



Statistischer Monatsbericht für August 1990

26.9.1990

Mietspiegel 1990

Nur 20 % der Mietvereinbarungen älter als 3 Jahre

Die Daten für den neuen Mietspiegel stammen aus der Wohnungs- und Haushaltserhebung 1989 der Stadt Nürnberg. Bei dieser Erhebung wurden im Frühjahr und im Herbst 1989 insgesamt je rd. 6750 Haushalte befragt und Antworten von je rd. 5000 Haushalten erzielt. Unter diesen rd. 10000 Haushalten waren 3884 Hauptmieter von freifinanzierten Wohnungen (ohne solche von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften) mit Mietangabe, die sich nicht auf Werks-, Stifts- und Dienstwohnungen oder sonst verbilligte Wohnungen bezogen.

Nach den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen sind bei der Erstellung von Mietspiegeln nur Wohnungen zu berücksichtigen, deren Miete in den letzten 3 Jahren neu vereinbart bzw. verändert wurde. Nach einer bayerischen Gesetzesinitiative im Bundesrat soll dieser Zeitraum jedoch auf 10 Jahre erweitert werden. Diese erweiterte Zeitspanne wurde im neuen Nürnberger Mietspiegel vorsorglich berücksichtigt.

Da die Wohnungs- und Haushaltserhebung die Miete bei allen Wohnungen unabhängig vom Zeitpunkt ihrer Vereinbarung und zusätzlich das Einzugsdatum sowie den Zeitpunkt einer evtl. Mieterhöhung erfaßt, war es möglich, eine entsprechende Vergleichsuntersuchung anzustellen.

