

Dokumentation zum



Mietspiegel Rastatt

2023/2024



www.rastatt.de

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

Dokumentation der Fortschreibung

Zwischen Mai und Juli 2022 fanden unter Koordination durch den Fachbereich Stadt- und Grünplanung der Stadtverwaltung Rastatt Beteiligungsgespräche mit Vertreterinnen und Vertreter von

- Mieterverein Baden-Baden und Umgebung e.V.,
- Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt und Umgebung e.V.,
- Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG,
- Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG,
- EVB Hausverwaltungen GmbH

statt. Darin wurde beschlossen, zur Aufstellung des Mietspiegels 2023/2024 den Mietspiegel 2021/2022 mit dem Kaltmietenindex von Baden-Württemberg fortzuschreiben. Mit der Fortschreibung beauftragt wurde Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart.

Im §558d BGB Absatz 2 Satz 2 ist die Veränderung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt) für die Fortschreibung vorgesehen. Im Beteiligungstreffen wurde von allen Beteiligten einvernehmlich beschlossen, dass der VPI die derzeitige Entwicklung der Kaltmieten nicht (annähernd) zutreffend wiedergibt und die starke Inflation nicht von der Mietentwicklung getrieben wird. Eine Fortschreibung mit dem VPI hätte bewirkt, dass das Mietspiegelpreinsniveau deutlich über einem realistischen Niveau zu liegen gekommen wäre. Dies hätte bei der Neuaufstellung des Mietspiegels im Jahr 2024 absehbar zu Schwierigkeiten geführt (Preisstagnation oder sogar Preisrückgänge im Mietspiegel) und hätte auch der gesellschaftlichen Verantwortung, in der sich die Stadt Rastatt als Herausgeberin des Mietspiegels sieht, nicht entsprochen.

Der VPI Deutschland ist zwischen Juni 2020 und Juni 2022 - dem für die Fortschreibung maßgeblichen Zeitraum - um 10,1% (von 106,6 Punkten auf 117,4 zur Basis 2015) und der Nettokaltmietenindex Baden-Württemberg um lediglich 3,9% (von 109,0 auf 113,3 Punkte zur Basis 2015) angestiegen. Eine Fortschreibung mit dem VPI Deutschland hätte also zu einem um etwa 6% zu hohen Mietspiegelniveau geführt. Aus Expertensicht wurde die Entwicklung der Nettokaltmieten in Baden-Württemberg als mit der in Rastatt vergleichbar eingestuft.

Die Fortschreibung erfolgte, indem die „Basismieten“ im Mietspiegel Rastatt (in der gedruckten Mietspiegelveröffentlichung auf S. 12 und 13) um jeweils 3,9% ($=113,3/109-1$) erhöht wurden. Die Punktwerte für die im Mietspiegel berücksichtigten Lage- und Ausstattungsmerkmale und die Lagekarte blieben unverändert. In die Lagekarte wurde ein zusätzliches Neubaugebiet neu aufgenommen:

- Am Bannwasser: Zone A

Die Baujahrskategorie „2019 bis Juni 2020“ im Mietspiegel 2021/2022 wurde in die Baujahrskategorie „2019 bis Juni 2022“ überführt.

Die Art der Fortschreibung führt dazu, dass für jeden im Mietspiegel unterschiedenen Wohnungstyp die Preissteigerungsrate jeweils gleich hoch ausfällt und mit leichten Rundungsdifferenzen stets 3,9% beträgt.

Stuttgart, im Januar 2023

Ulrich Stein

Kompaktdokumentation zum



Mietspiegel Rastatt

2021/2022



www.rastatt.de

Verfasst von:

Ulrich Stein, freier Statistiker

Steinbruchstr. 24

71086 Stuttgart

Vorbemerkung

Die vorliegende Kurzfassung der Mietspiegel-Dokumentation dient dazu, die Hintergründe zur Aufstellung des Mietspiegels Rastatt kurz und verständlich zu erläutern.

Die komplette Dokumentation kann bezogen werden unter:

Fachbereich Stadt- und Grünplanung
Fachbereichsverwaltung
Rathaus Herrenstraße (Herrenstraße 15), Zimmer 4.16
Marktplatz 1, 76437 Rastatt
07222 972 - 4060
stadt-und-gruenplanung@rastatt.de

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

Teil 1: Organisation, Stichprobenziehung und Plausibilisierung der Daten	6
Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung	6
Rahmensetzungen für die Mietspiegelauflistung	6
Konzeption der Vermieterbefragung	7
Ermittlung von Vermieteradressen	7
Stichprobenziehung.....	8
Fragebogen / Onlineerhebung	9
Befragungsverlauf	9
Rücklauf	10
Datenerfassung & Plausibilisierung.....	11
Bereinigung der Mietzahlung von Nebenkosten und Stellplatzmieten	11
Bereinigung der Mietzahlung von der Küchenmiete	11
Gewichtung der Daten	12
Teil 2: Aufstellung des Mietspiegels.....	13
Auswertungsschritte	13
Fallzahlen.....	13
Regressionsmodell zur Ermittlung von Einflüssen der Wohnfläche und des Baujahrs auf die Miethöhe	15
Mietrelationen.....	17
Kartierung der Wohnlage	17
Regressionsmodell zur Ermittlung des Preiseinflusses von Ausstattungselementen	19
Güte des Modells und Mietspiegelspannen.....	23
Anhang (Fragebogen, Hinweisblatt, Anschreiben, Erinnerungsschreiben).....	26

Teil 1: Organisation, Stichprobenziehung und Plausibilisierung der Daten

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Die Aufstellung des qualifizierten Mietspiegels für Rastatt wurde von einer Arbeitsgruppe aus Interessenvertretern und Experten der Stadtverwaltung Rastatt fachlich begleitet.

Koordiniert wurde das Projekt vom Fachbereich Stadt- und Grünplanung in der Stadtverwaltung Rastatt. In der Arbeitsgruppe „Mietspiegel“ vertreten waren:

- Mieterverein Baden-Baden und Umgebung e.V.,
- Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt und Umgebung e.V.,
- Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG,
- Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG,
- EVB Hausverwaltungen GmbH

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

Rahmensetzungen für die Mietspiegel aufstellung

Der Mietspiegel basiert auf einer postalischen Vermieterbefragung (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 zweiten 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. Die Karte basiert wie bereits im Vorgängermietspiegel auf den Gebietsabgrenzungen der Bodenrichtwertkarte, die vom örtlichen Gutachterausschuss herausgegeben wird.
- (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 Vermieterbefragung

Besonderheiten bei der Stichprobenziehung im Rahmen einer Vermieterbefragung sind, dass ein Vermietender

- mehrere Mietwohnungen an mehreren Adressen in Rastatt vermieten kann,
- er weltweit ansässig sein kann,
- er aus mehreren Privatpersonen / Haushalten (Ehepaare, Erbengemeinschaften) bestehen kann oder auch eine Institution (Unternehmen, Genossenschaft ...) ist.

Der zeitliche Aufwand für einen Vermieter könnte unter Umständen groß werden, wenn ein Vermieter für alle seine Wohnungen Angaben machen müsste. Deshalb wurde jeder kontaktierte Vermieter „nur“ um Angaben für eine Wohnung je Gebäudeadresse, an der sich eine oder mehrere seiner Mietwohnungen im freien Wohnungsmarkt befinden, gebeten. Vermietet ein Vermieter beispielsweise an 3 Gebäudeadressen Wohnungen, wurden ihm 3 Passwörter für die Befragung zugesandt. Jedem Passwort war dabei eine Gebäudeadresse zugeordnet. Mit jedem Passwort konnten dann im Fragebogen Angaben für jeweils eine der Wohnungen an der Adresse gemacht werden.

Bei mehreren Wohnungen eines Vermieters an einer Adresse, war die Auswahl der Wohnung dem Vermieter nicht freigestellt. Um die Zufallsauswahl der Wohnung zu wahren, sollten im Fragebogen Angaben zu der Wohnung gemacht werden, die von dem (Haupt-)Mieter bewohnt wird, der in einer nach dem Namen der Mieter alphabetisch sortierten Liste an erster Stelle steht. Der Namen des Mieters stellt ein Auswahlkriterium dar, das weder mit dem Einzugsdatum noch dem Preis-Leistungs-Verhältnis für die Wohnung in Verbindung steht. Das Preisniveau im resultierenden Mietspiegel sollte von der Wohnungsauswahl durch den Vermieter nicht beeinflusst werden.

