

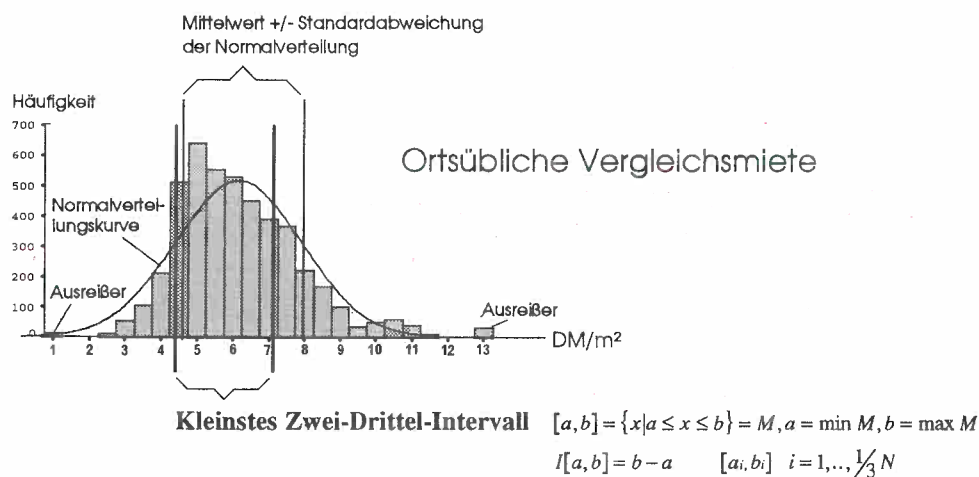
**S 2 '94**

# Statistische Nachrichten

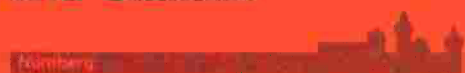
der Stadt Nürnberg

## Nürnberger Mietenspiegel 1994

### Methoden- und Ergebnisbericht



Amt für Stadtforschung  
und Statistik



# Inhalt

Seite

Aufgabe des Mietenspiegels	3
rechtliche Grundlagen	3
Erhebungskonzept	4
Stichprobenplan	4
Organisation	6
Vermieterbefragung	7
Mietspiegelauswertungen	8

## TABELLEN

Stichprobenplan	5
Rücklauf nach Gebäudeart und Baualter	6
Vergleich reine Nettokaltmiete und teillinclusive Kaltmiete	7
Ausstattung der Mietwohnungen nach Baualtersklassen	10
Nebenkosten je m <sup>2</sup> /Monat	11
Wohnsituation und ökonomisches Potential der Nürnberger Mieterhaushalte	12
Wohnungsausstattung und von Bewohnern genannte Wohnungs- und Wohnumfeldmängel	13
Beurteilung von Wohnung und Wohnumfeld in den Nürnberger Stadtteilen	14

## ANHANG

Entscheidungsschema zur Feststellung der reinen Nettokaltmiete
Fragebogen für Mieter
Fragebogen für Vermieter
Satzung (WOHAUSS)
Übersichtskarte der Nürnberger Stadtteile

---

Herausgeber:

Stadt Nürnberg  
Amt für Stadtforschung und Statistik  
Unschlittplatz 7a, 90403 Nürnberg

ISBN 3-929922-05-3  
Bearbeiter: Klaus Stellwag

Nachdruck mit Quellenangabe gestattet



Auskunftsdiens (0911) 231 2843  
Zimmer 17



## Erstellung des Mietspiegels auf der Grundlage der Wohnungs- und Haushaltserhebung 1993 der Stadt Nürnberg

### Methoden- und Ergebnisbericht

Seit 1981 wird der Mietspiegel der Stadt Nürnberg auf repräsentativer Basis durch **empirische Erhebungen** aufgestellt. Im Vergleich zu sogenannten "ausgehandelten Mietspiegeln" oder Kaufpreissammlungen genügt der Nürnberger Mietspiegel den methodischen Anforderungen einer Repräsentativerhebung, die mit berechenbarer Zuverlässigkeit auf die Grundgesamtheit hochgerechnet werden kann. Die Datenerhebung für den Mietspiegel 1994 wurden als "Wohnungs- und Haushaltserhebung" vom Stadtrat am 23.02.1989 angeordnet. Ihm liegt das gleiche Erhebungskonzept zugrunde wie 1981, 1985 und 1989. Zur Ermittlung der tatsächlichen Nettokaltmiete wurden 1993 auch erstmals ergänzend die Vermieter der ausgewählten Wohnungen (auf schriftlichem Weg) befragt.

### Aufgabe des Mietspiegels (Auszug aus den "Hinweisen zur Aufstellung von Mietspiegeln" Anh. 1 zu § 2 MHG)

Der Mietspiegel soll dazu dienen, das Mietpreisgefüge im nichtpreisgebundenen Wohnungsbestand den Anbietern und Nachfragern von Wohnraum möglichst transparent zu machen, um

- *Streit zwischen Mietvertragsparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, zu vermeiden,*
- *den einzelnen Betroffenen die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst zu ersparen,*
- *den Gerichten in Streitfällen Orientierungsgrundlagen zu liefern.*

Darüberhinaus sind Mietspiegel als zuverlässige Informationsquellen auch geeignet, Mietpreisüberhöhungen, insbesondere Mietwucher im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, vorzubeugen.

### Rechtliche Grundlagen (Auszug aus den "Hinweisen zur Aufstellung von Mietspiegeln" Anh. 1 zu § 2 MHG)

Das als Bestandteil des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes (**WKSchG**) erlassene "Gesetz zur Regelung der Miethöhe" (**MHG**) erlaubt dem Vermieter, vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete zu verlangen, wenn die bisherige Miete seit einem Jahr unverändert ist und die jetzt verlangte Miete "die **üblichen Entgelte**, die in der Gemeinde für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden (**ortsübliche Vergleichsmiete**), nicht übersteigt. Im 4. Mietrechtsänderungsgesetz (21.7.1993) wurde festgelegt, daß Mieterhöhungen innerhalb von drei Jahren einen festgelegten Prozentsatz nicht übersteigen dürfen (Kappungsgrenze). Der der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrundezulegende Zeitraum der Mietneuvereinbarungen wurde von drei auf vier Jahre verlängert. Im Mietspiegel finden so die Neuabschlüsse und die vertraglich neuvereinbarten Bestandsmieten der letzten 4 Jahre angemessene Berücksichtigung.

Der Gesetzgeber hat im MHG vorgesehen, daß Mieterhöhungswünsche bis zur Höhe des vergleichbaren Entgelts (Vergleichsmiete) insbesondere

- anhand von **Mietspiegeln**
- durch **Gutachten**
- durch Benennung von drei **Vergleichswohnungen** anderer Vermieter

begründet werden können. Der Nürnberger Stadtrat hat beschlossen, den Mietspiegel auf eine repräsentative Stichprobenerhebung, die Wohnungs- und Haushaltserhebung der Stadt Nürnberg, zu gründen und dies zuletzt durch Satzung vom 2.10.1991 (WOHAUSS) angeordnet. Diese Satzung wurde am 23.7.1993 ergänzt, um die Befragung auch der Vermieter zu ermöglichen.

Der besondere Vorteil des Mietspiegels liegt darin, daß er nicht **nur punktuell** Informationen über gezahlte Entgelte einzelner Wohnungen liefert. Er gibt - etwa im Vergleich zu Sachverständigengutachten - auf breiter und repräsentativer Informationsbasis eine zuverlässige Grundlage für die Ermittlung der Vergleichsmiete im Einzelfall. So fanden für die Erstellung des Nürnberger Mietspiegels 1994 4285 Mieten Eingang in die Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten. Damit der Mietspiegel auch die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort widerspiegelt (Repräsentativität), muß er streng nach den Grundsätzen der Stichprobentheorie erstellt werden. Die daraus resultierenden Erfordernisse an Qualität und Quantität der Daten erlauben es nicht, auf andere Datenquellen, die nicht diesen methodischen Erfordernissen genügen, zurückzugreifen. So kommt eine unter Beteiligung der kommunalen Spitzenverbände beim Bauministerium gebildete Expertengruppe in ihren "Hinweisen zur Aufstellung von Mietspiegeln" zu der Auffassung, daß nur empirisch fundierte, repräsentative Erhebungen als Datenquelle geeignet sind. Als für die Erstellung von Mietspiegeln unzureichend werden angesehen

- die **Wohngeldstatistik**
- **Mietkataster** (Kaufpreissammlungen) der Interessenvertreter
- Datensammlungen von **Maklern** oder der **Wohnungswirtschaft**

## Erhebungskonzept

Zur Neufundierung des Mietspiegels wird im Abstand von 4 Jahren eine Stichprobe von netto 10.000 Wohnungen erhoben. Die Wohnungsinhaber werden im Interviewverfahren 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 01.01.1993 fortgeschriebene Grundstücks- und Gebäudedatei des Amts 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 Stichprobe zu erhalten. Dadurch entsteht ein Mosaik von Teilstichproben, die mit entsprechender Gewichtung zu einer repräsentativen Gesamtstichprobe zusammengesetzt und auf die Grundgesamtheit hochgerechnet werden können.