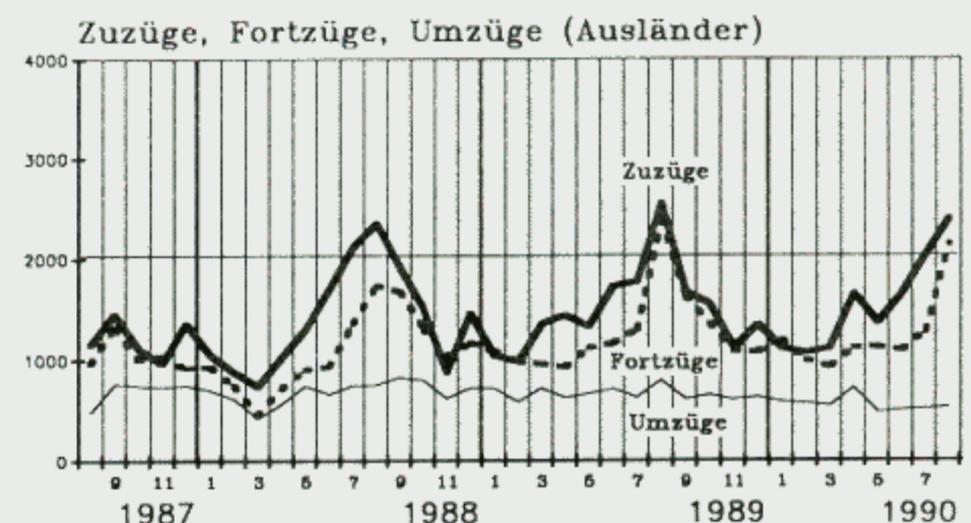
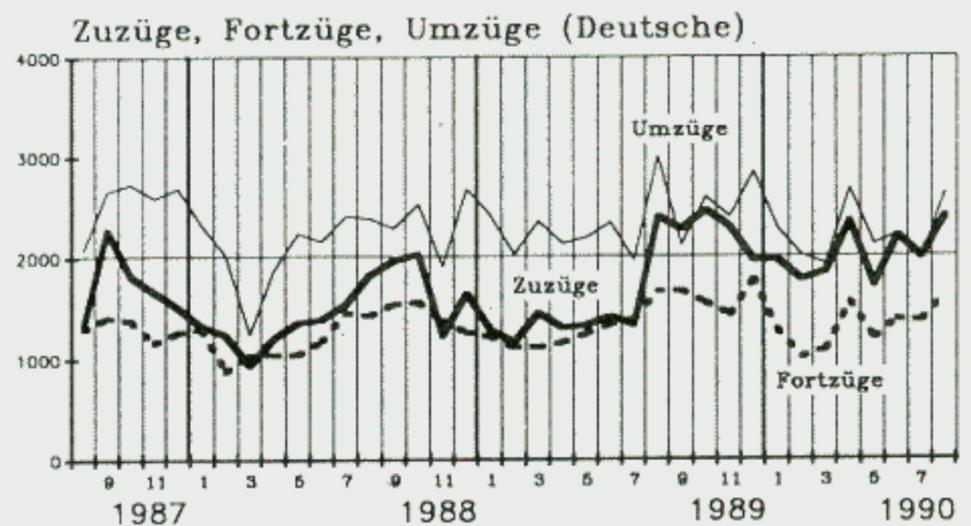
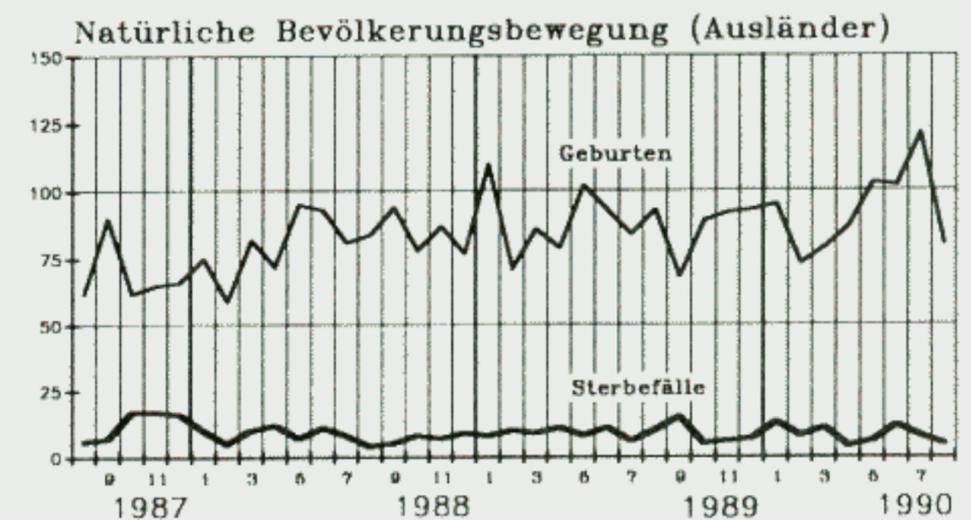
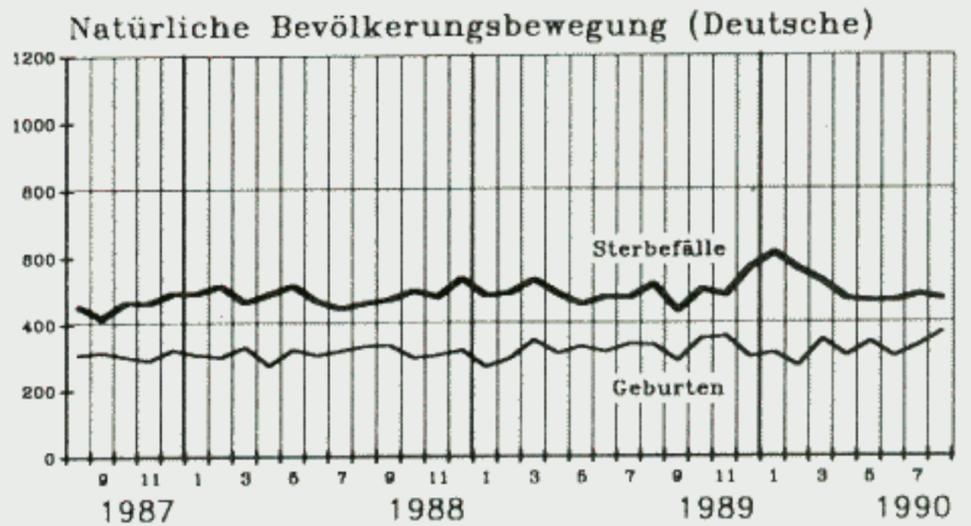
Tab. 1: Zeitpunkt der letzten Mietvereinbarung

Stichprobengröße insgesamt für Mietspiegel N = 3884	
davon Miete neu vereinbart ... in %	
innerhalb des letzten Jahres	44,4
vor 1 Jahr	16,9
vor 2 Jahren	11,2
vor 3 Jahren	7,2
3-Jahres-Zeitraum 79,7%	
vor 4 Jahren	5,2
vor 5 Jahren	2,5
vor 6 Jahren	2,0
vor 7 Jahren	1,1
vor 8 Jahren	1,0
vor 9 Jahren	1,0
vor 10 Jahren	1,0
10-Jahres-Zeitraum 93,5%	
vor mehr als 10 Jahren	6,5
insgesamt	100