Ermittlung von Vermieteradressen

Für die Stichprobenziehung wurden Adressen der in Rastatt Vermietenden aus einem Adressbestand der Grundsteuerverwaltung abgeleitet. Die Verwendung dieser Daten wurde von der Stadt Rastatt datenschutzrechtlich geprüft. Die für die Stichprobenziehung notwendigen Vorarbeiten fanden vor Ort im Rathaus von Rastatt statt.

Als Merkmale für die Ermittlung der Vermieteradressen wurden verwendet:

- Steuerliches Buchungszeichen
- Adresse des Objekts / Gebäudes
- Objektzusatz (mit Beschreibungen zum Objekt, z.B. Nummer der Wohnung / der Garage)
- Grundstücksart (mit den Ausprägungen Einfamilienhaus; Zweifamilienhaus; Geschäftsgrundstück; Mietwohngrundstück; sonstiges bebautes Grundstück; überwiegend gewerblich genutzt; überwiegend privat genutzt; unbebautes Grundstück)
- Namen des / der Adressaten des Grundsteuerbescheids
- Adresse des / der Adressaten des Grundsteuerbescheids
- Zahl der Haushalte im Gebäude (im Rahmen einer Haushaltsgenerierung abgeschätzt)

Das letzte Merkmal, die Zahl der Haushalte im Gebäude, war für die Zuordnung einer Vermietereigenschaft nur in den Fällen wichtig, bei denen ein gesamtes Gebäude im Eigentum eines selbst im Gebäude wohnenden Eigentümers war und abgeschätzt werden musste, ob außer dem Haushalt des Eigentümers noch andere Haushalte in dem Gebäude wohnen, also Mieterhaushalte im Gebäude zu vermuten sind. Die Haushaltsgenerierung fand auf Basis von Einwohnerregisterdaten statt. Zu Haushalten zusammengefasst wurden (erwachsene) Bewohner eines Gebäudes gemäß einem gemeinsamen Nachnamen, dem Familienstand und einem (gemeinsamen) Einzugsdatum in das Gebäude.

Die Vermietereigenschaft wurde dem Adressaten eines Steuerbescheids zugeordnet, wenn

- der Eigentümer nicht an der Objektadresse gemeldet ist / die Zustelladresse von der Objektadresse abweicht
- der Eigentümer zwar an der Objektadresse wohnt, aber die geschätzte Haushaltszahl an der Objektadresse die Zahl der an dieser Objektadresse wohnenden Personenverbände mit Grundsteuerzahlungen (=Zahl der im selbst genutzten Wohneigentum Wohnenden) übersteigt.

Es ließ sich auf diesem Wege für knapp 4.600 im Inland zu erreichende Personen / Personenverbände / Institutionen eine Vermietereigenschaft ableiten. Die Zahl der Mietwohnungen in Rastatt betrug laut Zensus im Jahr 2011 etwa 12.100. Diese Zahl dürfte parallel zu Einwohnerzahl bis 2020 auf 13.000 gestiegen sein, davon dürften etwa 11.200 Wohnungen dem freien Markt zugehörig sein.

Stichprobenziehung

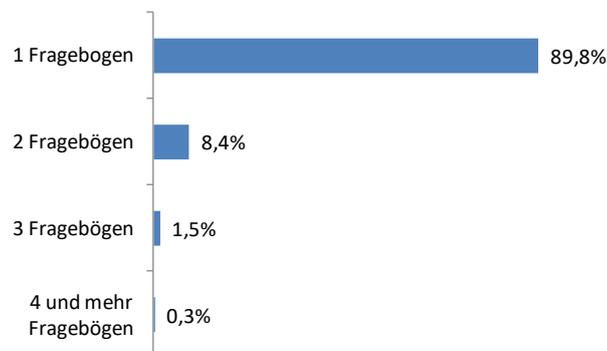
Die Stichprobenziehung wurde aus organisatorischen Gründen auf inländische Adressen beschränkt, um kurze Laufzeiten der Briefe zu erzielen. Da in 97% der Fälle Grundsteuerbescheide an inländische Adressen zugestellt werden, war durch diese Einschränkung die Zufallsauswahl der Vermieter für die Befragung in keinem für die Mietspiegelaufstellung relevanten Maß beeinträchtigt.

Weiter wurde, wiederum aus organisatorischen Gründen, die Grundgesamtheit der Vermieter vor der Stichprobenziehung in 2 Schichten aufgeteilt. Die erste Schicht bildeten institutionelle Vermieter. Diese Schicht umfasste 9 Vermieter eines größeren Wohnungsbestandes in Rastatt. Diese Vermieter erhielten auf dem Postweg / per E-Mail die Passwörter für die Teilnahme an der Befragung zugesendet.

Es wurde so um Angaben für Wohnungen an insgesamt 280 Gebäudeadressen gebeten. Auch diese Vermieter wählten je Adresse eine Wohnung für die Befragung nach dem oben beschriebenen Verfahren aus.

Bei den sonstigen Fällen (zweite Schicht) wurde jedem Vermieter eine Zufallszahl zugeordnet, die Liste der Vermieter nach der Zufallszahl sortiert und die ersten 3000 Fälle in der sortierten Liste für die Befragung ausgewählt. Diesen (potenziellen) Vermietern wurde per Post entsprechend der Zahl der Gebäude, auf die sich ihr Wohnungsbestand verteilt, pro Gebäude eine Zugangsnummer für die Onlinebefragung zugeteilt. Auch diese Vermieter wurden um die Auswahl einer Wohnung je Adresse gebeten. Auf diesem Wege wurden 3000 Vermieter um Angaben für Wohnungen an insgesamt 3372 Adressen gebeten. Auf Wunsch wurde den Vermietern dieser Schicht auch ein Papierfragebogen zugesendet.

Grafik 1: Anteil der Vermieter (Schicht 2) nach der Zahl der an die Vermieter versandten Fragebögen



Fragebogen / Onlineerhebung

Die an die Befragten auf Wunsch postalisch übersandten Materialien sind im Anhang zusammengefasst (Anschreiben, Fragebogen, Hinweisblatt).

Für die Online-Befragung wurde der Server genutzt, auf dem sich auch der Onlinerechner des Mietspiegels Rastatt befindet. Die Webadresse war: <https://www.mietspiegel-rastatt.de/befragung>. Als Befragungssoftware wurde LimeSurvey eingesetzt.

Befragungsverlauf

Die Datenerhebung fand von Juli bis Ende September 2020 statt:

08.07.2020: Versand der Informationsschreiben und der Zugangsnummern an 3.000 eine Wohnung / Wohnungen in Rastatt vermietende Privatvermieter (Anschreiben des Oberbürgermeisters, Hinweisblatt für die Befragten) und 9 institutionelle Vermieter.

25.07.2020: Versand der Erinnerungsschreiben.

Rücklauf

Die Eckwerte zum Rücklauf sind in der Tabelle 1 zusammengestellt:

Tabelle 1: Versendete Zugangsnummern und zurückerhaltende Fragebögen

	Institutionelle Vermieter mit	Privatvermieter
Vermieter		
Angeschriebene	9	3000
Nicht-zustellbare Anschreiben	0	176
kein Vermieter (im freien Markt)	0	134
erklärte Nichtteilnahme	0	23
technisch bedingter Befragungsabbruch (z.B. veralteter Browser)	0	27
Teilnehmende Vermieter	6	647
Nicht-Reaktionen	3	1993
Zugangsnummern		
Versendete Zugangsnummern	280	3372
Nicht zustellbare Zugangsnummern	0	176
Geschätzte Zahl zugestellter Zugangsnummern für Wohnungen im freien Markt	280	2625
Auskünfte zu Mietwohnungen im freien Markt		
Nicht-verwertbare Auskünfte (Angaben zu Fläche oder Preis fehlen)	0	68
online	141	657
Papier	0	73
Verwertbare Auskünfte insgesamt	141	730

Insgesamt lagen am Ende der Erhebung 871 Auskünfte für Wohnungen im freien Markt vor, mit für die Auswertung grundsätzlich nötigen Angaben (zu Fläche oder Preis). Das sind Angaben zu 7,8% der Mietwohnungen im freien Markt.