## Stichprobenplan

Da außer den Mieten weitere wohnungsmarkt- und stadtentwicklungsrelevante Angaben zu erheben waren, wurden über die für den Mietspiegel relevanten Gruppen hinaus auch die übrigen Wohnungen, Haushalte und ihre Bewohner in die Erhebung einbezogen.



	Nbg. insg.	ohne Sozialbindung						mit Sozialbindung					sonst. Bau- lich- keiten	
		Mehrfamilienhäuser					Ein- und Zwei- fam.- häuser	Mehrfamilienhäuser						Ein- und Zwei- fam.- häuser
		Vor 1919	1919 1948	1949 1959	1960 1972	1973 1992		Vor 1919	1919 1948	1949 1959	1960 1972	1973 1992		
Gebäude insg.	62330	4654	3403	3686	3691	2313	36796	1829		1709	520	2441	1288	
Stichprobe	3278	215	242	287	307	317	1570	91		60	53	101	35	
Wohnungen insg.	239085	33829	22381	29732	34898	25490	43733	16889		19508	6514	2680	3431	
Stichprobe	12511	1988	1614	2083	2055	2297	2028	704		444	394	118	162	
Teilgebiete														
1	505	60	35	147	89	36	2	61		19	11		45	
2	3191	898	548	803	279	237	34	245		89	19	1	38	
3	410	127	36	34	58	22	19	46		39	29			
4	527	186	78	86	46	76	2	14		9	24		6	
5	630	158	103	73	108	78	13	42		32	6	2	15	
6	739	149	92	160	139	118	8	63			10			
7	592	90	34	181	102	89	3	47		21	9		16	
8	624	112	117	66	73	163	30	47		16				
9	924	7	62	73	177	143	161	50		133	98	19	1	
10	688	42	108	128	85	38	159	64		48	0	7	9	
11	377	1	7	8	60	71	197	6		7	0	20		
12	805	29	46	38	180	181	171	19		44	80	15	2	
13	272	14	15	42	42	65	81			4		5	4	
14	250	62	56	36	24	43	3	10		10			6	
15	557	10	22	27	70	186	200				15	12	3	
16	624	10	165	107	133	36	122	27		12	6	6		
17	796	33	74	48	183	175	238	8		25	10	8	14	

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 Gebäude zugeordnet.
- **Gebäudeart:**
  - a: Ein- oder Zweifamilienhäuser
  - b: Mehrfamilien- oder Geschäftshäuser
  - c: sonstige Bauwerke mit Wohnraum
- **Baualtersgruppe:**
  - vor 1918
  - 1918 - 1948
  - 1949 - 1959
  - 1960 - 1972
  - 1973 - 1993
- **Lage im Stadtgebiet:** Regionale Schichten sind 17 Gruppen statistischer Bezirke, für die bestimmte Eckdaten ausgewiesen werden sollen.

Der notwendige Stichprobenumfang je Schicht wurde nach Vorgaben ermittelt, die in den Statistischen Nachrichten der Stadt Nürnberg, Heft S2'86 im einzelnen erläutert sind. Zur Minderung der Erhebungskosten wurde der Stichprobenumfang 1993 gegenüber 1985 von brutto 15.000 auf 13.500 reduziert und die Erhebung auf zwei repräsentative Teilerhebungen von je 6.750 Fällen brutto im Frühjahr (Mai-Juni) und im Herbst (September- Oktober) 1993 aufgeteilt.

Im einzelnen erbrachten die Erhebungen folgenden Rücklauf:

- Ausgewählte Wohnungen lt. Gebäudedatei	13120	
./ Wohnung, die sich als nicht (mehr) existent erwiesen	501	
./ leerstehende Wohnungen	108	
- zu erhebende Wohnungen	12511	(100,0 %)
- trotz mehrfachen Besuchs nicht angetroffen	1334	(10,6 %)
- ganz oder teilweise verweigert	1078	(8,6 %)
- vollständige Interviews	9490	(= 75,8 %)

**Rücklauf nach Sozialbindung, Gebäudeart und Baualter** (unterlegte Felder = Mietspiegel)

	Nbg. insg.	ohne Sozialbindung						mit Sozialbindung						sonstige Bau- lich- keiten
		Mehrfamilienhäuser					Ein- und Zwei- fam- häuser	Mehrfamilienhäuser					Ein- und Zwei- fam- häuser	
		vor 1919	1919 1948	1949 1959	1960 1972	1973 1992		Vor 1919	1919 1948	1949 1959	1960 1972	1973 1992		
Brutto-Stichprobe	12511	1988	1614	2083	2055	2297	2028		704		444	394	118	162
Rücklauf	9490	1357	1146	1494	1330	1342	1378		534		368	257	95	115
Rücklauf in %	76	68	71	72	65	58	68		76		82	65	81	71

Die **Hochrechnung** erfolgte für jede Schicht getrennt auf die durch die fortgeschriebene Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung 1987 zum 01.01.1993 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 Mietspiegel unverzerrte Werte, wenn zwischen einem Ausfall durch Nichtantreffen oder Verweigerung und der Miethöhe kein systematischer Zusammenhang besteht.

## Organisation

Für die Gebäude der je Befragungswelle ausgewählten 6.750 Wohnungen wurden die Anschriften 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 beide Befragungswellen wurden zusammen etwa 600 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.

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 zurück-schicken. 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.



## Vermieterbefragung

Zur Errechnung der gewünschten Nettokaltmiete mußten erstmals ergänzend auch die Vermieter der ausgewählten Wohnungen befragt werden. Ziel der Vermietererhebung war es, möglichst detaillierte und zuverlässige Daten über die Wohnnebenkosten zu gewinnen, die im bisherigen Mietspiegel zum Teil enthalten waren (*teillinclusive Nettokaltmiete*). Der Mietbegriff, der dem Mietspiegel 1994 zugrundeliegt, umfaßt nunmehr ausschließlich den Betrag, der für die Überlassung der Mietsache vereinbart wurde ohne Nebenkosten und Umlagen (*reines Nettokaltmietenprinzip*). Zu früheren Mietspiegeln ergibt sich folgende Unterscheidung:

Nebenkostenart	• bisheriges Verfahren ( <i>teillinclusiv</i> ) ⊗ Mietspiegel 1994 ( <i>reine Nettokaltmiete</i> )	
	eingerechnet	nicht eingerechnet
Wasser- und Kanalgebühren		• ⊗
Hausstrom	•	⊗
zentrale Wärmeversorgung		• ⊗
Hauswart, Hausreinigung, Schneeräumen		• ⊗
Aufzug, Gartenpflege		• ⊗
Gemeinschaftsantenne	•	⊗
Kabelfernsehen	•	⊗
Müllabfuhr	•	⊗
Grundsteuer	•	⊗
Straßenreinigung	•	⊗
Kaminkehrer	•	⊗
Sach-, Haftpflichtversicherung	•	⊗
Garage		• ⊗
Möblierung		• ⊗
Untermietzuschlag		• ⊗

Im Mietspiegel 1994 durfte keine der aufgeführten Nebenkosten mehr enthalten sein. Es war aber davon auszugehen, daß vor allem bei Altverträgen und in kleineren Mietshäusern, die vom Eigentümer selbst verwaltet werden, Posten wie Grundsteuer/Hausstrom/Kaminkehrer/Müllabfuhr etc. sehr häufig bereits in die Miete eingerechnet waren und hierfür keine Nebenkostenabrechnung durchgeführt wurde. Um solche in der Kaltmiete versteckten Nebenkosten zu entdecken, wurden die Mieter nach allen Beträgen befragt, die sie an ihren Vermieter in Form von monatlichen Pauschalen aber auch als Jahresabrechnungen bezahlten. Soweit es den Mietern bekannt war, wurden die enthaltenen Nebenkostenarten im Fragebogen angegeben. Die genauen Beträge und die Zusammensetzung der Umlagen und Nebenkosten wurden beim Vermieter/Verwalter der Wohnungen mit einem eigenen Fragebogen erhoben.

