nachricht zukommen (über die Hotline telefonisch / per Mail).

2. Handelt es sich bei den Bewohner / Bewohnerinnen der Wohnung um eine Wohngemeinschaft (WG), d.h. voneinander unabhängig im Haushalt lebende Personen?

- nein
- Ja, die Zahl der Personen in der WG beträgt:

(→ Frage 3)

Falls ja: Welches Vertragsverhältnis besteht mit dem Vermieter?

- eine Person ist Hauptmieter die restlichen Personen sind Untermieter (→ Frage 3)
- alle Personen sind im Mietvertrag als Hauptmieter aufgeführt (→ Frage 3)
- es wurden Einzelmietverträge zwischen Vermieter und jedem einzelnen Mieter abgeschlossen (bitte füllen Sie den Fragebogen nicht weiter aus, senden Sie ihn aber trotzdem im beiliegenden Rücksendekuvert zurück)

3. Wann sind Sie/ ist Ihr Haushalt in die Wohnung eingezogen, bzw. wurde die Wohngemeinschaft gegründet?

Bitte tragen Sie den Einzugsmonat und das Einzugsjahr ein

| | |
|----------------------|----------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Monat | Jahr |

4. Wann wurde die Kaltmiete zuletzt angepasst? Bitte tragen Sie den Monat und das Jahr, an dem die Kaltmiete zuletzt angepasst wurde (nicht gemeint sind reine Änderungen der Höhe der Betriebs-/Nebenkosten)

| | |
|----------------------|----------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Monat | Jahr |

- Es gab keine Anpassung seit dem Einzug

5. Ist der Eigentümer der an Sie vermieteten Wohnung ...?

- eine Privatperson eine Wohnbaugenossenschaft
 ein Wohnungsunternehmen eine sonstige Institution

6. Bitte tragen Sie die Wohnfläche der Wohnung ein (volle qm, Hilfe → Hinweis 1 im Hinweisblatt):

 m²

7. Wie viele Zimmer hat die Wohnung? („halbe“ Zimmer bitte zu ganzen Zimmern aufrunden)

 Zimmer

8. Bitte tragen Sie die monatlichen Zahlungen für die Wohnung im Januar 2020 ein:

- | | | | |
|---|---|---|---|
| [1] (Kalt-)Miete / Grundmiete (Hilfe → Hinweis 2) |  | <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> | € |
| [2] Monatliche Nebenkostenvorauszahlung |  | <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> | € |
| [3] Miete für die Überlassung von Küchenausstattung |  | <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> | € |
| [4] Miete für die zur Wohnung zugehörigen Stellplätze |  | <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> | € |
| [5] Möblierungszuschlag |  | <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> | € |

9. Manchmal werden nicht alle Nebenkosten separat abgerechnet. Sind in dem in der Frage 8 zur Kaltmiete eingetragenen Betrag, -Posten [1]-, auch Nebenkosten enthalten?

- nein sämtliche Nebenkosten werden von der Kaltmiete getrennt abgerechnet
(→ bitte weiter mit Frage 10)

- ja

Falls ja, welche Kosten sind in der Mietzahlung enthalten? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Fernsehanschluss (Kabel, Satellit) | <input type="checkbox"/> Hausmeisterservice |
| <input type="checkbox"/> Internetanschluss / WLAN | <input type="checkbox"/> Heizung, Warmwasser |
| <input type="checkbox"/> Grundsteuer | <input type="checkbox"/> (Kalt-)Wasser, Abwasser |
| <input type="checkbox"/> Versicherungen (Gebäudeversicherung, Sach- und Haftpflichtversicherung) | <input type="checkbox"/> Müllabfuhr |
| <input type="checkbox"/> Pflege der Außenanlagen | <input type="checkbox"/> Aufzug |
| <input type="checkbox"/> Hausreinigung | <input type="checkbox"/> Allgemeinstrom |

10. Des Öfteren werden auch Stellplatzmieten, Küchenmieten oder Möblierungszuschläge nicht separat abgerechnet. Sind in dem in der Frage 8 zur Kaltmiete eingetragenen Betrag, -Posten [1]-, solche Zuschläge enthalten?