Die Teilnahmebereitschaft unter den erreichten Vermietern von Mietwohnungen im freien Markt kann bei den Privatvermietern auf 31% geschätzt werden. Bei den institutionellen Vermietern betrug die Teilnahmebereitschaft 67%. Bei der Schätzung der Zahl der erreichten Privatvermieter wird dabei davon ausgegangen, dass der Anteil der tatsächlichen Vermieter unter den nicht-reagierenden Angeschriebenen ähnlich hoch ist, wie unter den reagierenden.

Datenerfassung & Plausibilisierung

Die auf dem Postweg zurückgesandten Papierfragebögen wurden eingescannt und die angekreuzten Antworten maschinell eingelesen. Zweifelsfälle / Unklarheiten wurden von der Software erkannt und im Rahmen des Einlesevorgangs manuell geprüft. Zusammen mit den online übermittelten Auskünften wurden die Daten dann 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. Es gab bei keiner Frage viele fehlenden oder unplausiblen Antworten.

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. Solche Bereinigungen waren in 111 der Fälle (11,2%) nötig. Nebenkosten wurden allerdings nur in 19 Fällen (2,2%) abgezogen. Der häufigste Grund für Bereinigungen waren also mit der Mietzahlung entgeltete Stellplatzmieten. Im Schnitt sank durch die Nebenkostenbereinigung / Abzug der Stellplatzmieten von der Mietzahlung das mittlere Mietniveau um 0,8%, wobei dies fast ausschließlich auf den Abzug von Stellplatzmieten von der Mietzahlung zurückging.

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 der Küchenwert noch nicht vollständig abgeschrieben war. Dies betraf 22 Fälle (2,5%). Dazu wurde von der Kaltmietzahlung der kalkulatorische Wert der Küchenausstattung abgezogen. Für eine 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 37,69 Euro pro Monat in 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 0,2%.

Gewichtung der Daten

Aufgrund des Befragungsdesigns (unterschiedliche Auswahlwahrscheinlichkeit der Vermieter durch die Schichtung der Grundgesamtheit / unterschiedlich viele Wohnungen eines Vermieters an der gleichen Adresse) könnten Verzerrungen der Nettostichprobe die Folge sein. Diese Verzerrungen können problematisch sein, weil die unterschiedlichen Vermietertypen ein deutlich unterschiedliches Preissetzungsverhalten aufweisen. Institutionelle Vermieter haben häufig neben ihrem Gewinnziel auch sozialpolitisch motivierte Zielsetzungen, die Privatvermieter in der Regel nicht haben.

Solche Verzerrungen könnten durch ein Redressment (also Gewichtungen der Fälle im Nachgang der Befragung) rechnerisch ausgeglichen werden, wobei durch die Gewichtungen Anpassungen an vorgegebene Randsummen erfolgen würden. Für solche Gewichtungen müssen relativ viele Annahmen gesetzt werden.

In der (ungewichteten) Ergebnisstichprobe bezogen sich 17,7% der mietspiegelrelevanten Fälle auf Wohnungen von institutionellen Vermietern. Der Anteil der mietspiegelrelevanten Fälle an allen frei vermieteten Wohnungen betrug im Segment der Privatvermieter 86,3% und im Segment der institutionellen Vermieter 86,5%. D.h., dass sich die Vermietertypen hinsichtlich Preisanpassungs- und Wiedervermietungsintervallen kaum unterschieden.

Gemäß den Zensusergebnissen des Jahres 2011 wäre ein Anteil an institutionell vermieteten Wohnungen an allen vermieteten oder mietfreien Wohnungen außerhalb von Heimen von 18,6% für Rastatt zu erwarten. Die "mietfreien" Wohnungen ballen sich dabei vollständig auf das Segment der Privatvermieter, die ebenfalls inkludierten sozial geförderten Wohnungen wiederum sind überwiegend im Segment der institutionellen Vermieter anzutreffen. Es kann letztlich nicht genauer gesagt werden, wie sich die mietspiegelrelevanten Fälle tatsächlich auf die beiden Vermietersegmente aufteilen. Das letztlich größte praktische Problem für ein Redressment ist, dass die Randsummen an mietspiegelrelevanten Wohnungen der beiden Vermietertypen nicht bekannt sind, also erst geschätzt werden müssten. Da die Verteilung der Wohnungen auf die beiden Vermietertypen in der Stichprobe im Erwartungsrahmen lag, wurde auf ein Redressment verzichtet.

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 des Mietspiegels Rastatt ab Juni 2014) entweder neu eingegangen wurde oder die Nettokaltmiete in diesem angepasst wurde („mietspiegelrelevante Fälle“ gemäß §558 BGB). Dies trifft in Rastatt auf 79% der Fälle im freien Wohnungsmarkt zu (vgl. Tabelle 2).

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

Miete vereinbart / letztmalig angepasst ...	Fälle
Bis unter 2 Jahre	360
Innerhalb der letzten 2 bis unter 4 Jahre	209
Innerhalb der letzten 4 bis 6 Jahre	127
Mehr als 6 Jahre	175
Insgesamt	871

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).

Fallzahlen

Insgesamt wurden 939 zurückgesandte Fragebögen / Antworten erfasst. Davon wurden 261 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	176
Keine Gesamtmiete für Wohnung bekannt / keine Angabe zur Miethöhe	2
Wohnung möbliert	6
Summe	184

Für die Analyse des Preiseinflusses von Wohnfläche und des Baujahrs wurden in 6 Fällen Ausreißerwerte manuell aus der Analyse entnommen, wenn offensichtliche Datenfehler vorlagen. Mithilfe eines Regressionsmodells, das die Fläche (kategorisiert), das Baujahr (kategorisiert), die

Aktualität des Falls (letzte Änderung / Abschluss des Vertrags), den Vermietertyp (Privatvermieter / institutioneller Vermieter) berücksichtigte, wurde danach für jede Wohnung eine (im Schnitt zu erwartende) Quadratmetermiete ermittelt. Die tatsächliche Quadratmetermiete wurde dann durch die zu erwartende Quadratmetermiete geteilt. Diese Mietrelation wurde dann einem zweiseitigen Grubbs-Test mit Signifikanzniveau 5% unterzogen. Mithilfe dieses Tests lassen sich Ausreißerwerte erkennen. Quadratmetermieten, die mehr als 33,6% unter bzw. 32,6% über der erwarteten Miete lagen, wurden als Ausreißerwerte eingestuft. Dies betraf 19 der mietspiegelrelevanten Fälle, also 2,8% der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Fälle insgesamt.

Aufgrund ihrer Seltenheit wurden für Wohnungen unter 35qm im späteren Mietspiegel keine ortsüblichen Vergleichsmieten veröffentlicht. In den Auswertungen wurden jedoch die Wohnungen ab 20qm berücksichtigt. 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).

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

Für die 541 Fälle (mietspiegelrelevante Fälle ohne die Wohnungen der institutionellen Vermieter), 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)	Standardfehler	t	Pr > t	Untergrenze (95%)	Obergrenze (95%)
Achsenabschnitt	6,624	0,167	39,558	< 0,0001	6,295	6,953
Fläche 20 bis 34qm	3,208	0,327	9,825	< 0,0001	2,567	3,850
Fläche 35 bis 44qm	1,364	0,229	5,949	< 0,0001	0,914	1,814
Fläche 45 bis 49qm	0,934	0,357	2,617	0,009	0,233	1,636
Fläche 50 bis 59qm	0,339	0,204	1,661	0,097	-0,062	0,740
Fläche 60 bis 79qm	0,067	0,176	0,382	0,703	-0,278	0,413
Fläche 80 bis 109qm	0,097	0,178	0,545	0,586	-0,253	0,447
Fläche 110 bis 159qm	0,000					
Baujahre bis 1977	0,000					
Baujahre 1978 bis 1985	0,200	0,173	1,159	0,247	-0,139	0,539
Baujahre 1986 bis 1993	0,237	0,137	1,735	0,083	-0,031	0,505
Baujahre 1994 bis 2001	0,477	0,136	3,517	0,000	0,211	0,743
Baujahre 2002 bis 2009	0,807	0,193	4,172	< 0,0001	0,427	1,187
Baujahre 2010 bis 2014	1,059	0,345	3,068	0,002	0,381	1,737
Baujahre 2015 bis 2020	2,046	0,158	12,970	< 0,0001	1,736	2,356

Der Baujahrskategorie „Baujahre bis 1977“ und der Flächenkategorie „110 bis 159qm“ wurde ein Preiseinfluss von 0 €/qm zugeordnet (Merkmale mit der niedrigsten Preiswirkung, die vollständig als Linearkombination aus den übrigen Merkmalen ableitbar sind).