Hierzu wurden mithilfe der Hausgebührendatei die Anschriften der Eigentümer bzw. deren Bevollmächtigten maschinell ermittelt. Die Fragebogen wurden mit Erläuterungsschreiben und freigestempelten Rückkouvert versandt. Um die Auskunftsbereitschaft der Vermieter zu erhöhen, wurde ein Anschreiben des Grund- und Hausbesitzervereins beigelegt. Während der Erhebungsphase wurde für Rückfragen ein Telefondienst eingerichtet, von dem sehr reger Gebrauch gemacht wurde. Nach Ablauf eines Monats wurde eine Mahnaktion gestartet. Trotzdem wurde nur eine Rücklaufquote von 57 % d. s. 7165 Fragebogen erreicht, von denen etwa die Hälfte direkt auswertbar bzw. unmittelbar dem korrespondierendem Fall aus der Mieterbefragung zuzuordnen war.

Schwierigkeiten bei der Zuordnung ergaben sich vor allem daraus, daß aus Datenschutzgründen auf dem Fragebogen für den Vermieter nicht der Name des Mieters, sondern nur die Lage der Wohnung im Gebäude (z.B.: dritter Stock rechts) vermerkt wurde. Aus Plausibilitätsgründen wurde als einziges inhaltliches Merkmal die Wohnfläche der betreffenden Wohnung jeweils beim Vermieter und beim Mieter erhoben. Häufig waren die Vermieter auch nicht willens bzw. in der Lage, die *E i n z e l* beträge der aufgezählten Nebenkosten zu nennen und machten entsprechende Zusammenfassungen bzw. nannten nur die monatlichen Gesamtbeträge.



In Wohnungseigentümergeinschaften wurden die Verwalter angeschrieben. Jedoch war dort oft unbekannt, wie die Einzeleigentümer jeweils mit ihren Mietern abrechnen.

Für Wohnungen, für die keine oder nur unzureichende Angaben über die Höhe der Nebenkosten zur Verfügung standen, wurden gebäudearten- und baualtersspezifische Durchschnittswerte errechnet. Im Falle enthaltener Nebenkosten wurden diese der Wohnungsgröße entsprechend pauschal anhand der Durchschnittstabelle abgezogen. Die Repräsentativität der Ergebnisse dürfte dadurch nicht beeinträchtigt sein, da kein Zusammenhang zwischen Antwortbereitschaft und Kostenhöhe zu befürchten ist.

Um Unsicherheiten der Zuordnung von Vermieterangaben zur Nebenkostenhöhe und Umlageart auf der einen und Mieterangaben zur Miethöhe auf der anderen Seite zu vermeiden, wurden die beiden voneinander unabhängigen Datenquellen auf Einzelfallbasis "von Hand" zusammengefügt. Unplausible Angaben wurden durch Rückfragen überprüft und berichtigt. Für jeden Fall wurden zudem, falls vorhanden, die Nebenkostenangaben des Vermieters, zusammen mit den Werten, die sich als Durchschnittswerte ergaben, verglichen. Hierbei ergab sich (in den meisten Fällen) eine gute Übereinstimmung. Die Anwendung von Mittelwerten kann zwar im Einzelfall Fehler bewirken (z. B. vom Durchschnitt abweichender Wasserverbrauch aufgrund geringer bzw. höherer Belegungsdichte); solche Fehler sind jedoch vernachlässigbar, da sich die Fehler ausgleichen und im Mietspiegel nur ein Gesamtergebnis je Mietspiegelgruppe und keine Einzelfälle ausgewiesen werden. Für die in den Mietspiegel eingegangenen Mieten standen für ca. 40 % der Fälle ausreichende Einzelangaben zur Verfügung. Für die übrigen Fälle wurden die empirischen Durchschnittswerte eingesetzt. Zur Verdeutlichung werden im Anhang die Entscheidungsregeln dargestellt.

Die Vermieterbefragung zur Ermittlung der genauen Nebenkosten, die erstmalig durchgeführt wurde, hat einen unerwartet hohen Aufwand verursacht. Die unzähligen Anrufe der Eigentümer und Verwalter beim Statistischen Amt und die Rückfragen des Amtes haben gezeigt, daß die Abrechnungs- und Umlagepraxis sehr unterschiedlich und von spezifischen Gegebenheiten geprägt ist. Häufig erfolgt die Abrechnung mit Einzeleigentümern aber auch durch einen Verwalter, der oft keine Unterlagen darüber hat, wie mit dem jeweiligen Mieter abgerechnet wird. Die Antwortbereitschaft der Vermieter wurde überschätzt. Trotz motivierendem Anschreiben und unterstelltem Eigeninteresse empfanden vor allem Eigentümer von größeren Mehrfamilienhäusern es als zu große Belastung, Angaben zu allen Wohnungen zu machen. Es wird nach dieser Erfahrung zu prüfen sein, wie künftig vorgegangen werden soll.

## Mietspiegelauswertungen

Nach § 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe erstellt die Stadt Nürnberg seit 1981 den Mietspiegel im Benehmen mit dem Mieterverein und dem Haus- und Grundbesitzerverein auf der Grundlage der Wohnungs- und Haushaltserhebungen des Amtes für Stadtforschung und Statistik. Das Amt ermittelt hierbei ortsübliche Vergleichsmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit. Der Einfluß der Lage der Wohnung im Stadtgebiet wird im Punktesystem berücksichtigt.

Nach dem 4. Mietrechtsänderungsgesetz vom 21. Juli 1993 sind hierbei Mieten maßgebend, die in den letzten 4 Jahren (früher drei Jahre) vereinbart oder geändert worden sind. Obwohl bei der gesetzlichen Änderung im Frühjahr 1993 die 1. Welle der Erhebung bereits abgeschlossen war, konnten die notwendigen Angaben auch für diese Wohnungen aus den Fragebogen entnommen werden.

In die Auswertung wurden alle freifinanzierten Wohnungen einbezogen, 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 4 Jahre infolge Neubezugs oder Mietänderung neu vereinbart worden ist.

Die Vergleichsmiete für diese Wohnungen wurde wie folgt ermittelt (vgl. auch Entscheidungsregeln im Anhang):

monatlich gezahlter Mietbetrag

- sämtliche darin evtl. enthaltene verbrauchsabhängige und -unabhängige Nebenkosten
- + evtl. Mietermäßigung wegen finanzieller Vorleistungen etc.

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

Für die einzelnen Wohnungstypen waren Mietpreisspannen zu ermitteln. Nach den "Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln" des Arbeitskreises Mietspiegel beim Bundesbauministerium soll die für jede Gruppe des

Mietspiegels als **ortsübliche Vergleichsmiete** ausgewiesene Mietpreisspanne mindestens zwei Drittel der Mietpreise eines Wohnungstyps umfassen. 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 20 Wohnungen ausgesteuert. Ebenso waren Wohnungen von unter 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche auszusondern, weil der Nürnberger Mietspiegel hierzu keinen Angaben macht. Für die bereinigte Menge von Wohnungen wurden bisher je Wohnungstyp die Durchschnittsmieten (arithmetisches Mittel) und als Mietpreisspanne dazu die einfache Standardabweichung ermittelt. Falls die Mieten einer Gruppe annähernd gleichverteilt sind (**Standard-Normalverteilung** im statistischen Sinn, auch bekannt als Gaußsche Glockenkurve), liegen die Mieten von etwa zwei Dritteln aller Fälle im Bereich arithmetisches Mittel +/- Standardabweichung.