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 1989

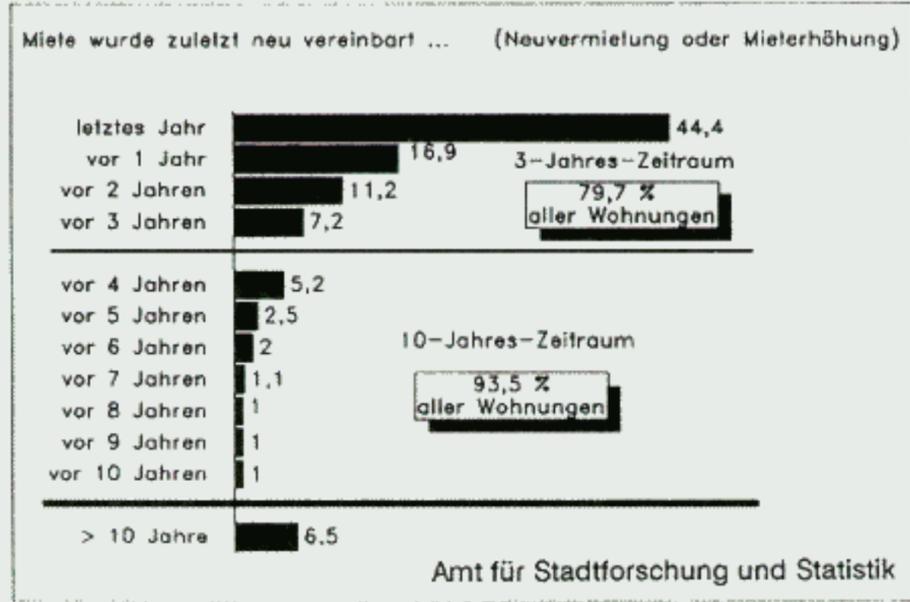
Amt für Stadtforschung und Statistik

Fortsetzung letzte Seite



Für diese Wohnungen ist in Tabelle 1 dargestellt, vor wie vielen Jahren die geltende Miete aufgrund Neuabschluß oder Mieterhöhung neu vereinbart wurde. Häufiger Wohnungswechsel und laufende Mietanpassungen sorgen dafür, daß für 80 % aller einschlägigen Mietwohnungen die Miete innerhalb der drei vorangegangenen Jahre und nur für weitere 14 % der Wohnungen die Miete vor 4-10 Jahren neu vereinbart wurde.

Schaubild 1: Zeitpunkt der letzten Mietvereinbarung



Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 1989

Obwohl der Zeitraum der zu berücksichtigenden Mieten fast dreimal so lang ist, haben Wohnungen, deren Miete vor länger als 3 Jahren vereinbart wurde, nur geringe Auswirkungen auf die Mietpreisspannen, die als "ortsübliche Vergleichsmieten" ermittelt werden.

Tab.2: Mietpreismittelwerte nach dem Zeitpunkt der letzten Mietvereinbarung am Beispiel der Wohnungen mit Bad/WC und Sammelheizung von 45m² bis 75m²

	Zeitpunkt der Mietvereinbarung innerhalb der letzten		
	3 Jahre 1)	4 - 10 Jahre	10 Jahre 2)
Miete in DM/m ²	7.85	6.90	7.70
in %	79,7	13,8	93,5

1) ortsübliche Vergleichsmiete nach bisherigem Verfahren
2) ortsübliche Vergleichsmiete nach Neuregelung