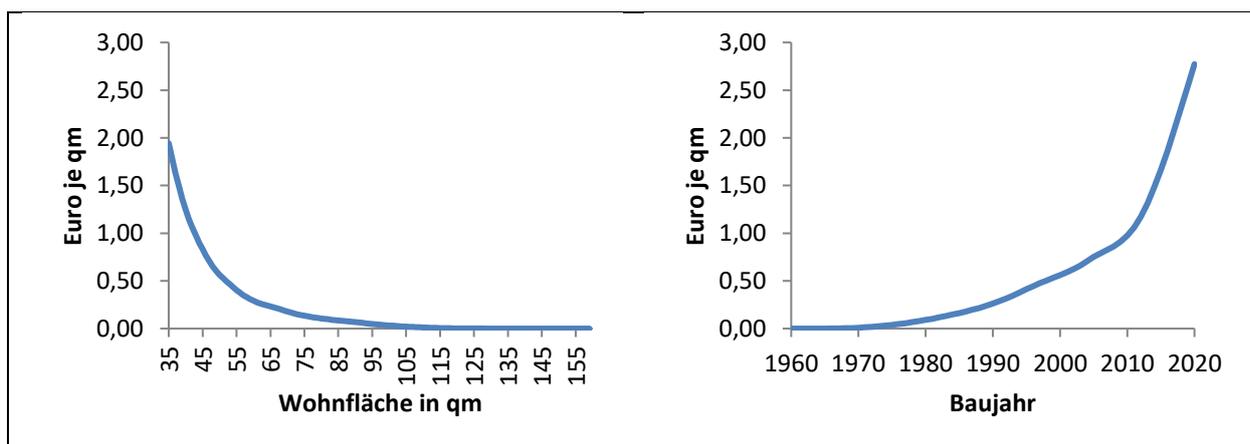
Die Häufigkeiten der im Regressionsmodell berücksichtigten Kategorien sind der Tabelle 5 zu entnehmen.

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

Kategorie	Fälle	Anteil Fälle
Fläche 20 bis 34qm	14	2,6%
Fläche 35 bis 44qm	42	7,8%
Fläche 45 bis 49qm	11	2,0%
Fläche 50 bis 59qm	69	12,8%
Fläche 60 bis 79qm	193	35,7%
Fläche 80 bis 109qm	167	30,9%
Fläche 110 bis 159qm	45	8,3%
Baujahre bis 1977	212	39,2%
Baujahre 1978 bis 1985	47	8,7%
Baujahre 1986 bis 1993	86	15,9%
Baujahre 1994 bis 2001	93	17,2%
Baujahre 2002 bis 2009	35	6,5%
Baujahre 2010 bis 2014	10	1,8%
Baujahre 2015 bis 2020	58	10,7%

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

Grafik 2: 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“ (6,62 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 ihres Baujahres 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

Die Art der Zonierung wurde (grundsätzlich) aus dem Vorgängermietspiegel übernommen. Ausgangspunkt für die Kartierung waren dabei wieder als kleinste unterschiedene räumliche Einheiten die vom Gutachterausschuss abgegrenzten Gebiete aus der Bodenrichtwertkarte Rastatts. Die in der Karte 1 orange eingefärbten Gebiete wurden einer Mietspiegelzone zugeordnet. Die grau eingefärbten Gebiete (Industrie-/Gewerbegebiete) wurden, da nicht / kaum für Wohnbebauung genutzt, wie bisher aus der Zonierung und damit auch aus der Anwendung des Mietspiegels ausgeschlossen.

Insgesamt gab es (Stand November 2020) 105 Bodenrichtwertgebiete in Rastatt (s. Karte 1).

Karte 1: Bodenrichtwertgebiete im Stadtgebiet von Rastatt (Stand 2020)



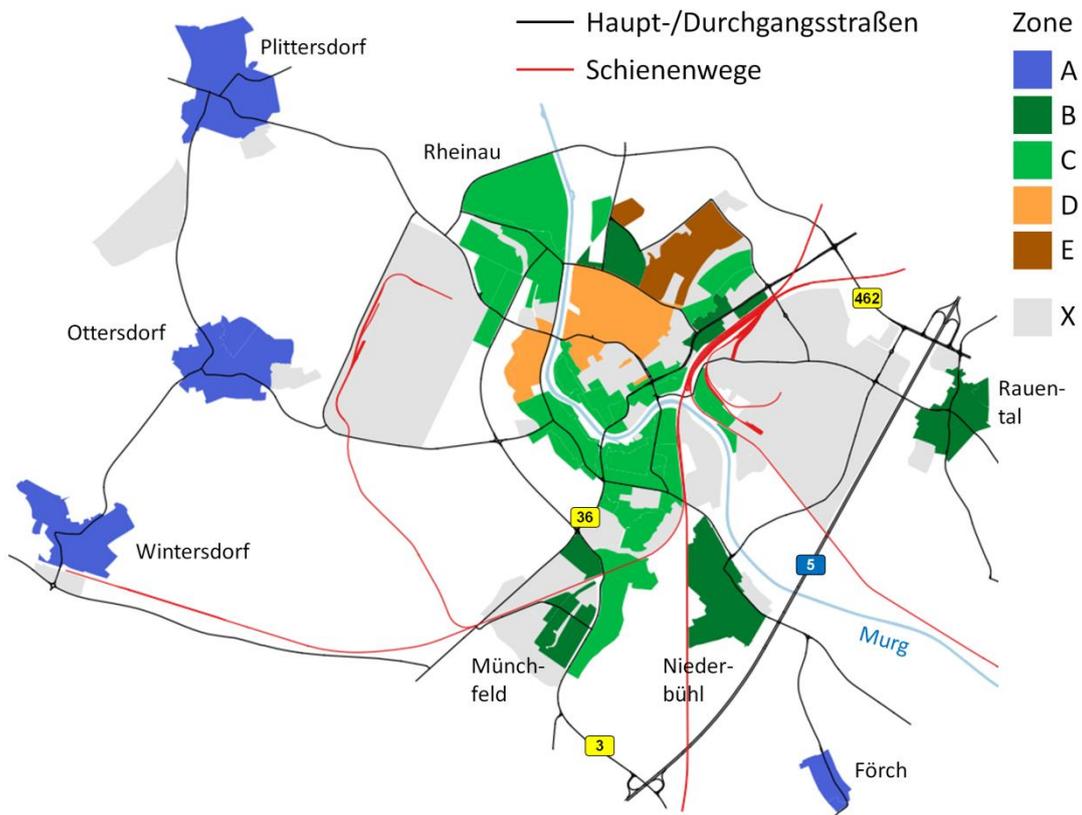
Die Gebietsabgrenzungen in einer Bodenrichtwertkarte erfolgen durch den Gutachterausschuss. Die Abgrenzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass innerhalb eines Gebietes beim Kauf eines Grundstücks jeweils ein vergleichbar hoher Grundstückspreis zu erwarten ist. Die resultierenden Gebiete sind relativ kleinräumig abgegrenzt, sodass innerhalb des Gebietes von einer einheitlich guten Lagequalität auszugehen ist. Die Nähe zu Einkaufsgelegenheiten, Infrastrukturausstattung, der Freizeit- und Erholungswert (also preiswirksame Lagemerkmale) werden innerhalb eines Bodenrichtwertgebiets somit nicht stark abweichen können. Markante Unterschiede in der Lagequalität innerhalb eines Bodenrichtwertgebietes werden somit nur durch eine in der Regel stärker lokal auswirkende Belastung durch Verkehr hervorgerufen. Das ist z.B. der Fall, wenn ein Bodenrichtwertgebiet von einer Durchgangsstraße geschnitten oder –häufiger- durch eine Durchgangsstraße begrenzt wird. Weil dadurch Unterschiede in der Lagequalität von Wohnungen des gleichen Bodenrichtwertgebiets hervorgerufen werden können, wurde die Verkehrsbelastung in der Befragung erfragt und bei der Mietspiegelaufstellung auch berücksichtigt.

