



**FUR**

**IGES**

WOHNEN  
IMMOBILIEN  
UMWELT

# Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Kassel 2024

Methodenbericht

Hamburg, März 2024

---

# INHALT

<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>IV</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>VI</b>
<b>1 VORBEMERKUNG</b>	<b>1</b>
<b>2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL</b>	<b>4</b>
<b>3 DATENSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS</b>	<b>7</b>
<b>5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG</b>	<b>10</b>
5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	10
5.2 Erhebungsunterlagen	11
5.2.1 Anschreiben	12
5.2.2 Fragebogen für Mieterinnen/Mieter	12
5.2.3 Fragebogen für Eigentümerinnen/Eigentümer	13
5.3 Durchführung der Datenerhebung	15
5.4 Eigentümerin-/Eigentümergegenüberungsschreiben	15
5.5 Datenrücklauf	15
5.6 Datenplausibilisierung	19
5.7 Gewichtung	20
<b>6 WOHLNAGE</b>	<b>24</b>
6.1 Bestimmung der Eichgebiete	25
6.2 Auswahl der Indikatoren	25
6.2.1 Beschreibung der Indikatoren	27
6.2.2 Beurteilung der Indikatoren	30
6.3 Diskriminanzfunktion	32
6.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktion	32
6.3.2 Güte der Diskriminanzfunktion	37
6.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit	40
6.5 Homogenisierung und Sichtprüfung	43
6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung	46
<b>7 REGRESSIONSANALYSE</b>	<b>47</b>
7.1 Methodische Vorgehensweise	47
7.1.1 Statistische Überprüfung der Daten	48
7.1.2 Definition der Standardwohnung	50

7.1.3	Überprüfung des signifikanten Einflusses	51
7.1.4	Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung	52
7.2	Regressionsmodell – erste Stufe	53
7.3	Basistabelle Mietspiegel 2024	57
7.4	Regressionsmodell – zweite Stufe	60
7.4.1	Zu- und Abschlagsmerkmale	63
7.5	Regressionsmodell – dritte Stufe	64
7.6	Regressionsmodell – vierte Stufe	66
7.7	Güte des Regressionsmodells	68
7.8	Mietpreisspanne	68
7.9	Regressionsmodell – fünfte Stufe	73
<b>8</b>	<b>ARBEITSKREISSITZUNGEN</b>	<b>75</b>
	<b>ANLAGE I: ERHEBUNGSUNTERLAGEN</b>	
	<b>ANLAGE II: PROTOKOLL DER WOHNLAGENUMSTUFUNGEN DURCH DEN ARBEITSKREIS</b>	

# TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Datenrücklauf _____	16
Tab. 5.2 Stichprobenneutraler Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung _____	16
Tab. 5.3 Weiterer Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung _____	17
Tab. 5.4 Strukturanalyse nach Eigentübertyp _____	18
Tab. 5.5 Datenrücklauf auf Wohnungsebene _____	19
Tab. 5.6 Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs auf Wohnungsebene _____	19
Tab. 5.7 Verteilung in der Befragungsgrundgesamtheit nach Eigentübertyp _____	22
Tab. 5.8 Verteilung im erfassten Rücklauf nach Eigentübertyp _____	22
Tab. 5.9 Gewichtungskoeffizienten nach Eigentübertyp _____	22
Tab. 5.10 Verteilung nach der Gewichtung nach Eigentübertyp _____	23
Tab. 6.1 Beurteilung der verwendeten Indikatoren _____	30
Tab. 6.2 Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren _____	37
Tab. 6.3 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete _____	38
Tab. 6.4 Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage _____	39
Tab. 6.5 Gruppenmittelwerte _____	41
Tab. 6.6 Vergleich der Wohnlage nach ZWK mit dem angepassten Schwellenwert für die einfache und sehr gute Wohnlage _____	44
Tab. 6.7 Vergleich der Wohnlage nach dem angepassten Schwellenwert der ZWK mit der Wohnlage nach Bereinigung der Insellagen und allgemeinen Beschlüssen (Homogenisierung) _____	45
Tab. 6.8 Vergleich der Wohnlage nach der Homogenisierung mit der Wohnlage nach den 67 Einzelfallbeschlüssen _____	46
Tab. 7.1 Basistabelle für den Mietspiegel 2024 in Kassel. Wohnfläche mit ausgewiesener Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> _____	58
Tab. 7.2 Koeffizientenschätzung der Regression der zweiten Stufe für die unabhängige Variable der Baujahresklassen _____	62
Tab. 7.3 Tabelle für Zu- und Abschläge der Baujahresklassen _____	63
Tab. 7.4 Tabelle der Koeffizienten zur dritten Regressionsrechnung: Restresiduen des Nettomietfaktors der Baujahresklassen in Abhängigkeit zur Wohnlage _____	65
Tab. 7.5 Tabelle für Zu- und Abschläge der Wohnlagen _____	65
Tab. 7.6 Tabelle der Koeffizienten zur vierten Regressionsrechnung: Restresiduen des Nettomietfaktors der Wohnlage in Abhängigkeit zu weiteren unabhängigen Variablen _____	66
Tab. 7.7 Tabelle für Zu- und Abschläge der übrigen unabhängigen Variablen _____	67
Tab. 7.8 Tabelle für Zu- und Abschläge _____	72
Tab. 7.9 Tabelle für Spannenuntergrenze und -obergrenze _____	72