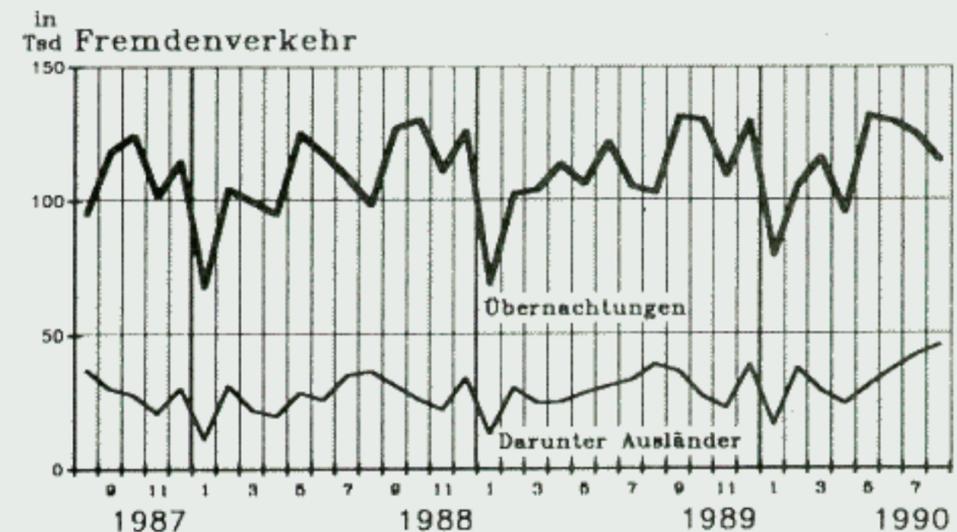
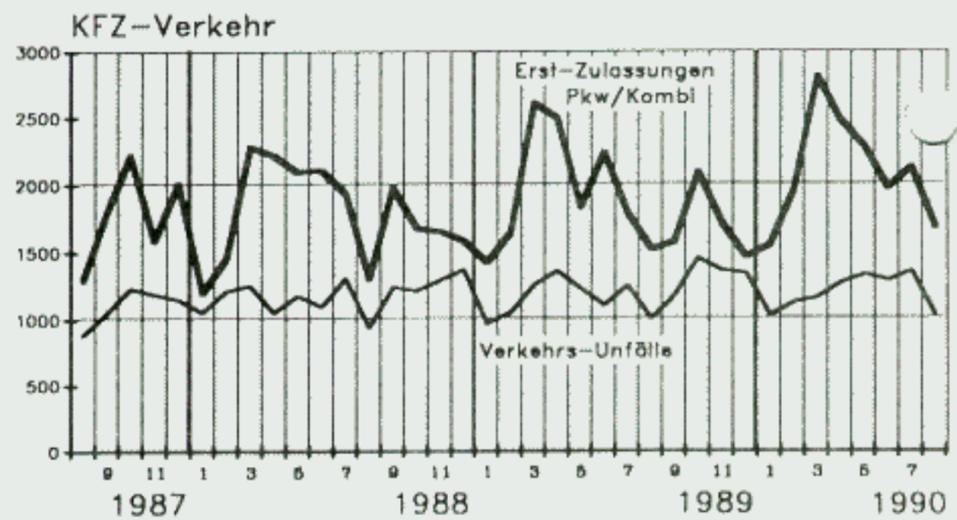
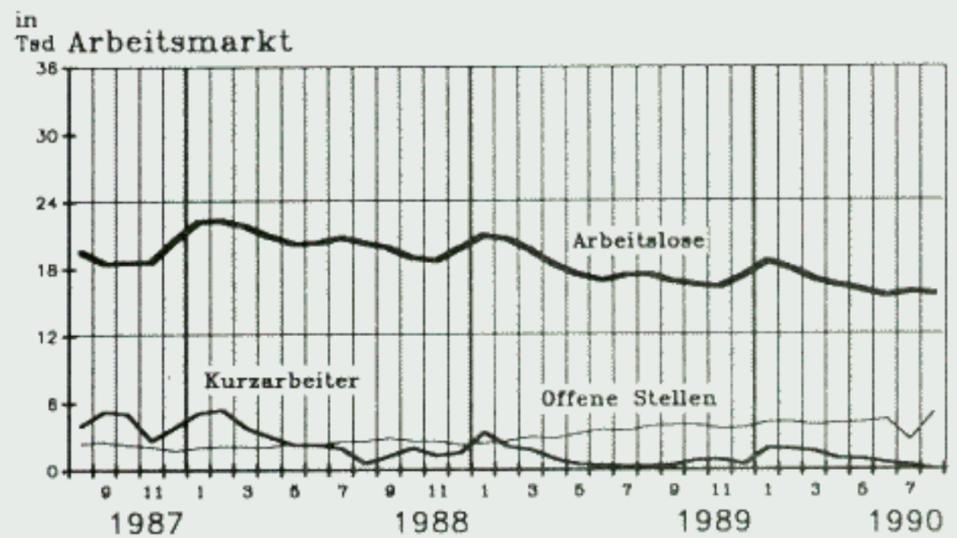
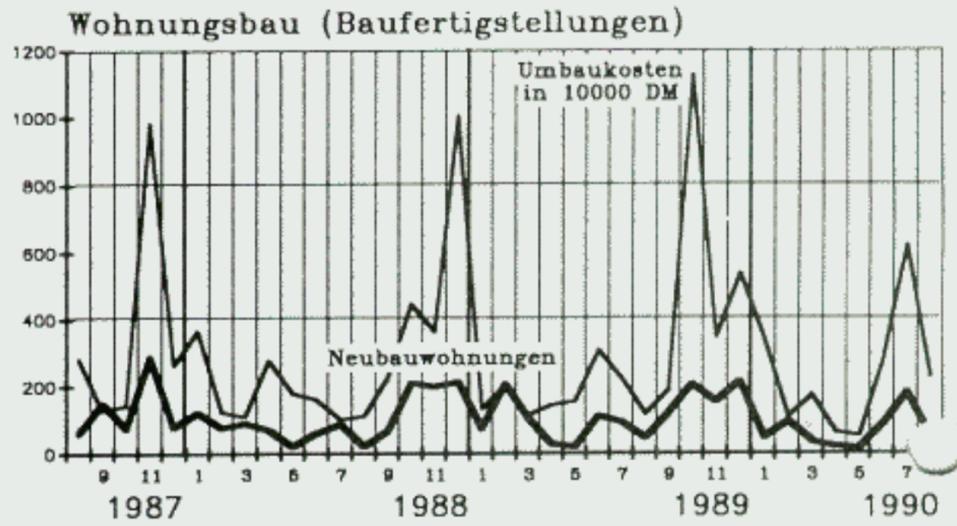
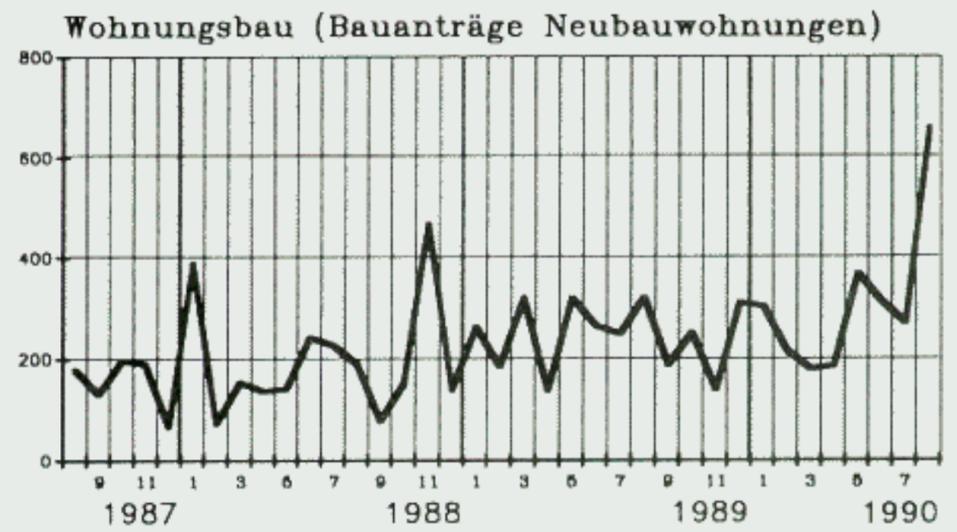
Wie Tabelle 2 zeigt, sind die Mieten von Wohnungen, die vor mehr als 3 Jahren vereinbart wurden, zwar niedriger, ihr Anteil an allen Wohnungen, die in den Mietspiegel eingehen, ist mit 14 % aber zu gering, um das Mietniveau insgesamt deutlich nach unten zu beeinflussen.