Für die einzelnen Bodenrichtwertgebiete sind aufgrund der niedrigen Fallzahlen keine Analysen des relativen Mietniveaus sinnvoll, da die Zufallseinflüsse zu groß wären. Deshalb wurden im Rahmen der Aufstellung des Mietspiegels 2017/2018 in der Mietspiegelbeteiligung aus den Bodenrichtwertgebieten größere, in Nachbarschaft zueinander liegende Gebiete, "Grobzonen", zusammengefasst und diese Grobzonen wiederum dann entsprechend ihres Mietniveaus (Mittelwert der Mietrelationen) im Mietspiegel zu Zonen mit einem ähnlich hohen Mietniveau zusammengefasst.

Letztlich wurde also nur das Stadtgebiet von Rastatt für Mietspiegelzwecke zoniert 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 Rastatt. 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 Rastatt entsprechen also dem Mietniveau der Teilorte in der Zone A (Plittersdorf, Ottersdorf, Wintersdorf und Förch).

Karte 2: Mietspiegelzonen im Mietspiegel



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.

Bei diesem Auswertungsschritt wurde als preisklärendes Merkmal der Vermietertyp (Baugenossenschaft ja/nein) in das Modell aufgenommen. Dadurch war es einerseits möglich, die Preiswirkung der Merkmale unabhängig vom Vermietertyp zu messen. Wenn z.B. ein Merkmal weit überproportional in Wohnungen von Baugenossenschaften anzutreffen ist (z.B. PVC- oder

Linoleumböden), sollte ein allgemein „mieterfreundliches“ Preissetzungsverhalten nicht zu einer starken Abwertung dieses Merkmals führen.

Tabelle 6: Häufigkeiten von Ausstattungsmerkmalen (mietspiegelrelevante Fälle)

Merkmal	Häufigkeiten	Anteil an allen Fällen	Davon institutionell vermietet
Institutioneller Vermieter	119	18%	100%
Lage der Wohnung im Gebäude / Wohnungstyp			
Souterrainwohnung (Eingang unter Straßenebene)	7	1%	0%
Erdgeschosswohnung (Eingang auf Straßenebene, ohne Einfamilienhäuser)	165	25%	18%
Einfamilienhaus	20	3%	25%
Maisonette, Penthouse, Loft	49	7%	4%
Hochhaus (6 und mehr Obergeschosse)	67	10%	7%
Heizungsart			
Einzelofen, Elektrospeicherofen, manueller Kachelofen, keine Heizung	16	2%	13%
Zentralheizung	494	75%	16%
Fußbodenheizung	67	10%	4%
Bodenbeläge			
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt	61	9%	57%
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden	56	8%	16%
Vinyl, Parkett, Holzdielen, Fliesen, Naturstein	290	44%	17%
Sanitärausstattung			
Einfach	41	6%	20%
gehoben	101	15%	7%
Zweites Bad	33	5%	6%
Zweite Toilette	146	22%	12%
Küchenraum und Küchenboden			
Offene Küche	143	22%	3%
Kochnische	19	3%	5%
Einfacher Küchenboden (keine Fliesen, Parkett oder Vinyl)	197	30%	35%
Sonstige Merkmale			
Wärmeschutzverglasung	342	52%	16%
Kein Balkon	142	22%	38%
Abstellraum Fahrrad	223	34%	6%
Aufzug außerhalb Hochhaus	138	21%	4%
Keine Gegensprechanlage	92	14%	11%
Waschküche im Gebäude	409	62%	19%
Denkmalgeschütztes Gebäude	37	6%	3%
Leitungen liegen auf Putz	38	6%	68%
Einbauschränk / -schränke in Wohnung	85	13%	6%
Sanierungen			
Erneuerung Sanitärausstattung zwischen 2010 und 2020	166	25%	19%
Fußboden jünger als 10Jahre	216	33%	20%
Fußboden älter als 20 Jahre	202	31%	21%
Erneuerung Elektro zwischen 2010 und 2020	121	18%	38%
Erneuerung Heizung zwischen 2010 und 2020	152	23%	22%
Energetische Sanierung des Dachs und der Fassade zwischen 2010 und 2020	99	15%	34%
Verkehrsbelastung			
Mäßige Verkehrsbelastung	137	21%	28%
Starke Verkehrsbelastung	22	3%	5%

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 „komplette 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

Merkmal	Wert	Standardfehler	t	Pr > t	Untergrenze (95%)	Obergrenze (95%)	Vereinbarte Punkte
Achsenabschnitt	1,001	0,024	41,917	< 0,0001	0,954	1,048	.
Institutioneller Vermieter	-0,051	0,017	-3,024	0,003	-0,084	-0,018	.
Lage der Wohnung im Gebäude / Wohnungstyp							
Souterrainwohnung (Eingang unter Straßenebene)	-0,041	0,050	-0,813	0,416	-0,139	0,057	-4
Erdgeschosswohnung (Eingang auf Straßenebene, ohne Einfamilienhäuser)	-0,020	0,012	-1,705	0,089	-0,043	0,003	-2
Einfamilienhaus	-0,025	0,035	-0,728	0,467	-0,093	0,043	.
Maisonette, Penthouse, Loft	0,005	0,020	0,254	0,800	-0,035	0,045	.
Hochhaus (6 und mehr Obergeschosse)	0,005	0,017	0,302	0,763	-0,029	0,039	.
Heizungsart							
Einzelofen, Elektrospeicherofen, manueller Kachelofen, keine Heizung	-0,032	0,036	-0,895	0,371	-0,102	0,038	-3
Zentralheizung	0,004	0,017	0,215	0,830	-0,030	0,038	.
Fußbodenheizung	-0,025	0,028	-0,889	0,374	-0,080	0,030	.
Bodenbeläge							
PVC- oder Dielenboden, kein Bodenbelag gestellt	-0,036	0,020	-1,772	0,077	-0,076	0,004	-3
Linoleum-, Teppich-, Fliesen-, Korkboden	-0,014	0,020	-0,729	0,466	-0,053	0,024	-1
Vinyl, Parkett, Holzdielen, Fliesen, Naturstein	0,000	0,013	-0,015	0,988	-0,026	0,025	.
Sanitärausstattung							
Einfach	-0,035	0,022	-1,615	0,107	-0,077	0,008	-3
gehoben	0,046	0,017	2,663	0,008	0,012	0,080	4
Zweites Bad	0,015	0,027	0,571	0,568	-0,038	0,069	2
Zweite Toilette	-0,007	0,014	-0,537	0,591	-0,034	0,019	.
Küchenraum und Küchenboden							
Offene Küche	0,034	0,015	2,284	0,023	0,005	0,063	3
Kochnische	-0,060	0,030	-1,970	0,049	-0,120	0,000	-4
Einfacher Küchenboden (keine Fliesen, Parkett oder Vinyl)	-0,027	0,012	-2,194	0,029	-0,052	-0,003	-3

Merkmal	Wert	Standardfehler	t	Pr > t	Untergrenze (95%)	Obergrenze (95%)	Vereinbarte Punkte
Sonstige Merkmale							
Wärmeschutzverglasung	-0,007	0,011	-0,635	0,525	-0,030	0,015	.
Kein Balkon	-0,040	0,014	-2,776	0,006	-0,068	-0,012	-3
Abstellraum Fahrrad	0,011	0,012	0,913	0,362	-0,012	0,033	1
Aufzug außerhalb Hochhauses	0,004	0,015	0,290	0,772	-0,025	0,034	1
Keine Gegensprechanlage	0,001	0,015	0,055	0,956	-0,029	0,031	.
Waschküche im Gebäude	0,008	0,011	0,710	0,478	-0,014	0,029	1
Denkmalgeschütztes Gebäude	0,003	0,023	0,119	0,906	-0,043	0,049	.
Leitungen liegen auf Putz	0,032	0,024	1,318	0,188	-0,016	0,079	.
Einbauschränk / -schränke in Wohnung	-0,009	0,015	-0,611	0,541	-0,040	0,021	.
Sanierungen							
Erneuerung Sanitärausstattung zwischen 2010 und 2020	0,017	0,015	1,150	0,250	-0,012	0,046	2
Fußboden jünger als 10Jahre	0,024	0,016	1,558	0,120	-0,006	0,055	2
Fußboden älter als 20 Jahre	0,001	0,014	0,057	0,954	-0,027	0,028	.
Erneuerung Elektro zwischen 2010 und 2020	0,026	0,018	1,387	0,166	-0,011	0,062	3
Erneuerung Heizung zwischen 2010 und 2020	0,019	0,013	1,490	0,137	-0,006	0,045	2
Energetische Sanierung des Dachs und der Fassade zwischen 2010 und 2020	0,032	0,015	2,095	0,037	0,002	0,062	3
Verkehrsbelastung							
Mäßige Verkehrsbelastung	-0,026	0,013	-2,047	0,041	-0,052	-0,001	-3
Starke Verkehrsbelastung	-0,045	0,028	-1,612	0,107	-0,101	0,010	-5

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 oder mit Blick auf die Vorgängermietspiegel zur Wahrung der Kontinuität die Punktwerte leicht angepasst, wobei die durch die Konfidenzintervalle vorgezeichneten Grenzen eingehalten wurden.