**Standardabweichung**

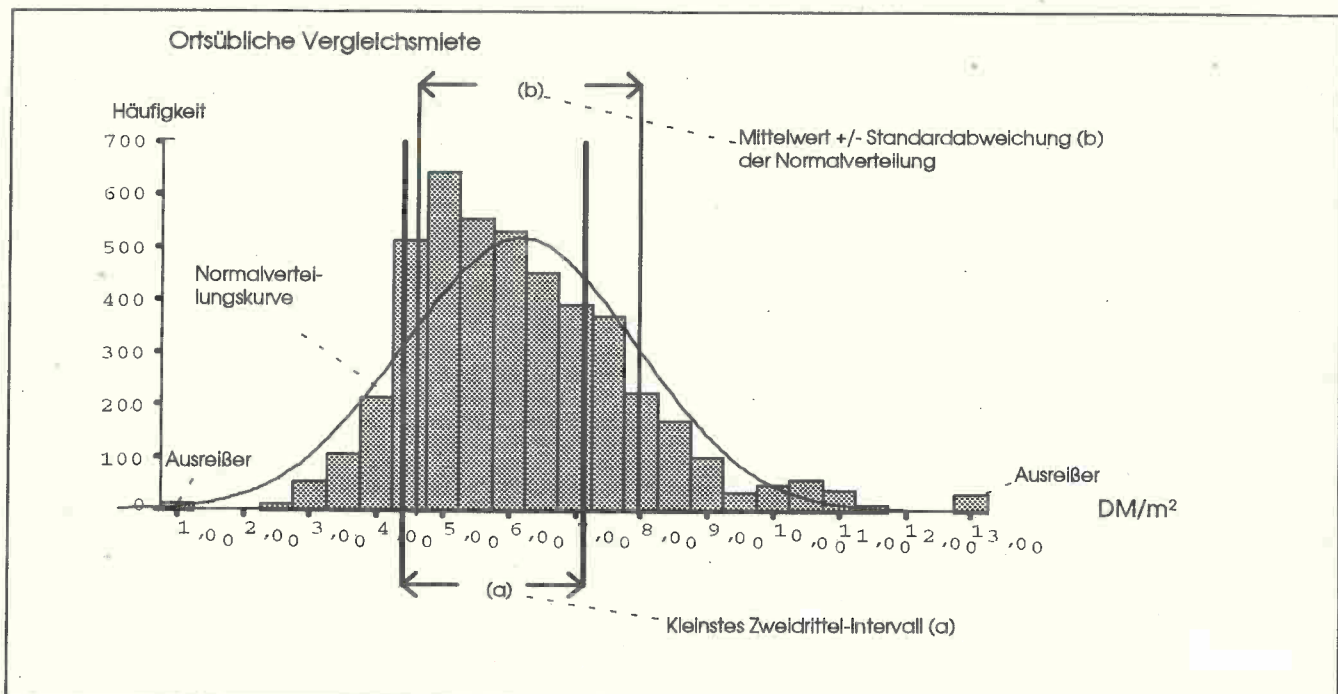
$$s = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}$$

Wie die Analyse der qm-Mieten der einzelnen Wohnungstypen zeigte, konnte die für das beschriebene Verfahren erforderliche Normalverteilung nur für einzelne Mietspiegelgruppen beobachtet werden. Aufgrund von Sondereinflüssen auf dem Wohnungsmarkt, wie etwa der erhöhten Nachfrage im Gefolge der Deutschen Einheit, ergaben sich für einzelne Wohnungstypen Konzentrationen der qm-Mieten am einen oder anderen Ende der jeweiligen Spanne. In der Statistik spricht man von einer *rechtsschiefen* bzw. *linksschiefen* Verteilung, mit der Konsequenz, daß die Mietpreisspannen bei Verwendung des bisherigen Modells wesentlich größer werden würden. Zudem darf bei schiefen Verteilungen zur Gewinnung eines signifikanten Zwei-Drittel-Intervalles (=ortsübliche Vergleichsmiete) das Verfahren Mittelwert +/- Standardabweichung der Normalverteilung nicht herangezogen werden. Aus diesen Gründen wurde bei der Erstellung des Nürnberger Mietspiegels 1994 eine Methode angewandt, die die **tatsächlichen empirischen Verhältnisse** in angemessener Weise widerspiegelt. Mithilfe eines Algorithmus wurden im Computer für jeden Wohnungstyp alle möglichen Zwei-Drittel-Intervalle ausgerechnet und anschließend miteinander verglichen. Als Mietpreisspannen werden dann die Ober- und Untergrenzen derjenigen Gruppe ausgewiesen, deren qm-Mieten am engsten beieinander liegen (kleinste Streuung) und somit am besten unter allen möglichen Untergruppen die "**ortsübliche Vergleichsmiete**" beschreiben. Falls die Mieten einer Gruppe im statistischen Sinn normalverteilt sind, liefert dieses Verfahren exakt die gleiche Gruppe von Fällen, wie bei Anwendung des Verfahrens Mittelwert +/- Standardabweichung. Die Normalverteilung stellt somit nur einen Sonderfall dieses Modells dar.

$$[a, b] = \{x | a \leq x \leq b\} = M, a = \min M, b = \max M$$

**Kleinstes Zwei-Drittel-Intervall**

$$I[a, b] = b - a \quad [a_i, b_i] \quad i = 1, \dots, \frac{1}{3} N$$



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

Wohnungsgröße:

- 25 - 45 m<sup>2</sup>
- 45 - 75 m<sup>2</sup>
- 75 m<sup>2</sup> 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 - 1993

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche der Baualtersklassen vor 1948 bei allen Ausstattungstypen und bei den Baualtersklassen vor 1959 beim Ausstattungstyp mit nur Bad oder 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche ohne Bad oder ohne Zentralheizung für die Kategorien "normal" und "gut".

#### Ausstattung der Mietwohnungen nach Baualtersklassen

von jeweils 100 Mietwohnungen der Baualtersgruppe ... verfügen über ...	vor 1918	1919-1948	1949-1959	1960-1972	1973-1982	1983-1993	insgesamt
Küche	97	98	95	92	86	89	94
Kochnische	4	2	5	8	15	11	6
separates WC	49	34	13	32	43	46	34
Aufzug	2	2	7	36	65	65	20
Garten	4	11	6	7	3	10	7
Gemeinschaftswaschmaschine	4	4	5	35	52	45	18
Kabelfernsehen	45	60	47	51	72	80	54
Balkon	41	33	37	74	89	82	53
Maisonette	0	0	0	0	2	7	1
Wintergarten	0	0	0	0	3	5	1



**Durchschnittliche Nebenkosten je m<sup>2</sup>/Monat**  
(In der ausgewiesenen Nettokaltmiete nicht enthalten)

	vor 1918	1918-1948	1949-1959	1960-1972	1973-1982	1983-1993
Wasser/Kanal	-,47	-,56	-,48	-,48	-,61	-,54
Hauswart/-reinigung, Schneeräumdienst	-,29	-,15	-,25	-,48	-,53	-,52
Grundsteuer	-,18	-,25	-,28	-,47	-,48	-,48
Müllabfuhr	-,25	-,30	-,26	-,32	-,26	-,31
Aufzug	-,33	-,24	-,24	-,27	-,27	-,28
Kabelfernsehen	-,23	-,18	-,19	-,16	-,16	-,16
Grünanlagenpflege	-,07	-,12	-,14	-,14	-,14	-,14
Versicherung	-,14	-,13	-,11	-,14	-,12	-,14
Gemeinschaftsantenne	-,05	-,05	-,10	-,10	-,10	-,10
Strom	-,06	-,05	-,05	-,10	-,10	-,09
Kaminkehrer	-,07	-,08	-,07	-,06	-,03	-,03
Straßenreinigung	-,04	-,06	-,05	-,06	-,03	-,03

Amt für Stadtforschung und Statistik      Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 1993 (Vermieterbefragung)

grau unterlegte Felder: im Mietspiegel 1992 (teilinclusive Nettokaltmiete) noch in den Mietpreisspannen enthalten

Die Durchschnittsmieten in Nürnberg sind seit 1987 von DM 6,30 auf DM 9,50 gestiegen, was einer Steigerungsrate von 51% in 6 Jahren entspricht. Die höchsten Teuerungsraten sind seit 1989 zu beobachten. Diese



Entwicklung verlief zeitlich parallel zum Bevölkerungswachstum in Nürnberg. Die damit verbundene Knappheit an Wohnungen ist aber nicht allein für die Mietpreisentwicklung ausschlaggebend. Steigender Wohnflächenkonsum sowie die anhaltende Zunahme der Einpersonenhaushalte erhöhen die Nachfrage und damit die Mietpreise. Der Nürnberger Mietspiegel 1994 ist aufgrund methodischer Unterschiede (*kleinstes Zwei-Drittel-Intervall*), geänderter gesetzlicher Berechnungsgrundlagen (*Vier-Jahres-Regel*) sowie eines anderen Mietbegriffes (*Nettokaltmiete, nicht mehr teilinclusive Miete*) nicht direkt mit der letzten Ausgabe von 1992 vergleichbar. Eine Gegenüberstellung der zeitlichen Entwicklung der Wohnungsmieten für die einzelnen

Teilmärkte kann deshalb nur in groben Zügen erfolgen (für diesen statistischen Vergleich wurden die im Mietspiegel 1994 ausgewiesenen Nettokaltmieten mit baualtersspezifischen Pauschalen für verbrauchsunabhängige Nebenkosten auf eine teilinclusive Kaltmiete umgerechnet).