Tab. 7.10 Tabelle der Koeffizienten zur fünften Regressionsrechnung: kreuzvalidierte Residuen in  
Abhängigkeit zu Merkmalen der Dämmung \_\_\_\_\_ 74

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 6.1 Beispielgrafik für die Diskriminanzanalyse der Wohnlageklassen	35
Abb. 6.2 Beispielgrafik für die Diskriminanzfunktionen auf der Hyperebene	35
Abb. 7.1 Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität	49
Abb. 7.2 Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit zur Wohnfläche (nach erfolgter Ausreißerbereinigung)	54
Abb. 7.3 Quadratische Regression zur zweiten Potenz in Bezug auf das Verhältnis Nettokaltmiete zu Wohnfläche (nach erfolgter Ausreißerbereinigung)	55
Abb. 7.4 Häufigkeitsverteilung der (standardisierten) Residuen	55
Abb. 7.5 Normaler Q-Q-Plot der Residuen nach erster Regression	56
Abb. 7.6 Test auf Homoskedastizität der Streuung der ersten Regression	57
Abb. 7.7 Darstellung des Nettomietfaktors in Abhängigkeit zur Wohnfläche mit Heraushebung der Baujahresklasse 9 (2021 bis 2023)	61

# 1 VORBEMERKUNG

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 wurde im Auftrag und unter Koordination des Amtes für Bauverwaltung, Wohnen und Vergabemanagement der Stadt Kassel mit fachlicher Unterstützung durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB. Bisher verfügte die Stadt Kassel nicht über einen Mietspiegel.

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 änderten sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung für die Stadt Kassel, da für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Mietspiegelerstellung Pflicht wurde (§ 558c BGB, 2. Satz).

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Kassel wurde in Zusammenarbeit mit den Vertreterinnen und Vertretern des Arbeitskreises Mietspiegel erarbeitet und diskutiert, welcher aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für die Anerkennung entspricht.

Das Institut FUB IGES führte die Stichprobenziehung, die Datenerhebung, die statistische Auswertung und die fachliche Beratung durch. Diese Verfahren dienen als Grundlage für die Festlegung der im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Kassel ausgewiesenen Mietkennwerte und der Ab- und Zuschläge.

**Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel in der Sitzung vom 27. Februar 2024 und vom Magistrat der Stadt Kassel am 18. März 2024 anerkannt.**

Der Mietspiegel wird am 18. März 2024 veröffentlicht und kann auf der Internetseite der Stadt Kassel unter [www.kassel.de/mietspiegel](http://www.kassel.de/mietspiegel) abgerufen werden. Er hat eine Laufzeit von zwei Jahren ab dem 01. Januar 2024.

## *Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels*

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in der Stadt Kassel am 1. September 2023, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (sogenannte Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen in bestehenden Verträgen - Bestandsmietverträge). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB (Betriebskostenänderung). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieterinnen und Mieter können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim qualifizierten Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe.

### *Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels*

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Datenbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat die Eigentümerin oder der Eigentümer diese Angabe auch dann mitzuteilen, wenn er die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Dieser Methodenbericht entspricht durch die ausführliche Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel 2024 angewendet wurden, der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel.