- nein sämtliche Zuschläge werden von der Kaltmiete getrennt abgerechnet
(bitte weiter mit Frage 11)

- ja

Falls ja, welche Zuschläge sind in der Mietzahlung enthalten? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- Stellplatzmiete
 Küchenmiete
 Möblierungszuschlag

11. In welchem Geschoss befindet sich die Wohnung? Im ... (Hilfe → Hinweis 3)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Souterrain/ Kellergeschoss | <input type="checkbox"/> 2. oder 3. Obergeschoss |
| <input type="checkbox"/> Erdgeschoss/ Tiefparterre | <input type="checkbox"/> 4. Obergeschoss |
| <input type="checkbox"/> 1. Obergeschoss/ Hochparterre | <input type="checkbox"/> 5. Obergeschoss oder höher |

12. Hat das Gebäude 6 oder mehr oberirdische Geschosse (Erdgeschoss plus Obergeschosse und Dachgeschoss)?

- ja nein

13. Handelt es sich bei der Wohnung um ein/ eine ...? Bitte nur ein Kreuz.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Etagenwohnung (alle Zimmer auf einer Etage, keine Dachschrägen) | <input type="checkbox"/> komplettes Haus (Einfamilienhaus/ Doppelhaushälfte/ Reihenhaus) |
| <input type="checkbox"/> Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen | <input type="checkbox"/> Penthouse-Wohnung (Hilfe → Hinweis 4) |
| <input type="checkbox"/> Maisonette-/ Galeriewohnung (Hilfe → Hinweis 4) | <input type="checkbox"/> Loft-Wohnung (Hilfe → Hinweis 4) |

14. Welche Räume mit Sanitärausstattung weist die Wohnung auf? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Wohnung hat kein Badezimmer | <input type="checkbox"/> vom Hauptbad getrennte Toilette |
| <input type="checkbox"/> Badezimmer/ Hauptbad | <input type="checkbox"/> Gästetoilette/ zweite Toilette |
| <input type="checkbox"/> Gästebad/ zweites Bad | <input type="checkbox"/> es gibt ausschließlich eine Außentoilette |

15. Welche Sanitärausstattung wird Ihnen von Vermieterseite gestellt (d.h. gehört nicht Ihnen oder wurde auch nicht von Ihnen eingebaut)? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Badewanne | <input type="checkbox"/> Fenster (Tageslichtbad) |
| <input type="checkbox"/> Dusche | <input type="checkbox"/> wirksame Entlüftung / Abluft |
| <input type="checkbox"/> Doppelwaschbecken, mehrere Einzelwaschbecken | <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung im Badezimmer |
| <input type="checkbox"/> ein einzelnes Waschbecken | <input type="checkbox"/> gefliester Fußboden |
| <input type="checkbox"/> Einhandmischer/ Mischbatterie | <input type="checkbox"/> geflieste Wände im Nassbereich (mindestens türhoch gefliest) |
| <input type="checkbox"/> Bidet (Sitzwaschbecken) | <input type="checkbox"/> Badmöblierung (z.B. Spiegelschrank) |
| <input type="checkbox"/> Urinal | <input type="checkbox"/> Sonstiges  _____ |
| <input type="checkbox"/> Handtuchwärmer | |
| <input type="checkbox"/> Spiegel | |
- es wird **keine** Sanitärausstattung gestellt (Selbsteinbau durch Mieter/Mieterin)

16. Welche Haupt-Heizungsart wird Ihnen von Vermieterseite gestellt? Bitte nur ein Kreuz.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung | <input type="checkbox"/> automatisch gesteuerter Kachelofen |
| <input type="checkbox"/> Zentralheizung (Heizkörper) | <input type="checkbox"/> von Hand befeuerter Kachelofen |
| <input type="checkbox"/> Etagenheizung | <input type="checkbox"/> Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) |
| <input type="checkbox"/> Elektrospeicheröfen | <input type="checkbox"/> Sonstiges  _____ |
| <input type="checkbox"/> Infrarot-Heizung | |
- es wird **keine** Heizung gestellt

17. Welcher Bodenbelag ist im Wohn- und Schlafbereich der Wohnung überwiegend vom Vermieter verlegt worden (der Bodenbelag in Küche und Bad wird an anderer Stelle erfragt)? Bitte nur ein Kreuz.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Vinyl, Designboden (verlegt seit etwa 2005) |
| <input type="checkbox"/> Linoleum (bis 2004 verlegt) | <input type="checkbox"/> Holzdielen im Altbau |
| <input type="checkbox"/> Linoleum (ab 2005 verlegt) | <input type="checkbox"/> Parkett/ Echtholz |
| <input type="checkbox"/> Teppichboden | <input type="checkbox"/> Fliesen |
| <input type="checkbox"/> Kork | <input type="checkbox"/> Naturstein |
| <input type="checkbox"/> Laminat | <input type="checkbox"/> Sonstiges  _____ |
- es wird **kein** Fußbodenbelag gestellt (Estrich, Selbsteinbau des überwiegenden Teils der Böden)