Klaus Stellwag

Preisindex der Lebenshaltung im Bundesgebiet

Quelle: Statistisches Bundesamt (1985 = 100):

Preisindex für die Gesamtlebenshaltung	Aug. 1989	Jul 1990	Aug. 1990	Veränderung in % gegen	
				Aug. 1989	Jul 1990
aller privaten Haushalte	104,2	106,8	107,1	+ 2,8	+ 0,3
von Angestellten und Beamten mit höherem Einkommen	104,9	107,5	107,7	+ 2,7	+ 0,2
von Arbeitnehmer-Haushalten mit mittlerem Einkommen	103,9	106,5	106,9	+ 2,9	+ 0,4
von Renten- u. Sozialhilfeempf.	104,0	107,0	107,2	+ 3,1	+ 0,2



Für jede der beiden Befragungswellen wurden etwa 250 Interviewer eingesetzt, die jeweils ausführlich geschult und auf das Statistikgeheimnis besonders verpflichtet wurden.

Ein Schreiben des Oberbürgermeisters, dem ein Erläuterungsblatt zur Unterrichtung der Befragten über den Zweck der Erhebung, sowie die Verarbeitung und den Schutz der Daten beilag, kündigte die Erhebung an. Innerhalb des Haushalts konnte der Interviewer die wohnungs- und haushaltsbezogenen Angaben bei jedem erwachsenen Haushaltsmitglied erfragen, Meinungs- und Verhaltensfragen zu Problemen der Stadtentwicklung durften nur an eine nach dem Zufallsprinzip auszuwählende Befragungsperson gerichtet werden.

Durch die Staffelung des Interviewerhonorars war ein Anreiz gegeben, sich um eine möglichst hohe Antwortquote zu bemühen. Auf Wunsch konnten die Befragten den Fragebogen selbst ausfüllen und per Post zurückschicken. Hiervon machten jedoch weniger als 5 % der Befragten Gebrauch. Der im Amt für Stadtforschung und Statistik unterhaltene telefonische Auskunftsdienst für die Bürger und die Interviewer wurde mäßig genutzt. Auf ihn kann jedoch im Interesse der Antwortbereitschaft nicht verzichtet werden.

Die rücklaufenden Fragebogen wurden in Gegenwart des Interviewers überschlägig geprüft und die vergebenen Gebäude- und Wohnungsnummern im Hinblick auf Vollständigkeit kontrolliert. Die Fragebogen wurden sodann im Amt auf Datenträger übernommen, auf Plausibilität überprüft und, wo notwendig, korrigiert.

3. Mietspiegelauswertungen

Nach § 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erstellt die Stadt Nürnberg im Benehmen mit dem Mieterverein und dem Haus- und Grundbesitzerverein einen Mietspiegel. Seit 1981 basiert dieser auf den Wohnungs- und Haushaltserhebungen des Amtes für Stadtforschung und Statistik. Hierbei ist die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln, d.h. das "übliche Entgelt" für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

Nach Art. 2 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20.12.1982 (BGBl Teil I, S. 912) sind hierbei Mieten maßgebend, die in den letzten 3 Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Aufgrund der Gesetzesinitiative der Bayer. Staatsregierung im Bundesrat (vgl. Nürnberger Nachrichten vom 13.06.1990) und gleichgerichteter Äußerungen des Bun-

desbauministeriums, wonach u.a. künftig bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von einem 10-Jahreszeitraum auszugehen ist, hat die Stadt Nürnberg den neuen Mietspiegel vorsorglich bereits diesen längeren Zeitraum zugrundegelegt.