In der Mietspiegelbefragung wurde die Lärmbelastung nach Kategorien abgefragt (keine Belastung, leicht, mittel, stark, sehr stark). Dabei sind eine "mittlere" Belastung (28% der Fälle) und eine starke / sehr starke Belastung (5% der Fälle) schon die selteneren Fälle. Der Normalfall ist also keine oder nur eine leichte Belastung. Keine und leichte Belastungen wurden an Adressen in reinen Anliegerstraßen angekreuzt.

Güte des Modells und Mietspiegelspannen

Im Mittel beträgt im Stadtgebiet Rastatts das durchschnittliche Mietniveau 7,20 €/qm im Juni 2020 (nettokalt, mietspiegelrelevante Fälle).

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

Kategorie	Fälle	Durchschnittliche Abweichung (Faktor)*
Baujahrskategorien		
Bis 1973	298	0,99
1974 bis 1981	34	0,97
1982 bis 1989	62	1,03
1990 bis 1997	135	1,01
1998 bis 2001	20	1,04
2002 bis 2005	25	0,99
2006 bis 2009	10	1,03
2010 bis 2013	8	1,01
2014 bis 2017	51	0,98
2018 bis 2020	13	0,97
Flächenkategorien		
35 bis 39 qm	18	1,03
40 bis 44 qm	28	1,02
45 bis 49 qm	11	1,06
50 bis 54 qm	39	1,01
55 bis 59 qm	46	1,00
60 bis 79 qm	242	1,00
80 bis 99 qm	160	1,01
100 bis 119 qm	66	0,99
120 bis 159 qm	31	0,99
Zonen		
A	40	1,00
B	68	1,01
C	364	1,01
D	147	0,98
E	37	0,98
Ausstattungspunkte		
-8 Punkte und weniger	42	1,00
-7 bis -3 Punkte	112	1,00
-2 bis 2 Punkte	215	1,01
3 bis 7 Punkte	193	1,00
8 Punkte und mehr	94	0,99
insgesamt	656	0,00

*

Werte unter 1: Im Schnitt ist die tatsächliche Miete niedriger als die gemäß Mietspiegelmodell erwartete

Werte über 1: Im Schnitt ist die tatsächliche Miete höher als die gemäß Mietspiegelmodell erwartete

Durchschnittliche Mietrelationen unter 1 bedeuten, dass die Miethöhen gemäß dem Mietspiegelmodell im Schnitt über den tatsächlichen Mieten liegen, das Mietspiegelmodell überschätzt also das tatsächliche Mietniveau. Mietrelationen über 1 bedeuten, dass die Miethöhen gemäß dem Mietspiegelmodell im Schnitt unter den tatsächlichen Mieten liegen, das Mietspiegelmodell unterschätzt also das tatsächliche Mietniveau. 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 bivariaten Betrachtung keine Verzerrungen der Preis-Prognosen des Mietspiegels erkennen.

Der Anteil der durch das Mietspiegelmodell erklärten Streuung der Mieten an der gesamten Streuung (Bestimmtheitsmaß, R^2) beträgt 51,8%. Die starken Preissteigerungen der letzten Jahre und damit starken Preisunterschiede 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 (noch) höher ausfallen kann.

Im Mietspiegel wurden die Mietspiegelspannen so gewählt, dass sich im Schnitt 2/3 aller Mieten innerhalb dieser Spanne befinden. Die Spannweiten sind also entsprechend einer üblichen Mietspiegelkonvention so gewählt, dass wohnungstypabhängig 1/6 der höchsten und 1/6 der niedrigsten Mieten außerhalb der Preisspanne liegen. Diese Bedingung ist bei Abweichungen der Nettokaltmiete von durchschnittlich 11,3% nach oben oder 11,5% 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 12% gemessen von der Spannenmitte aus festgelegt.

Stuttgart, im Januar 2021

Ulrich Stei

Anhang (Fragebogen, Hinweisblatt, Anschreiben,
Erinnerungsschreiben)

Mietspiegelbefragung

Bitte senden Sie uns Ihren Fragebogen / Ihre Fragebögen im beigefügten Briefumschlag unfrankiert (das Porto übernimmt die Stadt Rastatt) bis zum **14. August 2020** zurück.

Befragungsnummer / Passwort: Befragungsnummer

Die Befragungsnummer dient dazu, dem Fragebogen eine Mietspiegel-Lagezone zuordnen zu können. Sie können sich nach Eingabe des Passworts unter: <https://www.mietspiegel-rastatt.de/befragung/> auch online an der Befragung beteiligen. Es findet keine Rücklaufkontrolle statt.

Ausfüllhinweis: Bitte verwenden Sie möglichst **einen dunklen Stift**, um den Fragebogen auszufüllen.

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

Telefon: (07222) 972-4065 (werktags, zwischen 8.30 und 17.30 Uhr)

E-Mail: mietspiegel@rastatt.de

Bitte machen Sie in diesem Fragebogen Angaben für eine von Ihnen vermietete Wohnung an dieser Adresse:

Straße

1. **Wie viele Mietwohnungen vermieten Sie aktuell an dieser Adresse im „freien“ Wohnungsmarkt (ohne leer stehende Wohnungen, nicht zu Sonderkonditionen überlassen, nicht sozial gefördert, keine Wohnung in einem Heim und keine Werkswohnung; siehe auch den → Hinweis 1 im Hinweisblatt)?**



→ **Haben Sie hier eine „0“ eingetragen?** Sie vermieten an dieser Adresse keine Wohnung im „freien“ Mietwohnungsmarkt. Füllen Sie bitte den Fragebogen nicht weiter aus. Senden Sie ihn uns aber trotzdem im beiliegenden Rücksendekувert zurück. → ✉

→ **Haben Sie eine „1“ eingetragen?** Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen für Ihre einzige Mietwohnung im freien Markt an dieser Adresse.

→ **Falls Sie an dieser Adresse mehr als eine Wohnung im freien Wohnungsmarkt vermieten:** Bitte wählen Sie die Wohnung an der Adresse aus, bei der der Nachname des (Haupt-)Mieters in einer Liste Ihrer Mieter alphabetisch am weitesten vorne steht (siehe auch den → Hinweis 2 im Hinweisblatt).