18. Welchen Küchenraum weist die Wohnung auf? Bitte nur ein Kreuz.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> offene Küche | <input type="checkbox"/> Essküche/ Küche mit Essbereich |
| <input type="checkbox"/> Kochnische (für die Unterbringung einer Kleinküche vorgesehene Nische) | <input type="checkbox"/> „normaler“, geschlossener Küchenraum |
| | <input type="checkbox"/> es gibt keinen gesonderten Kochbereich |

19. Welcher Bodenbelag ist in der Küche / im Kochbereich verlegt? Bitte nur ein Kreuz.

- | | | | |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Fliesen / Naturstein | <input type="checkbox"/> Parkett | <input type="checkbox"/> Linoleum | <input type="checkbox"/> Sonstiges |
|---|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|

20. Wird Ihnen Küchenausstattung von Vermieterseite gestellt (d.h. die Ausstattung gehört nicht Ihnen)?

- Nein, die Küchenausstattung gehört mir / uns
(→ weiter mit Frage 21)
- Ja, in Form einer Einbauküche
- Ja, in Form von Einzelementen

Falls ja, welche Küchenausstattung stellt Ihnen Ihr Vermieter? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- Spüle
- Herd/ Backofen
- Kühlschrank
- Gefrierfach / Gefrierschrank
- Sonstiges  _____
- Küchenschränke / Regale
- Dunstabzug / Umlufthaube
- Spülmaschine
- Mikrowelle

21. Wie sind die Fenster überwiegend verglast? Bitte nur ein Kreuz.

- Hochwertige Isolierverglasung (mit Wärmeschutzbeschichtung, zwei- oder dreifach verglast - verbaut seit etwa 1995)
- einfache Isolierverglasung (z.B. Zweifachverglasung ohne Wärmeschutzbeschichtung - verbaut zwischen 1977 und 1994)
- Verbund-/ Kastenfenster (Fenster im Altbau bestehend aus zwei Scheiben. Die Scheiben befinden sich beim Verbundfenster in einem aufklappbaren Rahmen, beim Kastenfenster in zwei Rahmen)
- Einfachverglasung (wurde bis etwa 1976 verbaut)

22. Welche sonstigen Ausstattungselemente oder Merkmale hat die Wohnung? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- Balkon/ Loggia/ Terrasse
- zur Wohnung gehöriger (Tief-)Garagenstellplatz
Anzahl 
- zur Wohnung gehöriger Carport
Anzahl 
- zur Wohnung gehöriger Stellplatz
Anzahl 
- ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder/ Fahrradgarage
- Aufzug im Gebäude
- Wohnung ist komplett möbliert
- Gegensprechanlage
- Waschküche im Gebäude
- Gebäude ist denkmalgeschützt
- Leitungen (Strom, Gas etc.) liegen auf Putz
- Sonstiges  _____

23. Bitte geben Sie das Baujahr der Wohnung an (auch wenn Sie sich nicht ganz sicher sind): (Hilfe → Hinweis 5)



falls Sie das Baujahr nicht genau genau kennen:

In welche der folgenden Baujahresklassen fällt die Wohnung Ihrer Einschätzung nach am ehesten?

- Bis 1969
- 1970 bis 1977
- 1978 bis 1985
- 1986 bis 1993
- 1994 bis 2001
- 2002 bis 2009
- 2010 bis 2019

24. Wurde von Seiten des Vermieters folgende Ausstattung im angegebenen Zeitraum vollständig oder größtenteils erneuert oder neu angebracht? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- Fußbodenbeläge, 2014 oder danach
- Sanitärausstattung, 2009 oder danach
- Küchenausstattung, 2009 oder danach
- Elektroinstallation, 2009 oder danach
- keine dieser Maßnahmen wurden durchgeführt
- Heizungsanlage, 2009 oder danach
- Fassadendämmung, 1997 oder danach
- Dachdämmung, 1997 oder danach
- Kellerdämmung, 1997 oder danach
- weiß nicht

25. Wie beurteilen Sie die (regelmäßige) Lärmbelastung im Umfeld der Wohnung (durch Verkehr, Industrie, Gewerbe, Veranstaltungen)? Bitte nur ein Kreuz.