### *Rahmenbedingungen durch das Mietspiegelreformgesetz und die Mietspiegelverordnung*

Mit dem Inkrafttreten des Mietspiegelreformgesetzes (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV) am 1. Juli 2022 ändern sich die Rahmenbedingungen der Mietspiegelerstellung. Die wesentlichen Änderungen sind:

- § 558c BGB wird nach Satz 1 ergänzt: „Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen.“
- § 558c Satz 3 BGB wird geändert: die Wörter „sollen veröffentlicht werden“ werden durch die Wörter „sind zu veröffentlichen“ ersetzt.
- Artikel 238 § 1 EGBGB regelt die Datenübermittlung von Grundsteuer- und Einwohnermeldedaten. D. h. die Grundlagendaten müssen zur Verfügung gestellt werden und die Daten dürfen auch von Stellen verarbeitet werden, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde damit beauftragt wurden.



- Für Gemeinden, in denen erstmalig ein Mietspiegel zu erstellen ist, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2023 zu erstellen und zu veröffentlichen. Wird für die Gemeinde in Erfüllung dieser Verpflichtung ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, ist dieser bis spätestens 1. Januar 2024 zu erstellen und zu veröffentlichen. (Artikel 229 § 62 EGBGB)
- Es besteht eine Dokumentations- und Veröffentlichungspflicht zum Mietspiegel. Die Dokumente „Methodenbericht“ und „Mietspiegelbroschüre“ müssen kostenfrei im Internet verfügbar sein. Für die Veröffentlichung der Mietspiegelbroschüre gilt hierbei eine Sollfrist von neun Monaten nach Erhebungstichtag.

## 2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den neugegründeten Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Die konstituierende Sitzung fand am 21. Juli 2023 in Kassel statt. Im Arbeitskreis Mietspiegel wirkten außer den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von FUB IGES Vertreterinnen und Vertreter folgender Organisationen mit:

- Lokale Akteure des Mietwohnungsmarktes:
  - DMB Mieterbund Nordhessen e.V.
  - Haus & Grund Kassel e.V.
  - GWG – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH
  - GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
  - Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
- Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus der Verwaltung:
  - Amt für Vermessung und Geoinformation
  - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
  - Amt für Bauverwaltung, Wohnen und Vergabemanagement
  - Sozialamt Kassel
  - Personal- und Organisationsamt: Kommunale Statistikstelle

Die Mitwirkung des Arbeitskreises bezog sich auf methodische Fragestellungen, wie etwa die Methodik der Datenerhebung sowie die Auswertung und Interpretation der Daten. An der Erarbeitung der Wohnlage war der Arbeitskreis maßgeblich beteiligt.

Den Mitwirkenden wurden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, sodass eine effektive und zielgerichtete Zusammenarbeit möglich war. Die Sitzungen wurden von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Amtes für Bauverwaltung, Wohnen und Vergabemanagement sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FUB IGES moderiert und protokolliert.

Der Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Stadt Kassel wurde von den Verbandsvertreterinnen und Vertretern mit den beschlossenen Änderungen aus der internen Arbeitskreissitzung vom 27. Februar 2024 anerkannt. Nach Vorlage des Mietspiegels im Magistrat, wurde dieser am 18. März 2024 im Sinne von § 588d Abs. 1 Satz 1 des BGB seitens desselben beschlossen.

Die Zusammenfassung der Protokolle aller Arbeitskreissitzungen finden sich in Kapitel 8 dieses Berichtes.

## 3 DATENSCHUTZ

Die Datenschutzbestimmungen bei der Erstellung des qualifizierten der Stadt Kassel wurden von FUB IGES strikt eingehalten und sind in einem Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung festgelegt, welches mit dem Datenschutzbeauftragten der Stadt Kassel abgestimmt wurde. Die Bearbeitung des Mietspiegels der Stadt Kassel erfolgte nach den derzeit geltenden Vorschriften des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG neu) sowie der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 30. August 2023 zwischen der Stadt Kassel, vertreten durch den Amtsleiter des Amtes für Bauverwaltung, Wohnen und Vergabemanagement der Stadt Kassel, und FUB IGES, vertreten durch den Bereichsleiter, wurden insbesondere Gegenstand, Art, Zweck und Dauer der Datenverarbeitung, Pflichten von FUB IGES und der Auftraggeberin sowie Regelungen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten vereinbart. Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung wurden u. a. der Umgang mit personenbezogenen Daten und die Berücksichtigung datenschutzrechtlicher Belange, insbesondere die Maßnahmen zur datenschutzkonformen Löschung und Vernichtung der Daten zu Erhebungs- und Projektende, beschrieben. Des Weiteren sind technisch-organisatorische Maßnahmen festgeschrieben, die FUB IGES garantiert. Dies betrifft u. a. die Sicherung der Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Systeme sowie der personenbezogenen Daten nach dem aktuellen Stand der Technik.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von FUB IGES sind im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Einhaltung des Datenschutzes und auf Verschwiegenheit verpflichtet.