2. **Wann ist der Mieterhaushalt eingezogen, der aktuell in der Wohnung wohnt?** Bitte tragen Sie den Einzugsmonat und das Einzugsjahr ein

Monat
Jahr

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

Monat
Jahr

Es gab keine Anpassung seit dem Einzug

4. **Bitte tragen Sie die Wohnfläche der Wohnung ein** (siehe zur Berechnung der Wohnfläche → Hinweis 3 im Hinweisblatt):

 m²

5. Bitte tragen Sie die monatlichen Zahlungen für die Wohnung im Juni 2020 ein:

- [1] (Kalt-)Miete / Grundmiete (Hilfe → Hinweis 4)  €
- [2] Monatliche Nebenkostenvorauszahlung  €
- [3] Miete für die Überlassung von Küchenausstattung  €
- [4] Miete für die zur Wohnung zugehörigen Stellplätze  €
- [5] Möblierungszuschlag  €

6. Werden sämtliche Neben- und Betriebskosten separat von der Mietzahlung abgerechnet?

- ja (→ bitte weiter mit Frage 7)
- nein, in dem Betrag zur Grundmiete (Frage 5, Posten [1]) sind auch Nebenkosten enthalten

Falls nein: 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"/> Allgmeinstrom |
| | <input type="checkbox"/> Sonstiges  _____ |

7. Werden Zuschläge für Stellplatz, Küchenmiete oder Möblierung separat von der Mietzahlung abgerechnet?

- ja (→ bitte weiter mit Frage 8)
- nein, in dem Betrag zur Grundmiete (Frage 5, Posten [1]) sind Zuschläge enthalten
- Falls nein, welche Zuschläge sind in der Mietzahlung enthalten? Bitte Zutreffendes ankreuzen.**
- Stellplatzmiete
- Küchenmiete
- Möblierungszuschlag
- Frage nicht relevant, es müssen keine Zuschläge bezahlt werden (→ bitte weiter mit Frage 8)

8. 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 5) |
| <input type="checkbox"/> Maisonette-/ Galeriewohnung (Hilfe → Hinweis 4) | <input type="checkbox"/> Loft-Wohnung (Hilfe → Hinweis 5) |

9. In welchem Geschoss befindet sich der Wohnungseingang? Im ... (Hilfe → Hinweis 6)

- | | |
|--|---|
| <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 |

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

- ja nein

11. 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 |

12. Welche Sanitärausstattung wird dem Mieterhaushalt von Ihnen gestellt (d.h. ist Ihr Eigentum und wurde nicht vom Mieterhaushalt 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 |
| <input type="checkbox"/> Toilette | <input type="checkbox"/> Spiegel |
| <input type="checkbox"/> Bidet (Sitzwaschbecken) | <input type="checkbox"/> Badmöblierung (z.B. Spiegelschrank) |
| <input type="checkbox"/> Urinal | <input type="checkbox"/> Sonstiges  _____ |
| <input type="checkbox"/> Handtuchwärmer | |
- es wird **keine** Sanitärausstattung gestellt (Selbsteinbau durch Mieter/Mieterin)

13. Welche Heizungsart wird dem Mieterhaushalt von Ihnen gestellt?

Bitte nur ein Kreuz für die vorwiegend genutzte Heizungsart.

- | | |
|--|--|
| <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

14. Welcher Bodenbelag ist im Wohn- und Schlafbereich der Wohnung überwiegend von Ihnen als 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 (<i>verlegt seit etwa 2005</i>) |
| <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 durch Mieter / Mieterin)

15. 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 |

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

- Fliesen / Naturstein Parkett Linoleum PVC Sonstiges  _____

17. Wird dem Mieterhaushalt die Küchenausstattung von Ihnen gestellt (die Ausstattung ist Ihr Eigentum)?

- Nein, die Küchenausstattung ist Eigentum des Mieterhaushalts (→ weiter mit Frage 18) Ja, in Form einer Einbauküche Ja, in Form von Einzelelementen

Falls ja, welche Küchenausstattung stellen Sie dem Mieterhaushalt? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Spüle | <input type="checkbox"/> Küchenschränke / Regale |
| <input type="checkbox"/> Herd/ Backofen | <input type="checkbox"/> Dunstabzug / Umlufthaube |
| <input type="checkbox"/> Kühlschrank | <input type="checkbox"/> Spülmaschine |
| <input type="checkbox"/> Gefrierfach / Gefrierschrank | <input type="checkbox"/> Mikrowelle |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges  _____ | |

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

- Isolierverglasung mit Wärmeschutzbeschichtung (zwei- oder dreifach verglast - verbaut seit etwa 1995)
- Isolierverglasung ohne Wärmeschutzbeschichtung (zweifach verglast - 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)
- weiß nicht

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

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Balkon/ Loggia/ Terrasse | <input type="checkbox"/> Aufzug im Gebäude |
| <input type="checkbox"/> zur Wohnung gehöriger (Tief-)Garagenstellplatz
Anzahl <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Wohnung ist komplett möbliert |
| <input type="checkbox"/> zur Wohnung gehöriger Carport
Anzahl <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Gegensprechanlage |
| <input type="checkbox"/> zur Wohnung gehöriger Stellplatz (nicht überdacht)
Anzahl <input type="text"/> | <input type="checkbox"/> Waschküche im Gebäude |
| <input type="checkbox"/> ebenerdiger Abstellraum für Fahrräder/
Fahrradgarage | <input type="checkbox"/> Gebäude ist denkmalgeschützt |
| | <input type="checkbox"/> Leitungen (Strom, Gas etc.) liegen auf Putz |
| | <input type="checkbox"/> Einbauschränk / -schränke in der Wohnung |
| | <input type="checkbox"/> Sonstiges
<input type="text"/> |

20. Wann sind die folgenden Komponenten der Wohnung / des Gebäudes (zum überwiegenden Teil) eingebaut oder modernisiert worden? (bitte je Zeile ein Kreuz)

	2010 bis 2020	2006 bis 2009	2000 bis 2005	vor 2000	dem Mieter nicht gestellt / Maßnahme nicht erfolgt
Sanitärausstattung	<input type="checkbox"/>				
Küchenausstattung	<input type="checkbox"/>				
Fußbodenbeläge	<input type="checkbox"/>				
Elektroinstallation	<input type="checkbox"/>				
Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>				
Fassadendämmung	<input type="checkbox"/>				
Dachdämmung	<input type="checkbox"/>				
Kellerdämmung	<input type="checkbox"/>				

21. Wurde das Gebäude seit dem Bau kernsaniert (d.h. zum Sanierungszeitpunkt durch Erneuerung der Gebäudehülle (Dach/Fassade) und der Haustechnik (Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallation) in einen (nahezu) neuwertigen Zustand versetzt)?

- Nein Ja, und zwar im Jahr: weiß nicht

22. Bitte geben Sie das Baujahr der Wohnung an (auch wenn Sie sich nicht ganz sicher sind): (Hilfe → Hinweis 7)

falls Sie das Baujahr nicht genau genug kennen:

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

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Bis 1949 | <input type="checkbox"/> 1950 bis 1964 | <input type="checkbox"/> 1965 bis 1979 | <input type="checkbox"/> 1980 bis 1989 |
| <input type="checkbox"/> 1990 bis 1999 | <input type="checkbox"/> 2000 bis 2009 | <input type="checkbox"/> 2010 bis 2015 | <input type="checkbox"/> 2016 bis 2020 |

23. 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 beigefügten Freiumschlag per Post zurück.

Hinweise zur Mietspiegelbefragung



Dokument-Nr: 0001

1. Ziel der Befragung

Die Mietspiegelbefragung dient dazu, den Mietspiegel für Rastatt aufzustellen. Durch den Mietspiegel wird Transparenz über die Miethöhen in Rastatt 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**.

2. Zugang zur Onlinebefragung

Für Die Befragung ist ein Onlinefragebogen eingerichtet. Bitte tippen Sie in Ihren Browser diese Internetadresse ein oder scannen Sie den QR-Code mit Ihrem mobilen Gerät:

www.mietspiegel-rastatt.de/befragung/



Der Zugang zur Befragung ist durch ein Passwort geschützt. Für jedes Gebäude mit Mietwohnungen gibt es ein eigenes Passwort.

Für diese Adresse:

lautet das Passwort:

Straße 1..... 4251aq

-
-
-

Bitte füllen Sie für jede aufgeführte Gebäudeadresse einen Fragebogen aus, indem Sie jeweils wieder die Startadresse www.mietspiegel-rastatt.de/befragung/ im Browser eingeben und dann die Befragung mit der Eingabe des zugehörigen Passworts beginnen. Falls Sie mehr als eine Wohnung an einer Adresse vermieten, bitten wir Sie um Auskunft für nur eine Mietwohnung an dieser Adresse. Die Auswahl der Wohnung wird Ihnen im Online-Fragebogen erläutert.

Falls Sie an der aufgedruckten Adresse keine Wohnung oder Wohnungen an einer zusätzlichen Adresse vermieten sollten, setzen Sie sich bitte mit uns in Kontakt.