- keine Belastung
- leichte
- mittlere
- starke
- sehr starke Belastung

Herzlichen Dank für Ihr Engagement und Ihre Teilnahme an der Befragung!
Bitte senden Sie den Fragebogen im beigegeführten Freiumschlag per Post zurück.

Hinweise zur Mietspiegelbefragung

Ziel der Befragung:

Die Mietspiegelbefragung dient dazu, den Mietspiegel für Tübingen aufzustellen. Dem Projekt angeschlossen haben sich die Gemeinden Dettenhausen und Kirchentellinsfurt, für die ebenfalls Mietspiegel aufgestellt werden.

Durch den Mietspiegel wird Transparenz über die Miethöhen in Tübingen erzielt. So wird ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Vermietern und Mietern bei Vertragsanpassungen und Neuvermietungen geleistet. **Sie helfen uns sehr, wenn Sie sich an der Befragung beteiligen.** Die Teilnahme an der Befragung ist **freiwillig**.

Rechtliches und Datenschutz (Unterrichtung der Befragten gemäß § 16 Landestatistikgesetz):

Die Befragung wird als Kommunalstatistik gemäß § 8 Landesstatistikgesetz vom 24. April 1991 (GBl. 1991, S. 215) durchgeführt. Für die schriftlich-postalische Befragung wurden 8.700 Mieterinnen und Mieter von Wohnungen in Tübingen durch ein Zufallsverfahren aus kommunalen Registern ausgewählt.

Die Rücksendung des Fragebogens erfolgt auf dem Postweg ohne Namen und Adresse.

Auf jedem Fragebogen befindet sich eine Gebietsnummer. Diese ist zur späteren Einteilung des Stadtgebiets von Tübingen in Wohnlagen erforderlich. In jedem dieser Gebiete werden mehrere Mieter und Mieterinnen befragt, sodass die Anonymität aller Befragten vollständig gesichert ist.

Die statistische Geheimhaltung Ihrer Angaben wird entsprechend der Bestimmung des § 14 Landesstatistikgesetz gewährleistet. Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung anonym ausgewertet. Die einzelnen Fragebögen werden keinem Dritten -auch nicht Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel- zugänglich gemacht und nicht veröffentlicht. Die erfassten Daten werden nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Die Erhebung und Auswertung wird ausschließlich von Personen durchgeführt, die auf Geheimhaltung und Datenschutz verpflichtet sind.

Termin:

Bitte senden Sie uns Ihren Fragebogen/ Ihre Fragebögen im beigelegten Briefumschlag unfrankiert bis zum **31. März 2020** zurück (das Porto wird übernommen).

Zentraler Kontakt:

Gerne beantworten wir Ihre Fragen. Bitte wenden Sie sich an:

Telefon: (07071) 204-2490 (werktags, 9 bis 17 Uhr)

E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de

Anschrift: Universitätsstadt Tübingen
Fachbereich Vermessung und Geoinformation
Brunnenstraße 3 (Technisches Rathaus)
72074 Tübingen

Hilfe:

Hinweis 1: Berechnung der Wohnfläche, Frage 6

Die Wohnfläche umfasst die Grundflächen aller Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Zur Wohnfläche addiert wird die Balkon-, Terrassen- und Dachgartenfläche, die zwischen einem Viertel (Regelfall) bis höchstens zur Hälfte der Fläche (bei besonderen Vorzügen) angerechnet wird. Die Flächen von Schwimmbädern, unbeheizten Wintergärten und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte anrechenbar, sofern sie ausschließlich zu der Wohnung gehören. Die Flächen von beheizten Wintergärten werden zu 100% angerechnet. Nicht zur Wohnfläche zählen Grundflächen von Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen und Garagen. Bei Dachschrägen sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer Höhe von mindestens zwei Metern vollständig, zwischen einem und zwei Metern zur Hälfte, unter einem Meter gar nicht anzurechnen.

Hinweis 2: Kaltmiete / Warmmiete / Inklusivmiete , Frage 8

Wenn möglich, tragen Sie bei der „Kalt-Mietzahlung“ in Frage 8, Posten [1], als Betrag die Nettokaltmiete für die Wohnung ein. Das ist die Mietzahlung ohne jegliche Nebenkosten oder Zuschläge für Stellplätze, Küchenausstattung oder Möblierung. Falls Ihnen die Nettokaltmiete nicht bekannt ist, kann an dieser Stelle aber auch eine Mietzahlung inklusive von (Teilen der) Nebenkosten, Stellplatz- oder Küchenmieten eingetragen werden. In diesem Fall ist es sehr wichtig, dass Sie in den Fragen 9 und 10 die Posten angeben, die mit dieser Zahlung zusätzlich abgedeckt sind.