In die Auswertung wurden danach alle freifinanzierten Wohnungen einbezogen, die sich nicht im Besitz gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften befinden, deren Miete nicht infolge finanzieller Vorleistungen oder weil es sich um Dienst-, Geschäfts-, Stifts- oder Werkwohnungen handelt, reduziert ist und deren Miete innerhalb der letzten 10 Jahre infolge Neubezugs oder Mietänderung neu vereinbart worden ist.

Die Zahl der einzubeziehenden Wohnungen errechnet sich wie folgt:

Stichprobengröße brutto	13 334
Rücklauf (einschl. "halber" Bogen)	12 430
vollständige Interviews	8 858
darunter Mieter	6 891
darunter	
- ohne Sozialbindung/nicht öffentlich gefördert	4 418
- keine Werks-, Dienst- oder Stiftswohnungen	4 261
- Miete innerhalb der letzten 10 Jahre neu vereinbart	3 884
- mit vollständigen Angaben zu Ausstattung und mindestens 1 WC	3 442

Die Vergleichsmiete für diese Wohnungen wurden wie folgt ermittelt, wobei die entsprechenden Angaben dem Fragebogen zu entnehmen waren:

- monatlich gezahlter Mietbetrag
- darin evtl. enthaltene verbrauchsabhängige Kosten
- + evtl. zusätzlich gezahlte verbrauchsunabhängige Kosten
- + evtl. Mietermäßigung wegen finanzieller Vorleistungen etc.
- = mietspiegelrelevante Monatsmiete

Dieser Betrag, dividiert durch die Wohnfläche, wurde als qm-Miete den Mietspiegelberechnungen zugrundegelegt.



Erstellung des Mietspiegels auf der Grundlage der Wohnungs- und Haushaltserhebung 1989 der Stadt Nürnberg

Seit 1981 wird der Mietspiegel der Stadt Nürnberg auf der Basis empirischer Erhebungen aufgestellt. Die Erhebungen für den Mietspiegel 1990 wurden als "Wohnungs- und Haushaltserhebung" vom Stadtrat am 23.02.1989 angeordnet. Ihnen liegt das gleiche Erhebungskonzept zugrunde wie 1981 und 1985.

1. Erhebungskonzept

Zur Neufundierung des Mietspiegels wird im Abstand von 4 Jahren eine umfangreiche Stichprobe von (1989) netto 10 000 Wohnungen gezogen und die jeweiligen Haushalte auf freiwilliger Basis befragt; in den dazwischenliegenden Jahren werden netto 2 000, 4 000 und wieder 2 000 Wohnungen zur Beobachtung der Mietentwicklung (und ggf. Fortschreibung des Mietspiegels) im Rahmen einer Wiederholungsbefragung erhoben.

Zur **Grundgesamtheit** gehören alle bewohnten und leerstehenden Wohnungen und alle Privathaushalte mit allen ihren Haushaltsangehörigen in Nürnberg. Ausgeschlossen sind die Anstalten mit ihren Insassen und die Bewohner der Wohnanlagen ausländischer Streitkräfte.

Auswahlgrundlage war die zum 01.01.1989 fortgeschriebene Grundstücks- und Gebäudedatei des Amtes für Stadtforschung und Statistik.

Auswahleinheiten sind Gebäude und Wohnungen: bei Gebäuden mit bis zu 12 Wohneinheiten waren jeweils alle Wohneinheiten im Gebäude zu erheben, bei Gebäuden mit mehr als 12 Wohneinheiten jeweils 6 Wohneinheiten je Gebäude nach einem definierten, zufallsgesteuerten Auswahlverfahren.

Das **Auswahlverfahren** war als geschichtete, zweistufige Klumpenauswahl mit disproportionaler Aufteilung angelegt. Das heißt, die Grundgesamtheit wurde in Gruppen gegliedert, für die jeweils eine repräsentative Stichprobe gezogen wurde; der Auswahlatz je Gruppe war unterschiedlich (disproportional); es wurden ganze Gebäude bzw. 6 Wohneinheiten je Gebäude ausgewählt, so daß entsprechende Klumpen von Auswahleinheiten entstanden, die ausgewählten Wohneinheiten also nicht gleichmäßig über die jeweiligen Schichten streuen.

Die Gruppierung (Schichtung) und die Aufteilung der Stichprobe orientieren sich an der Gliederung des Mietspiegels und wohnungsmarktbezogenen Fragestellungen. Der Stichprobenplan verfolgt das Ziel, für jede im Ergebnis auszuweisende Gruppe eine gerade noch repräsentative, in ihrem Umfang ausreichende Stich-

probe zu erhalten. Dadurch entsteht ein Mosaik von Teilstichproben, die mit entsprechender Gewichtung zu einer repräsentativen Gesamtstichprobe zusammengesetzt und auf die Grundgesamtheit hochgerechnet werden können.