Die teilinclusiven Kaltmieten für freifinanzierte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern haben sich seit dem letzten Mietspiegel um 15% verteuert. Insbesondere bei Mieterwechsel nutzen die Vermieter die Gelegenheit den Mietzins an die derzeitige Marktsituation anzupassen. Besonders betroffen hiervon sind Kleinwohnungen (25m<sup>2</sup> bis unter 45m<sup>2</sup>), die einer deutlich höheren Fluktuation unterworfen sind. Die Obergrenzen der Mietpreisspannen sind hier teilweise um mehr als DM 3.- pro m<sup>2</sup> gestiegen. Geringe Steigerungsraten in den letzten 2 Jahren wurden für mittelgroße Wohnungen (ca. +6 Prozent) und große Wohnungen guter Ausstattung bis Baujahr

1970 (unter 2 Prozent) ermittelt. Bei Neubauwohnungen und für Erstbezüge hat sich aus der Sicht der Mieter die Preissituation noch weiter verschärft. 1- oder 2 Zimmerwohnungen (unter 45 m<sup>2</sup>) kosten jetzt (ohne Nebenkosten) in Nürnberg bis zu DM 18,40.-/m<sup>2</sup>. Eine Familie mit einem Kind, die eine gut ausgestattete 3-Zimmer-Neubauwohnung (70 m<sup>2</sup>) sucht, benötigt einschl. Nebenkosten ca DM 1500.- im Monat für die Miete.

Im Durchschnitt müssen Mieterhaushalte in freifinanzierten Wohnungen jeden Monat fast jede vierte Mark für die Miete (ohne Nebenkosten) zurücklegen (vgl Tabelle Mietbelastung).

Tabelle: Wohnsituation und ökonomisches Potential der Nürnberger Mieterhaushalte im freifinanzierten Wohnungsbau mit Neuvereinbarung der Miete in den letzten 4 Jahren.

	durchschnittliche Wohnfläche in qm	durchschnittliche mtl. Kaltmiete in DM <sup>1</sup>	durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen in DM <sup>2</sup>	Mietbelastung in % (=Anteil der Kaltmiete am mtl. Haushaltsnettoeinkommen)		Anteil der Neuabschlüsse unter den Mietspiegelfällen
				ohne Nebenkosten <sup>3</sup>	teillinclusiv <sup>1</sup>	
<b>Nürnberg insgesamt</b>	<b>67</b>	<b>710</b>	<b>3000</b>	<b>19,2</b>	<b>22,6</b>	<b>25</b>
<b>Haushaltsgröße</b>						
1-Pers.-HH	55	552	2200	21,4	25,2	28
2-Pers.-HH	70	689	3450	16,8	19,9	25
3-Pers.-HH	76	733	3600	17,1	20,4	26
4-Pers.-HH	85	801	3900	17,0	20,4	21
5- u.m. Pers.-HH	86	751	3550	17,3	20,9	19
<b>Wohnungsgröße</b>						
25 qm-44 qm	36	436	1900	20,0	22,9	40
45 qm-74 qm	59	568	2750	17,4	20,7	22
75 qm und mehr	93	902	4000	19,0	22,6	26
<b>Baujahr</b>						
vor 1918	72	619	3000	16,9	20,6	26
1918-1948	65	550	2800	16,0	19,6	17
1949-1959	59	544	2700	17,0	20,4	23
1960-1972	67	711	3150	19,2	22,5	28
1972-1982	69	845	3350	21,4	24,5	27
1983-1993	72	977	3800	22,8	25,6	48

Amt für Stadtforschung und Statistik

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 1993

1 einschl. Wohnnebenkosten ohne Heizung und Strom.

2 auf DM 50.- gerundet

3 netto ohne Nebenkosten wie Heizung, Warmwasser, Grundsteuer, Müllabfuhr, Wasser, Kanal, Hausstrom, Aufzug, Hauswart, Gartenpflege, Winterdienst, Straßenreinigung, Versicherungen etc.

Angesichts der Marktlage und der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation ist es nicht verwunderlich, daß ein Teil der Nürnberger Mieterhaushalte ihre Wohnverhältnisse als unzureichend einstuft. Das ergaben die Meinungsumfragen der städtischen Wohnungs- und Haushaltserhebung (vgl. Tabelle). So meinen 10%, ihre Wohnung sei zu teuer. Ebenso häufig wird die schlechte Ausstattung beklagt. Jeweils 13% vermissen mehr Grün in ihrer Wohnumgebung oder einen eigenen Garten. Am heftigsten wird aus Mietersicht nach wie vor der PKW-Verkehr und die Lärmbelastung in den Wohngebieten kritisiert. In einzelnen Stadtteilen sind zwei Drittel aller Bewohner mit ihrer Wohnumgebung unzufrieden. Diese und weitere Angaben sind aus den folgenden Tabellen zu entnehmen.



Tabelle: Wohnungsausstattung und von Bewohnern genannte Wohnungs- und Wohnumfeldmängel

	Baujahrsklasse						
	vor 1918	1919 -1948	1949 -1959	1960 -1972	1973 -1982	1983 -1993	ins- gesamt
<b>Wohnzufriedenheit</b>							
Whg ist zu teuer	10,7	6,4	6,7	9,5	13,9	16,0	9,6
Whg ist zu klein	18,6	11,5	16,4	11,4	10,8	10,0	13,4
Whg ist zu groß	0,9	0,4	0,5	0,8	1,1	0,5	0,7
Whg. ist schlecht ausgestattet	18,7	11,3	12,4	7,1	3,6	3,4	9,9
Wohnung hat keinen Garten	24,8	15,5	18,8	8,1	4,7	3,8	13,2
zuwenig Grün	25,3	12,1	15,8	9,5	7,3	11,6	13,5
zuviel Verkehrslärm	41,6	31,2	32,8	31,0	26,9	24,4	32,0
Wohnung liegt nicht zentral	1,6	2,2	1,5	2,0	1,4	3,2	1,9
schlechtes ÖPNV-Angebot	3,0	4,2	3,4	5,5	7,2	9,6	5,0
fehlende Einkaufsmöglichkeiten	7,2	11,2	9,0	9,4	9,6	15,4	9,7
Leute hier stören	11,8	7,8	9,4	8,9	9,1	9,1	9,3
Lärmbelästigung beim Schlafen	42,4	34,2	33,6	29,3	25,9	22,6	32,0
Lärmbelästigung bei Unterhaltung	25,0	20,9	20,2	17,9	12,9	12,1	18,8
Kinderspielfeld am Haus vorhanden	7,1	16,8	17,1	31,7	50,7	55,6	26,8
Mieterhöhung wegen Modernisierung	10,9	13,6	15,4	10,2	7,2	1,0	11,4
<b>Wohnviertelbindung</b>							
sehr stark	21,8	34,1	28,2	26,5	25,1	20,4	26,7
stark	35,0	34,2	35,2	38,0	35,8	33,4	35,8
weniger stark	28,8	22,2	23,6	25,1	27,3	29,9	25,5
gar nicht	14,5	9,6	13,0	10,3	11,8	16,2	12,0
<b>Garage/Stellplatz vorhanden</b>							
nein	82,0	66,9	71,4	49,9	27,9	19,2	56,8
Garagenplatz	12,9	27,2	22,1	38,1	58,1	67,0	33,9
reserv. Stellplatz	5,0	5,8	6,5	12,0	14,0	13,8	9,3
<b>Umzugsabsicht</b>							
innerhalb der nächsten 2 Jahre	17,3	10,6	12,5	10,7	7,8	14,4	12,0
gelegentlich	19,4	13,8	14,2	11,5	15,9	13,9	14,3
keine	63,3	75,6	73,4	77,8	76,3	71,7	73,8
<b>Beheizung der Wohnung</b>							
Fern-Block	6,0	9,5	11,0	24,0	30,0	30,6	17,7
Zentral	25,5	37,3	33,1	59,4	63,8	66,8	46,6
Etagen	20,2	13,0	12,7	4,5	1,3	1,6	9,2
Öfen	48,3	40,2	43,2	12,1	4,9	1,1	26,5
<b>verwendeter Brennstoff</b>							
Erdgas	60,3	55,0	57,1	32,9	40,2	69,7	49,5
Flüssig-Gas	1,0	1,3	1,8	1,4	0,3	1,4	1,3
Öl	19,7	22,6	20,0	56,8	51,7	23,4	34,3
Strom	13,4	16,4	17,5	7,6	6,7	4,1	11,8
Kohle,Koks,Holz	5,6	4,7	3,7	1,3	1,0	1,4	3,0
<b>Zufriedenheit mit Wohnung allgemein</b>							
recht zufrieden	56,4	68,9	66,5	72,5	76,7	74,2	68,9
teils teils	33,6	27,0	28,1	23,1	20,1	21,6	25,8
unzufrieden	10,0	4,1	5,5	4,4	3,2	4,2	5,3