Hinweis 3: Lage der Wohnung im Gebäude, Frage 11

Das **Souterrain** liegt ein Stockwerk unter der Straßenebene und wird daher auch **Unter- oder Kellergeschoss** genannt. Bei einer **Tiefparterre-Wohnung** befindet sich der Fußboden ein halbes Geschoss **unter** der Straßenebene. Bei einer **Hochparterre-Wohnung** befindet sich der Wohnungseingang ein halbes Geschoss **oberhalb** der Straßenebene.

Hinweis 4: Wohnungstypen, Frage 13

Eine **Maisonette- oder Galeriewohnung** erstreckt sich über mehrere Etagen und beinhaltet meist das oberste Geschoss und den Dachstuhl, die über eine Treppe miteinander verbunden sind.

Eine **Penthouse-Wohnung** ist eine auf das Dach eines Hauses aufgesetzte, freistehende Wohnung und verfügt über eine große, oft umlaufende Dachterrasse.

Loft-Wohnungen befinden sich in zu Wohnräumen umfunktionierten Lager- oder Industrieräumen. Sie weisen einen offenen Charakter und bestimmte Gestaltungselemente, z.B. Sichtbeton, unverputztes Mauerwerk oder offen verlegte Leitungen, auf.

Hinweis 5: Baujahr, Frage 23

Als Baujahr der Wohnung gilt im Zweifel das Jahr, in dem die Wohnung bezugsfertig wurde. Wenn die Wohnung nachträglich in ein bestehendes Gebäude eingebaut oder an ein Gebäude angebaut wurde, gilt ebenfalls als Baujahr das Jahr der Bezugsfertigkeit. Für die Aufstellung des Mietspiegels werden die einzelnen Baujahre der Wohnungen später zu Baujahresabschnitten zusammengefasst. Wenn Sie das Baujahr nicht ganz genau kennen sollten, ist deshalb die Nennung der (wahrscheinlichsten) Baujahresklasse sehr wichtig.

Universitätsstadt Tübingen • Am Markt 1 • 72070 Tübingen

Frau
Vorname Nachname
Straße
72076 Tübingen

Befragung zum Tübinger Mietspiegel

Sehr geehrte Frau Nachname,

der Mietspiegel ist für viele Menschen in Tübingen von großer Bedeutung. Daher wende ich mich mit der Bitte an Sie, uns bei der Neuerstellung zu unterstützen. Mit diesem Schreiben senden wir Ihnen und anderen per Zufallsverfahren ausgewählten BürgerInnen einen Fragebogen zu. Es würde mich sehr freuen, wenn Sie sich die Zeit für die Beantwortung dieser Befragung zum Mietspiegel nehmen könnten.

Ihre Teilnahme an der Befragung ist freiwillig, aber sehr wichtig für ein repräsentatives Abbild der Miethöhe auf dem Mietwohnungsmarkt in Tübingen. Ihre Angaben werden streng vertraulich behandelt und die hohen Anforderungen des Datenschutzes strikt eingehalten. Auf den folgenden Seiten finden Sie weitere Informationen zur Befragung und die Befragungsmaterialien.

Auf Grundlage der Befragungsergebnisse wird die „ortsübliche Vergleichsmiete“ im freien Wohnungsmarkt ermittelt und im künftigen Mietspiegel veröffentlicht. Der Mietspiegel bringt damit für MieterInnen sowie für VermieterInnen erhebliche Rechtssicherheit bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, besonders bei Mieterhöhungen. Der Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. und Haus & Grund Tübingen begrüßen und unterstützen die Aufstellung des Mietspiegels.

Bitte helfen Sie uns und nehmen Sie an der Befragung teil. Den Fragebogen können Sie ausgefüllt bis **spätestens 31. März 2020** im Rücksendekuvert portofrei zurücksenden. Für Fragen können Sie sich an die Mietspiegel-Hotline unter 07071 204-2490 wenden oder an mietspiegel@tuebingen.de.