Da in der Erhebung die verschiedenen Auswertungszwecke - Mietspiegel, Mietbeobachtung, Umfrage zur Stadtentwicklung - zu bündeln waren, waren über die für den Mietspiegel relevanten Gruppen hinaus auch Angaben für die übrigen Wohnungen, Haushalte und ihre Bewohner zu erheben.

Die Schichten waren nach folgenden Gruppierungsmerkmalen der Gebäude zu bilden:

- **Wohnungen mit bzw. ohne Sozialbindung:** Gebäude, bei denen alle oder ein Teil der Wohnungen aufgrund öffentlicher Förderung nach 1949 sozial gebunden waren, wurden mit allen Wohnungen der Gruppe der sozialgebundenen Gebäuden zugeordnet.
- **Eigentümer:** Gebäude gemeinnütziger Wohnungsunternehmen oder Baugenossenschaften wurden einer eigenen Gruppe zugeordnet.
- **Gebäudeart:** Es wurde gegliedert nach
 - a: Ein- oder Zweifamilienhäusern,
 - b: Mehrfamilien- oder Geschäftshäusern
 - c: sonstige Bauwerke mit Wohnraum
- **Baualtersgruppe:**

Vor 1949
1949 - 1959
1960 - 1972
1973 - 1988
- **Lage im Stadtgebiet:** Regionale Schichten sind 17 Gruppen statistischer Bezirke, für die bestimmte Eckdaten ausgewiesen werden sollen.

Der notwendige Stichprobenumfang je Schicht wurde nach Annahmen bzw. Vorgaben ermittelt, die in den Statistischen Nachrichten der Stadt Nürnberg, Heft S2'86 im einzelnen erläutert sind. Zur Einsparung von Erhebungskosten wurde der Stichprobenumfang 1989 gegenüber 1985 von brutto 15 000 auf 13 500 reduziert.

Grundgesamtheit und Stichprobenumfang (brutto) verteilen sich entsprechend nachstehender Tabelle auf die einzelnen Schichten (ohne regionale Untergliederung).

Stichprobenplan und Rücklauf

Gebäudegröße	insgesamt	ohne Sozialbindung							mit Sozialbindung							sonst. Baul.-keiten mit Wohnraum (ohne Anst.)
		Eigentümer: keine gemeinn. Wohnungs-Untern. u. Baugen.					Ein und Zwei fam. häu-ser	Eigentümer: Gemeinn. Wohnungs-Unternehmen und Bau-Genossenschaften			Mehrfamilien- und Geschäftshäuser			Ein- und Zwei fam. häu-ser		
		Mehrfamilien- und Geschäftshäuser						vor 1960	1960-1972	1973 u später	vor 1919	1919-1948	1949-1959		1960-1972	
		vor 1919	1919-1948	1949-1959	1960-1972	1973 u später	8							9 ¹⁾		
1	*2	*3	*4	*5	*6	*7	8	9 ¹⁾	10 ¹⁾	11 ²⁾	12 ²⁾	13 ²⁾	14	15	16	*17

Grundgesamtheit

insg.	237440	31617	11124	26888	33507	17604	43954	13458	1189	566	649	1385	25633	21960	6250	339	1328
GG 1	182375	29574	10585	19710	18719	8330	43954	12914	721	258	566	1307	18982	12682	3034	339	711
GG 2	55065	2043	539	7178	14788	9274	-	544	468	308	83	78	6651	9278	3216	-	617

Basisstichprobe

insg.	13334	1256	1258	2214	2500	1206	1649	609	412	190	21	42	687	509	505	121	155
GG 1	9596	1166	1192	1560	1336	546	1649	579	226	64	15	42	501	287	235	121	77
GG 2	3738	90	66	654	1164	660	-	30	186	126	6	-	186	222	270	-	78

Auswahlsatz je Schicht

jede ... te (178) Wohnung	25	9	12	13	15	27	22	3	36	43	12	3	9
---------------------------	----	---	----	----	----	----	----	---	----	----	----	---	---

Rücklauf

vollst. N	8557	788	791	1368	1619	683	1110	405	394	508	336	389	102	64
Interv. %	74	73	71	72	71	69	77	73	70	73	75	82	76	68

* Mietenspiegel

1) Spalten 9 und 10 aufgrund geringer Besetzung zusammengefaßt

2) Spalten 11,12 und 13 aufgrund geringer Besetzung der Spalten 11 und 12 zusammengefaßt

Aus organisatorischen Gründen wurde die Erhebung 1989 auf zwei jeweils repräsentative Teilerhebungen von je 6 750 Fällen brutto im Frühjahr (Mai-Juni) und im Herbst (September-Oktober) 1989 aufgeteilt.