Die datenschutzrechtlichen Belange wurden von FUB IGES durch folgende Maßnahmen gewährleistet:

- Der Zugriff auf die datenschutzrechtlich relevanten Grundlagen- und Erhebungsdaten erfolgte ausschließlich durch die mit der Erstellung des Mietspiegels der Stadt Kassel betrauten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch definierte Benutzerrechte.
- Bei FUB IGES erfolgte die Bearbeitung der Erhebungsunterlagen tagsüber in abschließbaren Büroräumen, außerhalb der Arbeitszeiten wurden die Unterlagen in einem gesonderten Datenschutzraum mit begrenztem Zugangsrecht gelagert.
- Die zur Identifizierung der oder des Befragten generierte Kennung wurde nach Abschluss dieser Arbeiten gelöscht und es besteht keine Möglichkeit eines Rückschlusses aus dem Erhebungsdatensatz auf die befragten Personen.
- Die Auswertung der Erhebungsdaten erfolgte auf Basis der anonymisierten Daten. Die Ausweisung der Ergebnisse erfolgt nur in aggregierter Form und orientiert sich hierbei an dem Tabellenraster des Mietspiegels bzw. der ausgewiesenen Zu- und Abschläge. Ein Rückschluss auf den Einzelfall ist hierdurch nicht möglich.

Gemäß Art. 13 und 14 der DSGVO wurden die Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer im Anschreiben der Stadt Kassel darüber informiert, wie ihre personenbezogenen Daten verarbeitet werden.

Die Erstellung der Befragungs-Grundgesamtheitsdatei basiert auf den Daten aus dem Einwohnermelderegister und der Grundsteuer B, die von der Stadt Kassel aufbereitet wurden. Die Stichprobenziehung wurde auf dieser Grundlage von FUB IGES vorgenommen.

## 4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

Im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt Kassel abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 3. aktualisierte Auflage 2020) detailliert dargelegt. Darüber hinaus können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

### *Räumliche Anforderungen*

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Daten von Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

**Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Kassel gilt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Kassel.**

### *Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse*

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten **sechs** Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden.

Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 beziehen sich auf den Stichtag **1. September 2023**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom Oktober 2017 bis einschließlich September 2023 neu vereinbart oder verändert wurden.

### *Geförderte Wohnungen*

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß BGB Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Ist eine geförderte Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung gefallen, so kommt es für die Berücksichtigung in der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, wenn die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW Förderprogrammen vergeben worden sind.

### *Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen*

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. von Eigentümerinnen oder Eigentümern selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen
- Wohnungen, die nicht oder nur teilweise als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, z. B. Ferien- oder Monteurwohnungen (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- Wohnraum, der Teil der von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermietende überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum der Mieterin oder dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsabschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB)

#### *Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen*

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese in die Auswertung aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch Festlegung des Arbeitskreises folgende Wohnungen *nicht* im qualifizierten Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 berücksichtigt:

- Neubauwohnungen, die nach September 2023 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (s. Tab. 1),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- Mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),
- Möblierte Wohnungen (Wohnungen mit mehreren Einrichtungsgegenständen wie Bett, Tisch, Schränke und Ähnlichem; Einbauschränke und Einbauküche zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen
- freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Doppelhaushälften

## 5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung wurde im Rahmen der Befragungen von Mieterinnen und Mietern sowie von Eigentümerinnen und Eigentümern durch FUB IGES durchgeführt und betreut. Der Datenrücklauf wurde gesichtet und zur weiteren Bearbeitung in einen Gesamtdatensatz zusammengefasst.

### 5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe

Beim Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe auf Grundlage der von der Stadt Kassel zur Verfügung gestellten Daten aus dem Einwohnermelderegister und einem Auszug aus der Grundsteuerdatei.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurden die Gebäude ausgeschlossen, die ausschließlich nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Zusätzlich erfolgte eine Bereinigung um Gebäude, die als Wohnheime genutzt werden. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um nicht mietspiegelrelevanten Bestand. Wohnungen in Wohnheimen sind von der Auswertung für einen Mietspiegel auszuschließen, da es sich hierbei nicht um einen frei zugänglichen Wohnungsbestand handelt. Außerdem basiert deren Mietpreisbildung auf Sonderkonditionen und kann daher nicht als ortsüblich angesehen werden.