Ich danke Ihnen vorab sehr herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen



Boris Palmer
Oberbürgermeister

Universitätsstadt
Tübingen

Am Markt 1
72070 Tübingen

Tel 07071 204-2490
Fax 07071 204-41000

mietspiegel@tuebingen.de
www.tuebingen.de



Gemeinde Kirchentellinsfurt | Postfach 55 | 72136 Kirchentellinsfurt

Der Bürgermeister

Frau
Vorname Nachname
Straße

72138 Kirchentellinsfurt

Herr Bernd Haug
Telefon 07121 9005-10
Telefax 07121 9005-50
E-Mail bernd.haug@kirchentellinsfurt.de

Raum 101
Unser Zeichen KT017

Im Februar 2020

Der erste Mietspiegel für Kirchentellinsfurt Unterstützen Sie die Gemeinde Kirchentellinsfurt und machen Sie mit bei der Mietspiegelbefragung

Sehr geehrte Frau Nachname,

was in vielen Städten und Gemeinden bereits etabliert ist, soll nun auch in Kirchentellinsfurt eingeführt werden: ein Mietspiegel, der als objektiver Orientierungsmaßstab bei der Einigung der Mietvertragsparteien auf eine angemessene Miethöhe für eine Wohnung dient. Auch die Interessensverbände, Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. und Haus & Grund Tübingen e.V., begrüßen die Aufstellung des Mietspiegels und unterstützen die Gemeindeverwaltung bei dieser Aufgabe.

Zur Aufstellung des Mietspiegels ist eine Befragung Mieterinnen und Mietern notwendig. Auf Grundlage der Befragungsergebnisse wird die „ortsübliche Vergleichsmiete“ im freien Wohnungsmarkt ermittelt und im künftigen Mietspiegel veröffentlicht.

In einem Zufallsverfahren wurden Sie für die Befragung ausgewählt. Ich lade Sie herzlich ein, an dieser Umfrage teilzunehmen. Befragungsmaterialien und weitere Informationen zur Befragung finden Sie beigelegt.

Ihre Teilnahme an der Befragung ist freiwillig, für ein repräsentatives Abbild der Miethöhe auf dem Mietwohnungsmarkt in Kirchentellinsfurt ist sie aber sehr wichtig. Selbstverständlich werden Ihre Angaben streng vertraulich behandelt. Die hohen Anforderungen des Datenschutzes werden strikt eingehalten.

Bitten senden Sie den Fragebogen ausgefüllt bis **spätestens 31. März 2020** im Rücksendekуверт portofrei zurück.

Das Mietspiegelprojekt ist ein Gemeinschaftsprojekt der Universitätsstadt Tübingen mit den Gemeinden Kirchentellinsfurt und Dettenhausen. Gerne können Sie sich bei Rückfragen telefonisch wenden an: (07071) 204-2490 oder per E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de.

Seite 1 von 2

Gemeinde Kirchentellinsfurt
Rathausplatz 1
72138 Kirchentellinsfurt
Fon 07121 9005-0, Fax -50
info@kirchentellinsfurt.de
www.kirchentellinsfurt.de

Sprechzeiten
Mo 08:00–11:45 Uhr 15:00–18:00 Uhr
Di 08:00–11:45 Uhr 14:00–16:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 08:00–11:45 Uhr 14:00–16:00 Uhr
Fr 08:00–11:45 Uhr

Bankverbindung
Kreissparkasse Tübingen IBAN DE91 6415 0020 0001 0000 30
BIC SOLADES1TUB
VR Bank Tübingen IBAN DE32 6406 1854 0055 5000 05
BIC GENODES1STW
Steuernummer 8156/02801 FA Tübingen

Herzlichen Dank für Ihr Engagement und für Ihre Unterstützung bei der Aufstellung des ersten
Mietspiegels für Kirchentellinsfurt!

Mit freundlichen Grüßen



Bernd Bernd Haug
Bürgermeister



Bürgermeisteramt • Postfach 100 • 72133 Dettenhausen

Frau
Vorname Nachname
Straße

72135 Dettenhausen

Bearbeiter(in):
Thomas Engesser

Amt:
Bürgermeister



07157 / 126 - 20

E-Mail:
thomas.engesser@dettenhausen.de

Aktenzeichen:
I-022.31; 647.52 - et/dw

Datum und Gebietsnummer:
Im Februar DH006

**Der erste Mietspiegel für Dettenhausen
Unterstützen Sie die Gemeinde Dettenhausen und machen Sie mit bei der Mietspiegelbefragung!**

Sehr geehrte Frau Nachname,

was in vielen Städten und Gemeinden bereits etabliert ist, soll nun auch in Dettenhausen eingeführt werden: ein Mietspiegel, der als objektiver Orientierungsmaßstab bei der Einigung der Mietvertragsparteien auf eine angemessene Miethöhe für eine Wohnung dient. Auch die Interessensverbände, Mieterbund Reutlingen-Tübingen e.V. und Haus & Grund Tübingen, begrüßen die Aufstellung des Mietspiegels und unterstützen die Gemeindeverwaltung bei dieser Aufgabe.