Im einzelnen erbrachten die Erhebungen folgenden Rücklauf:

	Frühjahr	Herbst	zus.
- Wohnungen lt. Vorgabe	6 760	6 574	13 334
- Wohnung nicht existent	354	550	904
- steht leer	90	83	173
- Trotz mehrfachen Besuchs nicht angetroffen	996	908	1 904
- verweigert	699	796	1 495
- vollständige Interviews	4 621	4 237	8 858
- "Teilinterviews" (Eckdaten)	1 775	1 787	3 562

Die Hochrechnung erfolgte für jede Schicht getrennt auf die durch die fortgeschriebene Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung 1987 zum 01.01.1989 ermittelte Wohnungszahl. Dabei wurden sowohl die vollständig durchgeführten als auch die sog. Teilinterviews zugrundegelegt, für die nur wenige Eckdaten ermittelt werden konnten. Soweit eine ausgewählte Wohnung existierte, gingen also deren Eckdaten in die Hochrechnung ein, auch wenn keine Mietangaben vorlagen. Die Hochrechnung erbringt für den Mietenspiegel unverzerrte Werte, wenn zwischen einem Ausfall durch Nichtantreffen oder Verweigerung und der Miethöhe kein systematischer Zusammenhang besteht.

2. Organisation

Für die Gebäude der je Befragungswelle ausgewählten 6 750 Wohnungen wurden die Adressen der Bewohner aus dem Melderegister den Interviewern vorgegeben. Für Gebäude mit 13 und mehr Wohnungen, in denen nur je 6 Wohnungen zu erheben waren, hatten die Interviewer eine Auswahlvorschrift zu befolgen, welche die Repräsentativität der Ergebnisse sicherte.

Für die einzelnen Wohnungstypen waren Mietpreisspannen zu ermitteln. Als Mietpreisspanne gilt der Bereich, in dem zwei Drittel der Mietpreise eines Wohnungstyps liegen. Zuvor waren die einem Wohnungstyp zuzuordnenden Wohnungen um Ausreißer mit extrem hohen oder extrem niedrigen qm-Mieten zu bereinigen. Bei dieser Bereinigung wurden insgesamt etwa 30 Wohnungen ausgereinigt. Ebenso waren Wohnungen von unter 25 m² Wohnfläche auszusondern. Für die bereinigte Menge von Wohnungen wurden sodann je Wohnungstyp die Durchschnittsmieten (arithmetisches Mittel) und als Mietpreisspanne dazu die einfache Standardabweichung ermittelt. Im Bereich arithmetisches Mittel +/- Standardabweichung liegen die Mieten von etwa zwei Dritteln aller Fälle.

Diese Berechnungen wurden zunächst für Mehrfamilienhauswohnungen für die Wohnungstypen mit folgender Merkmalskombination durchgeführt:

- Wohnungsgröße:
- 25 - 45 m²
 - 45 - 75 m²
 - 75 m² und mehr
- Ausstattung mit:
- nur Spülklosett (WC)
 - WC und Bad/Dusche oder Zentralheizung
 - WC und Bad/Dusche und Zentralheizung
- Baujahr:
- vor 1919
 - 1919 - 1948
 - 1949 - 1959
 - 1960 - 1972
 - 1973 - 1982
 - 1983 - 1989

Die Mietpreisspannen der so gebildeten 54 Wohnungstypen waren sodann noch in Spannen für "einfach", "normal" und "gut" ausgestattete Wohnungen zu unterteilen.

Voruntersuchungen hatten ergeben, daß bei den Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche der Baualtersklassen vor 1948 bei allen Ausstattungstypen und bei den Baualtersklassen vor 1959 beim Ausstattungstyp mit nur Bad o d e r Zentralheizung die Kategorie "gut" kaum vertreten war; entsprechendes gilt für die Kategorie "einfach" bei allen Wohnungen, die nach 1973 fertiggestellt wurden. Da sich die ermittelten Mietpreise hier nur auf die beiden verbleibenden Kategorien bezogen, war die ermittelte gesamte Mietpreisspanne des Wohnungstyps auf diese, bei allen übrigen Gruppen auf je drei Kategorien zu gleichen Teilen aufzugliedern.

Keine Preisspannen konnten, weil am Markt fast nicht mehr vertreten, für folgende Wohnungstypen ausgewiesen werden:

- Wohnungen mit nur Spülklosett,
- nicht voll mit WC, Bad und Zentralheizung ausgestattete Wohnungen der Baujahre ab 1973 und bei den Wohnungen mit 75 und mehr m² Wohnfläche bereits ab dem Baujahr 1960.

Für Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern konnten entsprechende Vergleichsmieten nur für voll ausgestattete Wohnungen mit 75 und mehr m² Wohnfläche für die Kategorien "normal" und "gut" ermittelt werden.

Die Mieten aus den im Frühjahr und Herbst 1989 durchgeführten Erhebungen beziehen sich im Durchschnitt auf die Jahresmitte 1989. Sie wurden mit Hilfe des Mietpreisindex für freifinanzierte Neubauwohnungen, der sich seit Juli 1989 um 2,4 % erhöhte, auf den Stand April 1990 fortgerechnet.

Der so errechnete Mietspiegel wird vom Amt für Wohnen und Stadterneuerung zusammen mit dem Haus- und Grundbesitzerverein und dem Mieterverein herausgegeben.