Auf Basis der vorliegenden Informationen wurden weiterhin auch die Wohngebäude aus der Befragungsgrundgesamtheit entfernt, welche durch öffentliche Mittel finanziert worden sind. Diese Wohnungsbestände sind ebenfalls nicht Teil des mietspiegelrelevanten Wohnungsbestandes. Der von der Statistikstelle der Stadt Kassel bereitgestellte Datensatz umfasste Vor- und Nachnamen der Mieter in geförderten Wohnungen sowie die Adresse und Lage der Wohnung. Diese konnten an den Auszug aus dem Einwohnermelderegister angespielt und dadurch aus der Grundgesamtheit entfernt werden.

Bei der Aufbereitung der Befragungsgrundgesamtheit wurde versucht, möglichst viele selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer zu identifizieren und vor der Stichprobenziehung die Grundgesamtheit, um diese zu bereinigen.

Nach der Datenbereinigung stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 82.583 Datensätzen in der Stadt Kassel für die gesamte Befragung zur Verfügung. Daraus wurde eine Zufallsstichprobe von 10.000 Stichprobenfällen gezogen.



### *Befragung der Mieterinnen und Mieter*

Die Mieterinnen und Mieter wurden in einem Stichprobenumfang von 10.000 Fällen angeschrieben. Dabei sind die Angaben der Mieterinnen und Mieter als Grundlage für die weitere konsekutiv angelegte Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer genutzt worden.

### *Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer*

Die Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer erfolgt auf Objektebene, d. h. die Eigentümerinnen und Eigentümer erhielten im Anschreiben Miethaushalte oder eine oder mehrere postalische Adressen genannt, zu denen sie Angaben für alle in ihrem Besitz befindlichen Wohnungen machen sollten.

Ziel war es die Daten der Eigentümerinnen und Eigentümer aus der konsekutiven Befragung den Datensätzen der Mieterinnen und Mieter zuzuspielen, sodass aus zwei einzelnen Datensätzen ein großer, gemeinsamer und sich ergänzender Datensatz entsteht. Dazu wurde ein Schlüssel aus der Verbindung von Namen und Adressen verwendet, der eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Einträge zuließ.

Hintergrund dieses Vorgehens ist die Annahme, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer umfangreich Auskunft über das Gebäude und dessen energetische Beschaffenheit geben können. Diese Angaben sind den Mieterinnen und Mietern oftmals nicht bekannt,

## 5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Mieterinnen und Mietern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern von Wohnraum in der Stadt Kassel wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen und mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt.

Die Befragungsunterlagen bestanden, jeweils an Mieterinnen und Mieter oder Eigentümerinnen und Eigentümer gerichtet, aus einem

- Anschreiben im Namen des Stadtbaurates der Stadt Kassel
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Online-Version der Fragebögen
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Eigentümerinnen und Eigentümer
- Erinnerungsschreiben

Die Anschreiben, die Fragebögen und die Erinnerungsschreiben sind im Anhang beigefügt. Bei den Online-Versionen sowie der Excel-Tabelle handelt es sich um 1-zu-1-Umsetzungen der Papierfragebogen.

## 5.2.1 Anschreiben

Für die Befragungen wurde je ein Anschreiben aus Sicht der Stadt Kassel formuliert und vom Stadtbaurat unterzeichnet.

Dabei gliederten sich die Anschreiben wie folgt:

- Erläuterungen zur Durchführung und zum Zweck der Datenerhebung
- Hinweis auf die Auskunftspflicht
- Datenschutzrechtliche Hinweise
- Anleitung zum Ausfüllen der Fragebogen und zu den Möglichkeiten der Datenübermittlung:
  - Datenabgabe über die Online-Fragebogen, zugänglich entweder mithilfe eines QR-Codes oder über einen Link; die Fragebogennummer dient als Login,
  - postalische Übersendung des Fragebogens mithilfe des Freiumschlags,
  - die digitale Übersendung der Excel-Liste, die den Eigentümerinnen und Eigentümern mit bekannten E-Mail-Adressen zugesendet wurde
- Kontaktmöglichkeiten bei FUB IGES

## 5.2.2 Fragebogen für Mieterinnen/Mieter

FUB IGES erarbeitete Vorlagen der Fragebögen, die im Arbeitskreis besprochen, abgeändert und beschlossen wurden.