3. Papierfragebogen gewünscht?

Wenn Sie lieber einen Papier-Fragebogen ausfüllen möchten, melden Sie sich bitte

Telefonisch unter: (07222) 972-4065 (werktags, zwischen 8.30 und 17.30 Uhr)

per E-Mail: mietspiegel@rastatt.de

per SMS an: 0151 26 27 29 34

Wichtig: Teilen Sie in Ihren Nachrichten per E-Mail, SMS oder außerhalb der Sprechzeiten bei Nachrichten auf dem Anrufbeantworter bitte Ihr Passwort / eines Ihrer Passwörter mit. Sie bekommen dann die Befragungsunterlagen zugeschickt. Es fallen für Sie für die Rücksendung keine Portokosten an.

Stadtverwaltung Rastatt · Fachbereich Stadt- und Grünplanung

1

4. Termin

Bitte nehmen Sie bis zum **14. August 2020** an der Befragung teil.

5. Falsche Ansprechpartnerin / falscher Ansprechpartner?

Falls Sie nicht die richtige Ansprechpartnerin / der richtige Ansprechpartner sind, bitten wir Sie, die Unterlagen an eine Person weiter zu leiten, die die Fragen beantworten kann.

6. Rechtliches und Datenschutz

Die Befragung wird als Kommunalstatistik gemäß § 8 Landesstatistikgesetz vom 24. April 1991 (GBl. 1991, S. 215) durchgeführt. Für die hauptsächlich online / auf Wunsch auch schriftlich-postalisch durchgeführte Befragung wurden 3.000 Vermieterinnen und Vermieter, die Wohnungen in Rastatt vermieten, durch ein Zufallsverfahren aus kommunalen Registern ausgewählt. Die Rücksendung des Fragebogens erfolgt entweder online oder auf dem Postweg ohne Namen und Adresse. Die statistische Geheimhaltung Ihrer Angaben wird entsprechend der Bestimmung der §§ 14 und 15 Landesstatistikgesetz gewährleistet. Alle Angaben werden strikt vertraulich behandelt und nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung anonymisiert ausgewertet. Die einzelnen Fragebögen oder Datensätze werden keinem Dritten - auch nicht Mitgliedern des Arbeitskreises Mietspiegel - zugänglich gemacht und die erfassten Daten nach Abschluss der Arbeiten gelöscht. Die Erhebung und Auswertung wird ausschließlich von Personen durchgeführt, die auf Geheimhaltung und Datenschutz verpflichtet sind.

7. Onlinebefragung

In der Online-Befragung werden Ihre Angaben verschlüsselt übertragen. Es werden bei der Befragung keine Cookies verwendet. Der genutzte Webserver protokolliert sämtliche Zugriffe und erstellt ein so genanntes "Logfile". Im Logfile wird auch der Hostname bzw. die IP-Adresse des Clients, der den Onlinerechner aufruft, festgehalten. Die IP-Adresse wird vom mit dem Webhosting beauftragten Unternehmen anonymisiert gespeichert.

Das Passwort wird bis zum Ende der Befragung als Merkmal im Datensatz gespeichert. Dies dient organisatorischen Zwecken, da Sie die Befragung so unterbrechen und nach Neuanmeldung wieder fortsetzen können. Vor der Auswertung wird mithilfe des Passworts auch das Gebiet zugeschlüsselt, in dem die Wohnung liegt. Dies ermöglicht es, eine Wohnlagenkarte für den späteren Mietspiegel zu erstellen. Danach wird das Passwort aus dem Datensatz gelöscht. Eine Rücklaufkontrolle findet nicht statt.

Vor der Befragung werden Sie gefragt, ob Sie diesem Vorgehen zustimmen. Sie können diese Zustimmung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen (per Mail: mietspiegel@rastatt.de, Telefon: (07222) 972-4065).

Zu Ihren Rechten beachten Sie bitte auch die allgemeine Datenschutzerklärung der Stadt Rastatt im Internet: <https://www.rastatt.de/index.php?id=6551>. Die Koordinationsstelle Datenschutz erreichen Sie unter Telefon: (07222) 972-1026, E-Mail: datenschutz@rastatt.de.

8. Kontakt / Befragungshotline

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

Telefon: (07222) 972-4065 (werktags, zwischen 8.30 und 17.30 Uhr)

E-Mail: mietspiegel@rastatt.de

Herr Nachname und Frau Nachname
Straße
76473 Iffezheim

Hausadresse:

Marktplatz 1

76437 Rastatt

Dokument-Nr.: 0001

Telefon: (07222) 972-4065

Im Juli 2020

— **Befragung für die Erstellung eines qualifizierten Rastatter Mietspiegels für die Jahre 2021/2022**

Sehr geehrte Frau Nachname, sehr geehrter Herr Nachname,

der qualifizierte Rastatter Mietspiegel hat sich in den letzten vier Jahren als Instrument zur Schaffung von Transparenz auf dem Rastatter Mietwohnungsmarkt bewährt. Der Mietspiegel liefert einen zuverlässigen Orientierungsmaßstab für beide Mietvertragsparteien. Auch seitens der Interessenverbände, Mieterverein Baden-Baden und Umgebung sowie Haus und Grundbesitzerverein Rastatt und Umgebung wird der qualifizierte Mietspiegel unterstützt.

— Für die Jahre 2021 und 2022 ist der Mietspiegel neu zu erstellen. Hierfür wird wieder eine Befragung von Vermieterinnen und Vermietern zugrunde gelegt. Anhand der Befragungsergebnisse wird dann die „ortsübliche Vergleichsmiete“ im freien Wohnungsmarkt ermittelt und im künftigen Mietspiegel veröffentlicht.

In einem Zufallsverfahren wurden Sie für diese Befragung ausgewählt. Ich möchte Sie herzlich um Ihre Teilnahme bitten. Diese ist freiwillig, für ein repräsentatives Abbild der Miethöhe auf dem Rastatter Mietwohnungsmarkt aber sehr wichtig.

— Die Befragung wird in diesem Jahr in erster Linie online durchgeführt. Der Fragebogen kann unter <https://www.mietspiegel-rastatt.de/befragung/> aufgerufen werden. Ihre Zugangsdaten sowie rechtliche und datenschutzrechtliche Hinweise wurden diesem Schreiben beigefügt. Ihre Angaben werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt.

Darüber hinaus besteht ebenso die Möglichkeit für eine schriftliche Teilnahme an der Befragung. Zu diesem Zweck können alle Unterlagen auch in schriftlicher Form unter mietspiegel@rastatt.de angefordert werden. Ferner stehen Ihnen unter dieser E-Mail-Adresse sowie unter der Telefonnummer 07222/972-4065 Ansprechpartner für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Eine Teilnahme an der Befragung ist bis einschließlich 14. August 2020 möglich.

Für Ihre Zeit und Unterstützung danke ich Ihnen herzlich.

Mit freundlichen Grüßen



Hans-Jürgen Putsch
Oberbürgermeister der Stadt Rastatt

Herr Nachname und Frau Nachname
Straße
76437 Rastatt

Hausadresse:
Marktplatz 1
76437 Rastatt

Telefon: (07222) 972-4065

Im Juli 2020

Mietspiegelbefragung / Dank- und Erinnerungsschreiben

Sehr geehrte Frau Nachname, sehr geehrter Herr Nachname,

Anfang Juli wurden Ihnen Befragungsmaterialien anlässlich der Mietspiegelbefragung übersandt.

Insofern Sie bereits an der Befragung teilgenommen haben, danken wir Ihnen herzlich.

Andernfalls möchten wir Sie um eine Teilnahme **bis zum 14. August 2020** bitten. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig, doch jede Antwort wichtig.

An der Befragung können Sie unter:

www.mietspiegel-rastatt.de/befragung

mithilfe der unten genannten Zugangsdaten teilnehmen. Alle Unterlagen können auch in Papierform angefordert werden. Hierfür stehen Ihnen Ansprech-partner der Stadt unter Tel. Nr. 07222 972-4065 (werktags zwischen 8.30 und 17.30 Uhr) sowie mietspiegel@rastatt.de gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für Ihr Engagement.

Mit freundlichen Grüßen



Markus Reck-Kehl

Zugangsdaten: Die Teilnahme an der Befragung unter www.mietspiegel-rastatt.de/befragung ist passwortgeschützt. Für jedes Gebäude ist ein eigenes Passwort vergeben. Bitte füllen Sie für jedes der aufgeführten Gebäude einen Fragebogen aus.

Für das Gebäude:	lautet das Passwort:
Straße 29	8258cp
Straße 5	9142jh
.....
.....