Amt für Stadtforschung und Statistik

Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 1993



Tabelle: Beurteilung von Wohnung und Wohnumfeld in den Nürnberger Stadtteilen

	Stadtteile										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Insg.
<b>Zufriedenheit mit der Wohngegend allgemein</b>											
recht zufrieden	64,7	57,5	65,3	75,4	75,3	79,3	61,1	78,9	68,6	79,5	69,0
teils teils	29,0	34,3	28,8	20,8	20,4	18,4	31,5	19,2	27,0	17,2	25,8
unzufrieden	6,2	8,3	5,9	3,9	4,4	2,3	7,4	1,9	4,4	3,4	5,3
<b>unzufrieden mit Wohngegend im einzelnen<sup>1</sup></b>											
Whg hat keinen Garten	20,8	23,9	17,1	4,7	6,3	6,4	15,3	4,0	9,8	4,1	13,1
zuwenig Grün	22,8	31,0	15,6	3,1	2,7	3,0	16,2	5,7	4,5	4,1	13,5
zuviel Verkehrslärm	40,8	43,3	28,9	17,9	24,5	24,5	48,2	23,0	39,6	26,2	32,0
Whg. liegt nicht zentral	0,1	1,0	1,4	2,1	2,6	2,0	3,9	3,3	3,0	2,8	1,9
ÖPNV-Angebot schlecht	1,8	1,2	2,9	3,5	11,6	3,2	11,2	14,3	5,7	6,5	5,0
fehlende Einkaufsmöglichkeiten	8,3	6,1	5,8	9,8	22,5	4,4	17,2	19,8	9,4	6,8	9,8
manche Leute hier stören	10,6	13,3	9,6	10,4	8,3	7,0	9,0	6,5	5,0	5,6	9,3
Lärmbelästigung beim Schlafen	39,5	44,8	33,8	20,8	24,0	19,4	36,4	21,8	40,3	25,4	32,0
Lärmbelästig. bei Unterhaltung	22,7	26,7	19,3	9,3	14,0	12,2	29,3	10,7	24,6	14,1	18,8
<b>Wohnviertelbindung</b>											
sehr stark	20,3	18,7	19,1	27,3	39,9	33,6	24,5	29,8	33,7	37,3	26,6
stark	35,6	34,7	39,6	37,2	34,5	33,4	33,7	38,5	35,6	32,8	35,8
weniger stark	28,2	30,4	27,6	26,3	17,4	23,7	30,9	21,4	22,0	20,6	25,6
gar nicht	15,9	16,2	13,7	9,3	8,2	9,2	10,9	10,2	8,7	9,3	12,0
<b>Garage/Stellplatz vorhanden</b>											
nein	74,7	79,0	71,2	45,5	41,7	40,3	47,7	25,5	51,9	34,4	56,7
Garagenplatz	14,9	14,9	19,9	46,4	50,6	46,1	40,1	60,4	40,2	55,5	34,0
reservierter Stellplatz	10,4	6,2	8,9	8,2	7,7	13,6	12,2	14,1	7,9	10,0	9,3
<b>Umzugsabsicht</b>											
innerhalb von 2 Jahren	14,6	15,3	14,5	10,2	8,6	7,6	11,6	10,0	10,4	9,5	12,0
gelegentlich	20,2	18,7	18,0	10,5	9,3	9,0	16,4	8,2	10,1	11,6	14,3
keine	65,2	66,1	67,5	79,3	82,2	83,4	72,0	81,8	79,5	78,9	73,7
<b>vermisste Einrichtungen hier<sup>1</sup></b>											
Läden, Geschäfte	14,1	9,4	9,8	17,7	32,7	7,3	27,4	33,3	18,3	14,1	16,1
Gaststätten, Cafes	2,7	3,8	2,6	10,0	7,0	8,4	6,9	13,8	4,9	4,4	5,6
Post, Bank	4,9	3,5	4,5	6,9	14,4	2,9	14,0	12,6	2,8	3,4	6,2
Ärzte	1,5	3,3	2,4	3,6	9,7	3,9	11,5	9,0	4,5	5,0	4,6
Handwerker	1,8	1,9	1,9	2,8	4,6	2,0	5,3	7,6	3,7	2,9	3,0
Kultureinrichtungen	5,4	6,8	6,9	6,4	11,6	7,3	12,4	16,0	5,9	5,3	7,8
soziale Dienste	1,4	3,6	1,6	3,2	7,2	2,8	5,0	6,8	1,8	3,7	3,4

Amt für Stadtforschung und Statistik

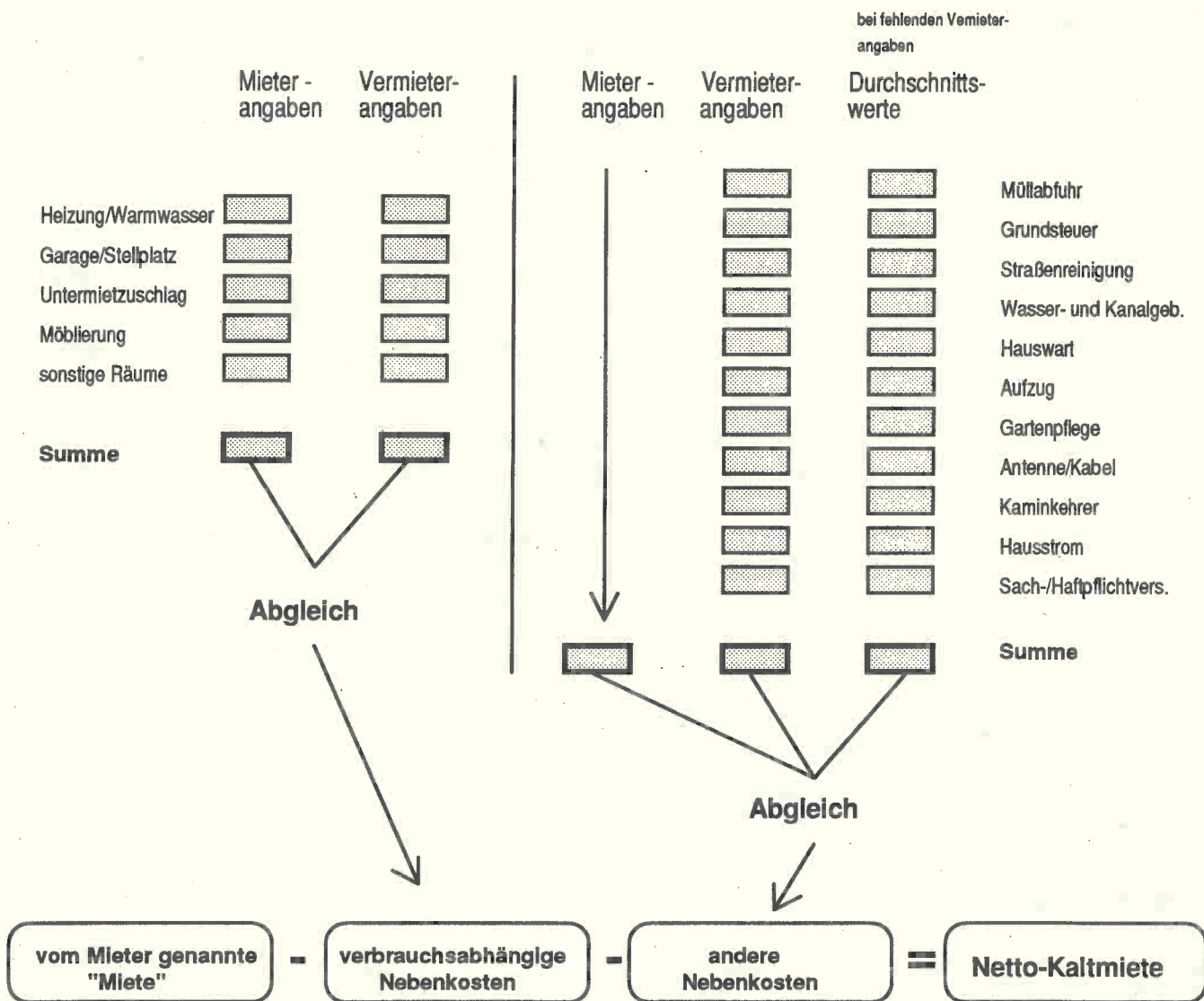
Quelle: Wohnungs- und Haushaltserhebung 1993