Zur Aufstellung des Mietspiegels ist eine Befragung von Mieterinnen und Mietern notwendig. Auf Grundlage der Befragungsergebnisse wird die „ortsübliche Vergleichsmiete“ im freien Wohnungsmarkt ermittelt und im künftigen Mietspiegel veröffentlicht.

In einem Zufallsverfahren wurden Sie für die Befragung ausgewählt. Ich lade Sie herzlich ein, an dieser Umfrage teilzunehmen. Befragungsmaterialien und weitere Informationen zur Befragung finden Sie beigelegt.

Ihre Teilnahme an der Befragung ist freiwillig, für ein repräsentatives Abbild der Miethöhe auf dem Mietwohnungsmarkt in Dettenhausen ist sie aber sehr wichtig. Selbstverständlich werden Ihre Angaben streng vertraulich behandelt. Die hohen Anforderungen des Datenschutzes werden strikt eingehalten.

Bitte senden Sie den Fragebogen ausgefüllt bis **spätestens 31. März 2020** im Rücksendekувert portofrei zurück.

-2-

Rathaus

Bismarckstraße 7
72135 Dettenhausen
E-Mail: gemeinde@dettenhausen.de
Internet: www.dettenhausen.de

Sprechzeiten

Montag – Freitag
9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag
16.00 – 18.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Telefon

(07157)
126-0

Telefax

(07157)
126 15

Bankverbindungen

Volksbank Dettenhausen
IBAN: DE98 6006 9378 0055 2850 07
BIC: GENODES1DEH

Kreissparkasse Tübingen
IBAN: DE83 6415 0020 0000 0102 89
BIC: SOLADES1TUB

-2-

Das Mietspiegelprojekt ist ein Gemeinschaftsprojekt der Universitätsstadt Tübingen mit den Gemeinden Kirchentellinsfurt und Dettenhausen.

Gerne können Sie sich bei Rückfragen telefonisch an: (07071) 204-2490 oder per E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de wenden.

Herzlichen Dank für Ihr Engagement und für Ihre Unterstützung bei der Aufstellung des ersten Mietspiegels für Dettenhausen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Engesser
Bürgermeister

Universitätsstadt Tübingen • Am Markt 1 • 72070 Tübingen

Frau
Vorname Nachname
Straße
72070 Tübingen

Erinnerung: Befragung zum Tübinger Mietspiegel

Sehr geehrte Frau Nachname,

vor rund drei Wochen hatte ich Sie angeschrieben mit der Bitte, sich an der Datenerhebung zum Tübingen Mietspiegel zu beteiligen. Sollten Sie inzwischen geantwortet haben, bedanke ich mich herzlich für Ihre Mühe. Jede Antwort hilft uns, um ein repräsentatives Abbild der Miethöhe auf dem Mietwohnungsmarkt in Tübingen zu erhalten.

Sollte Sie noch nicht zum Antworten gekommen sein, so würde ich mich freuen, wenn Sie den Fragebogen noch ausfüllen und ihn in den kommenden Wochen portofrei im Rücksendekuvert zurücksenden. **Wir können Ihren Fragebogen für den Mietspiegel berücksichtigen, wenn er bis zum 9. April bei uns eingeht.**

Ihre Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Es würde mich aber sehr freuen, wenn Sie sich die Zeit für die Beantwortung dieser Befragung nehmen könnten. Sollten Sie den Fragebogen nicht mehr griffbereit haben, senden wir Ihnen gerne Ersatz zu. Sie können sich gerne werktags zwischen 9 und 17 Uhr an die Mietspiegel-Hotline unter 07071 204-2490 wenden oder per E-Mail an mietspiegel@tuebingen.de.

Ich danke Ihnen vorab sehr herzlich für Ihre Unterstützung!

Mit freundlichen Grüßen



Boris Palmer
Oberbürgermeister



Gemeinde
Kirchentellinsfurt

Gemeinde Kirchentellinsfurt | Postfach 55 | 72136 Kirchentellinsfurt

Frau
Vorname Nachname
Straße

72138 Kirchentellinsfurt

Der Bürgermeister

Herr Bernd Haug
Telefon 07121 9005-10
Telefax 07121 9005-50
E-Mail bernd.haug@kirchentellinsfurt.de

Raum 101
Unser Zeichen KT009

Im März 2020

Mietspiegelbefragung für Kirchentellinsfurt

Sehr geehrte Frau Nachname,

vor etwa drei Wochen wurden Ihnen Befragungsmaterialien anlässlich der Mietspiegelbefragung zugestellt.

Sollten Sie Ihren Fragebögen schon zurückgesandt haben, danke ich Ihnen sehr für Ihr Engagement. Denn jede Antwort ist wichtig.

Wenn Sie bei dieser Befragung noch teilnehmen möchten, bitte ich Sie, die ausgefüllten Fragebogen zurück zu schicken. Für den Mietspiegel berücksichtigt werden kann Ihr Fragebogen, wenn er **bis spätestens zum 09. April** eintrifft. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig.

Wenn Sie den Fragebogen nicht mehr griffbereit haben, senden wir Ihnen gerne Ersatz zu. Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf:

Telefon: (07071) 204-2490 (werktags, zwischen 9 und 17 Uhr)
E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Haug
Bürgermeister

Gemeinde Kirchentellinsfurt
Rathausplatz 1
72138 Kirchentellinsfurt
Fon 07121 9005-0, Fax -50
info@kirchentellinsfurt.de
www.kirchentellinsfurt.de

Sprechzeiten
Mo 08:00–11:45 Uhr 15:00–18:00 Uhr
Di 08:00–11:45 Uhr 14:00–16:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 08:00–11:45 Uhr 14:00–16:00 Uhr
Fr 08:00–11:45 Uhr

Bankverbindung
Kreissparkasse Tübingen IBAN DE91 6415 0020 0001 0000 30
BIC SOLADES1TUB
VR Bank Tübingen IBAN DE32 6406 1854 0055 5000 05
BIC GENODES1STW
Steuernummer 8156/02801 FA Tübingen



Bürgermeisteramt • Postfach 100 • 72133 Dettenhausen

Herrn
Vorname Nachname
Straße

72135 Dettenhausen

Bearbeiter(in):
Simon Römmich
Amt:
Hauptamt
 07157 / 126 - 30
E-Mail:
simon.roemmich@dettenhausen.de
Aktenzeichen:
II-647.52 - Röm/lu
Datum:
Im März

Erinnerungsschreiben Mietspiegelbefragung Dettenhausen

Sehr geehrter Herr Nachname,

vor etwa drei Wochen wurden Ihnen Befragungsmaterialien anlässlich der Mietspiegelbefragung zugestellt.

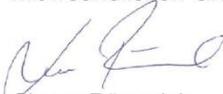
Sollten Sie Ihren Fragebogen schon zurückgesandt haben, danke ich Ihnen sehr für Ihr Engagement. Denn jede Antwort ist wichtig.

Wenn Sie bei dieser Befragung noch teilnehmen möchten, bitte ich Sie, den ausgefüllten Fragebogen zurück zu schicken. Für den Mietspiegel berücksichtigt werden kann Ihr Fragebogen, wenn er **bis spätestens zum 09. April** eintrifft. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig.

Wenn Sie den Fragebogen nicht mehr griffbereit haben, senden wir Ihnen gerne Ersatz zu. Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf:

Telefon: (07071) 204-2490 (werktags, zwischen 9 und 17 Uhr)
E-Mail: mietspiegel@tuebingen.de

Mit freundlichen Grüßen



Simon Römmich
Hauptamtsleiter

Rathaus
Bismarckstraße 7
72135 Dettenhausen
E-Mail: gemeinde@dettenhausen.de
Internet: www.dettenhausen.de

Sprechzeiten
Montag – Freitag
9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag
16.00 – 18.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Telefon
(07157)
126-0

Telefax
(07157)
126 15

Bankverbindungen
Volksbank Dettenhausen
IBAN: DE98 6006 9378 0055 2850 07
BIC: GENODES1DEH

Kreissparkasse Tübingen
IBAN: DE83 6415 0020 0000 0102 89
BIC: SOLADES1TUB