<sup>1</sup> Mehrfachnennungen

## ANHANG

### I. Entscheidungsschema zur Feststellung der reinen Nettokaltmiete

**falls in "Miete" enthalten**



# Nur für Mieter / -innen

Jetzt geht es uns um die genaue **Miete** für diese Wohnung. Sie soll mit dem städt. chen Durchschnitt verglichen werden. Damit wir nicht "Äpfel mit Birnen" vergleichen, sagen Sie uns bitte genau, was Sie zur Zeit jeden Monat an Ihren Vermieter zahlen.

Wie hoch ist der monatlich gezahlte Gesamtbetrag, den Sie an den Vermieter zahlen, und wie setzt er sich zusammen?

Sind darin enthalten?

Wohnungsmiete (Grundmiete)

Heizung, Warmwasser (soweit an den Vermieter Ihrer Wohnung gezahlt)

Garage/Stellplatz (soweit an den Vermieter Ihrer Wohnung gezahlt)

sonstige Räume (Büro, Lager, u.a. soweit an den Vermieter Ihrer Wohnung gezahlt)

Untermieterzuschlag (soweit an den Vermieter Ihrer Wohnung gezahlt)

Möblierung (soweit an den Vermieter Ihrer Wohnung gezahlt)

im oben genannten Betrag enthalten?

nein ☐ 2

ja ☐ 1

falls ja

DM

DM

DM

DM

DM

DM

das sind zusammen

andere Nebenkosten (soweit an den Vermieter Ihrer Wohnung gezahlt)

bereits enthalten  
(evtl. auch als Pauschalbetrag)

zahle ich  
zusätzlich zu  
o.g. Gesamtbetrag

fällt hier  
nicht an

Müllabfuhr ☐ 1

☐ 2

☐ 3

Grundsteuer ☐ 1

☐ 2

☐ 3

Straßenreinigung ☐ 1

☐ 2

☐ 3

Wasser- und Kanalgebühren ☐ 1

☐ 2

☐ 3

Hauswart, Hausreinigung, Schneeräumen ☐ 1

☐ 2

☐ 3

Aufzug ☐ 1

☐ 2

☐ 3

Gartenpflege ☐ 1

☐ 2

☐ 3

Gemeinschaftsantenne und Kabelfernsehen ☐ 1

☐ 2

☐ 3

Kaminkehrer ☐ 1

☐ 2

☐ 3

Treppenhausbeleuchtung etc. ☐ 1

☐ 2

☐ 3

Sach- und Haftpflichtversicherung ☐ 1

☐ 2

☐ 3

Die angekreuzten Nebenkosten, die im o.g. Gesamtbetrag bereits enthalten sind, belaufen sich auf monatlich DM

Die angekreuzten Nebenkosten, die ich zusätzlich zu o.g. Gesamtbetrag zahle, belaufen sich monatlich (im Monatsdurchschnitt) auf DM

Ist Ihr Mietbetrag wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen ermäßigt?

nein

☐ 0

(Modernisierung auf eigene Kosten, Mietvorauszahlung, Mieterdarlehen, Baukostenzuschuß o.ä.)

ja und zwar um DM

Gehören Ihnen Herde oder Öfen in dieser Wohnung?

ja ☐ 1 nein ☐ 2

Ist diese Wohnung eine ...

Sozialwohnung ☐ 1  
Dienst-, Werks, Stifts-, Geschäftsmietwohnung ☐ 2  
weder noch ☐ 3

Wann ist Ihre Miete zuletzt erhöht worden?

(Bitte nennen Sie nur Erhöhungen der reinen Miete, nicht der Nebenkosten)

Die Miete wurde erhöht im Monat

 Jahr 

um DM

seit dem Einzug keine Mieterhöhung

☐ 0

(Wenn Mieterhöhung)

Wurde diese Miete wegen durchgeführter Modernisierung erhöht?

ja ☐ 1 nein ☐ 2



**!** Ihre Angaben sind freiwillig. Trotzdem bitten wir Sie die Fragen vollständig und richtig zu beantworten, damit der Mietspiegel eine zuverlässige Grundlage erhält. Die Daten werden ohne Namen beim Statistischen Amt gespeichert, und sind ausschließlich für die Auswertung zum Mietspiegel bestimmt.

**Bitte lesen Sie die  
 Erläuterungen auf  
 der Rückseite**

Zur Berechnung der Nettokaltmiete benötigen wir von Ihnen möglichst detaillierte Angaben zu folgender Wohnung:

.....  
 Straße

.....  
 Hausnummer

.....  
 Lage der Wohnung  
 im Gebäude,  
 Wohnungsnutzer

**1. Die oben angegebene Wohnung ...**

wird vom Eigentümer bewohnt ☐ (weitere Beantwortung nicht erforderlich)  
 ist vermietet ☐

**2. Welche Größe hat die Wohnung**

Fläche in m<sup>2</sup>

**3. Nebenkosten. Bitte tragen Sie für diese Wohnung im einzelnen ein ...**

**C.** die Positionen, die als Ausgaben für dieses Gebäude/ diese Wohnung überhaupt nicht anfallen

**B.** die wesentlichen Ausgaben, die zwar anfallen, die Sie dem Mieter aber nicht zusätzlich zur Miete in Rechnung stellen.  
 DM-Anteil dieser Wohnung

**A.** die monatlichen Beträge, die Sie dem Mieter zusätzlich zur Miete z.B. als Pauschale/Vorauszahlung in Rechnung stellen  
 DM-Anteil dieser Wohnung

hier bitte ggf.  
 ankreuzen

1. Garage, Stellplatz	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
2. Wasser - und Kanalbenutzung	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
3. Hausstrom	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
4. Zentrale Wärmeversorgung	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
5. Warmwasserversorgung	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
6. Hauswart, Hausreinigung, Schneeräumdienst	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
7. Aufzug	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
8. Gartenpflege	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
9. Gemeinschaftsantenne	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
10. Kabelfernsehen	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
11. Müllabfuhr	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
12. Grundsteuer	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
13. Möbliierungszuschlag	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
14. Straßenreinigung	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
15. Schornsteinreinigung	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
16. Sach- und Haftpflichtversich.	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
17. sonstiges und zwar .....	DM .....	DM .....	<input type="radio"/>
Gesamtsumme monatlich	DM <input type="text"/>	DM <input type="text"/>	

**Vielen Dank für Ihre Mitarbeit !**



Im Freiumschlag zurück ans Statistische Amt  
 oder per Fax an 231-2844.

# **Satzung**

## **über die Wohnungs- und Haushaltserhebungen der Stadt Nürnberg (WOHAUSS)**

**vom 2. Oktober 1991 in der Fassung vom 23. Juli 1993**

Die Stadt Nürnberg erläßt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Bay. RS2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. August 1990 (GVBl. S. 268) und des Art. 23 des Bayerischen Statistikgesetzes (BayStatG) vom 10. August 1990 (GVBl. S. 270) folgende Satzung:

### **§ 1**

#### **Art und Zweck der Erhebung**

(1) Die Stadt Nürnberg führt durch das Amt für Stadtforschung und Statistik Wohnungs- und Haushaltserhebungen auf Stichprobenbasis durch (§ 2 Abs. 1 StatS).

(2) Zweck der Erhebung ist es, regelmäßig ein aktuelles und wirklichkeitstreuendes Bild über die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen der Nürnberger Bevölkerung zu gewinnen, auf deren Bedürfnisse die städtischen Planungen und Maßnahmen auszurichten sind. Insbesondere sind die Verhältnisse am Nürnberger Wohnungsmarkt zu beobachten und Angaben zur Fortschreibung des Mietenspiegels zu erheben.

### **§ 2**

#### **Erhebungssachverhalte**

Die Erhebungssachverhalte sind

1. die Struktur und Entwicklung der Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, der Haushalte und Wohnungen
2. die wirtschaftliche Situation und Entwicklung der Haushalte, ihre Wohnsituation und ihre Mietbelastung
3. die Mieten zur Aufstellung und Fortschreibung des Mietenspiegels und die Entwicklung des Nürnberger Wohnungsmarktes
4. die Ausstattung der Haushalte mit Pkw und anderen Verkehrsmitteln
5. die Lage der Arbeits- und Ausbildungsplätze
6. die Verkehrsmittelwahl
7. der Bedarf und die Nutzung von Infrastruktureinrichtungen
8. die Umweltverhältnisse und das Umweltverhalten
9. die Zufriedenheit mit den eigenen Wohn- und Lebensverhältnissen und Zukunftsperspektiven hierzu
10. Einstellungen, Wünsche und Meinungen, insbesondere zu den Sachverhalten 1 - 9

### **§ 3**

#### **Durchführung der Erhebungen**

- (1) Die Erhebungen werden bei einer repräsentativen Auswahl von Wohnungen, Haushalten und Personen durch mündliche Interviews durchgeführt. Erhebungseinheiten sind Gebäude mit Wohnraum, Wohneinheiten, Haushalte und Personen in Nürnberg.
- (2) Die zu erfragenden Angaben sind freiwillig.
- (3) Die Erhebungen finden jährlich im Frühjahr oder im Herbst statt. Die Erhebungen eines Jahres können auch auf Frühjahr und Herbst aufgeteilt werden.
- (4) Die Erhebungen werden als Wiederholungsbefragungen in einem 4-Jahres-Zyklus durchgeführt. Im ersten Jahr des Zyklus werden 5 000 Haushalte aus

dem vorangegangenen Zyklus zum zweitenmal und 5 000 neu ausgewählte Haushalte erstmals befragt. Im zweiten Jahr werden 2 500 der neu ausgewählten Haushalte zum zweiten Mal befragt, im dritten Jahr diese 2 500 Haushalte zum dritten Mal und 2 500 der neu ausgewählten Haushalte zum zweiten Mal befragt, im vierten Jahr werden diese 2 500 Haushalte zum dritten Mal befragt. Das Amt für Stadtforschung und Statistik ist befugt, den jährlichen Stichprobenumfang, insbesondere zur Gewinnung teilsäumlicher Informationen für stadtteilbezogene Maßnahmen, um höchstens ein Drittel zu verändern.

(5) Auswahlgrundlage sind die statistische Gebäude-datei des Amts für Stadtforschung und Statistik und das Melderegister. Aus der Gebäudedatei wird eine Gebäude- und Wohnungsstichprobe gezogen und für die ausgewählten Gebäude aus dem Melderegister eine Liste aller Bewohner zur Verfügung gestellt.

(6) Angaben über Gebäude und Wohnungen sowie von Kosten, die für die Aufstellung des Mietenspiegels benötigt werden, können auch bei den Eigentümern oder Verwaltern der Gebäude und Wohnungen schriftlich oder mündlich erhoben werden. Gleiches gilt für Angaben, die zur Fortschreibung der Statistischen Gebäudedatei des Amts für Stadtforschung und Statistik dienen. Die Angaben sind freiwillig.

### **§ 4**

#### **Hilfsmerkmale**

Hilfsmerkmale sind Name und Anschrift. Sie werden von den Erhebungsmerkmalen getrennt gespeichert und nach Abschluß der Wiederholungsbefragungen sowie der Überprüfung der Erhebungs- und Hilfsmerkmale auf Schlüssigkeit und Vollständigkeit zum frühestmöglichen Zeitpunkt, spätestens zwei Jahre nach Abschluß der Wiederholungsbefragung, gelöscht.

### **§ 5**

#### **Unterrichtung**

Die zu befragenden Haushalte sind schriftlich über die Sachverhalte nach Art. 19 BayStatG sowie über den Berichtszeitpunkt zu unterrichten, auf den sich Stichtagsangaben beziehen sollen.

### **§ 6**

#### **Geheimhaltung**

(1) Die Einzelangaben der Erhebung unterliegen der Geheimhaltung nach Art. 17 BayStatG. Für ihre Verarbeitung gelten im übrigen die Bestimmungen der Statistiksatzung.

(2) Für Auswahl und Tätigkeit der Interviewer gilt Art. 14 BayStatG entsprechend.

### **§ 7**

#### **Veröffentlichung**

Die Ergebnisse der Wohnungs- und Haushaltserhebungen sind unter Beachtung des Statistikgeheimnisses öffentlich zugänglich zu machen.

### **§ 8**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft.

# Bezeichnung der Bezirke

01 Altstadt, St. Lorenz  
02 Marienvorstadt  
03 Tafelhof  
04 Gastenhorf  
05 Humpelshof  
06 Altstadt, St. Sebald  
07 St. Johannis  
08 Pirckheimerstraße  
09 Wöhrd  
10 Ludwigsfeld

11 Glockenhof  
12 Guntherstraße  
13 Galgenhof  
14 Hummelstein  
15 Gugelstraße  
16 Steinbühl  
17 Gilitzenhof  
18 Sandreuth  
19 Schweinau  
20 St. Leonhard

21 Söndersbühl  
22 Bärenschanze  
23 Sandberg  
24 Bielingplatz  
25 Uhlandstraße  
26 Maxfeld  
27 Veilhof  
28 Tullnau  
29 Gleißhammer  
30 Dutzendteich

31 Zollhaus  
32 Langwasser Nordwest  
33 Langwasser Nordost  
34 Beuthener Straße  
35 Altenfurt Nord  
36 Langwasser Südost  
37 Langwasser Südwest  
38 Altenfurt, Moorenbrunn  
40 Hasenbuck  
41 Rangierbahnhof

42 Katzwanger Straße  
43 Dianastraße  
44 Trierer Straße  
45 Gartenstadt  
46 Werderau  
47 Malach  
48 Katzwang/ Reichelsd.Ost.-Keller  
49 Kornburg und Worzeldorf  
50 Hohe Marter  
51 Rötchenbach West

52 Rötchenbach Ost  
53 Elbach  
54 Reichelsdorf  
55 Krottenbach/Mühlhof  
60 Großreuth/Schweinau  
61 Gebersdorf  
62 Gaismannshof  
63 Höfen  
64 Eberhardshof  
65 Muggenhof

70 Westfriedhof  
71 Schniegling  
72 Wetzendorf  
73 Buch  
74 Thon  
75 Almoshof  
76 Kraftshof  
77 Meunhof  
78 Boxdorf  
79 Großgründlach

80 Schleifweg  
81 Schoppershof  
82 Schafhof  
83 Marienberg  
84 Ziegelstein  
85 Mooshof  
86 Buchenbühl  
87 Flughafen  
90 St. Jobst  
91 Erlenstegen

92 Mögeldorf  
93 Schmausenbuckstraße  
94 Laufamholz  
95 Zerzabelshof  
96 Fischbach  
97 Brunn

Stadtteil-Nummern

0 - 9