Im Rahmen der Datenerhebung bei den Mietenden wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, welche sich in neun Befragungsblöcke untergliedern:

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Allgemeine Angaben zum Gebäude, Baualter und zur Lage
  - Baualtersklasse
  - Gebäudetyp
  - Geschosse und Lage der Wohnung im Objekt
  - Wohnungstyp
- Allgemeine Angaben zur Größe der Wohnung
  - Wohnfläche
  - Anzahl der Wohnräume
- Angaben zu den Mietvertragsdaten und monatlichen Mietzahlungen
  - Datum Mietbeginn
  - Datum letzte Mietänderung
  - Nettokaltmiete

- Vorauszahlungen für kalte Betriebs-/Nebenkosten
- Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser
- Vorauszahlungen Nebenkosten, falls als Gesamtbetrag gezahlt wird
- Garagenmiete/Stellplatzmiete
- Sonstige zu zahlende Beträge
- Angaben zu etwaigen Mietermäßigungen
- Angaben zur Beheizung
  - Art der Heizung
  - Art der (überwiegenden) Warmwasserversorgung
- Angaben zum Badezimmer
  - Ausstattung der Wohnung mit Badezimmern
  - Ausstattung des Badezimmers
- Angaben zu Bodenbelägen
  - Ausstattung der Wohnung seitens Vermietenden mit Fußbodenbelägen
- Angaben zur Qualität der Fenster
  - Ausstattung der Fenster
  - festverbaute Rollläden vorhanden (ja/nein)
- Weitere Merkmale der Wohnung/en, z. B. Kellerraum, Aufzug etc.
  - komplette Einbauküche
  - Balkon, (Dach-)Terrasse
  - eigener Garten
  - Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
  - Aufzug vorhanden
  - Fahrradabstellgelegenheit vorhanden
- Angaben zur Barrierearmut oder -freiheit der Wohnung
  - Wohnung ist barrierearm erreichbar
  - bodentiefe Dusche vorhanden
  - alle Türen sind min. 85cm breit
  - ebener Balkonzugang vorhanden

Zusätzlich wurden von FUB IGES Online-Versionen der Fragebogen erstellt, damit die Befragten die Möglichkeit hatten, die Daten digital abzugeben.

Der Mieterfragebogen bezog sich jeweils auf eine Wohnung.

### 5.2.3 Fragebogen für Eigentümerinnen/Eigentümer

Der Fragebogen für die Eigentümerinnen und Eigentümer gliederte sich in sechs Abschnitte, die Wohnungs- oder Gebäudebezug hatten:

- Gebäude und Baualter
  - Baujahr
  - Baualtersklasse
  - Gebäudetyp
- Energieausweis
  - Energieausweis vorhanden (ja/nein)
  - Bedarfsausweis vorhanden (ja/nein)
    - Endenergiebedarf
  - Verbrauchsausweis vorhanden (ja/nein)
    - Endenergieverbrauchswert
  - Energieverbrauch für Warmwasser
  - Ausstellungsdatum Energieausweis
  - Gebäudenutzfläche
- Nachträgliche energetische Maßnahmen am Gebäude
  - Dämmung Außenwände
  - Dämmung Dach oder oberste Geschossdecke
  - Dämmung Kellerdecke
  - Austausch Wärmeerzeuger
  - Erneuerung/Modernisierung Fenster
  - Erneuerung/Modernisierung Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen
- Lage der Wohnung im Gebäude
  - Geschosslage der Wohnung
- Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnung
  - Beheizung des Gebäudes/der Wohnung
  - Warmwasserversorgung des Gebäudes/der Wohnung
- Sanierung oder Modernisierung nach dem 01. Januar 2018
  - Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude/die Wohnung
  - das Gebäude/die Wohnung wurde **komplett** saniert
  - Teilsanierungen wurden durchgeführt

Neben dem schriftlichen Fragebogen wurde für die Eigentümerinnen und Eigentümer zusätzlich eine Excel-Abfragemaske erstellt, welche die gleichen Befragungsinhalte umfasste. Damit war es den Großeigentümerinnen und -Eigentümern möglich, die Daten EDV-gestützt aus ihren Verwaltungssystemen zu übertragen.

## 5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Mietspiegel der Stadt Kassel erfolgte in zwei Wellen. Zunächst erfolgte der Versand der Befragungsunterlagen an die Mieterinnen und Mieter am 02. Oktober 2023. Als Rücksendefrist wurde in der Mieterbefragung der 16. Oktober 2023 genannt. Die Eigentümerinnen und Eigentümer wurden am 10. Oktober 2023 postalisch angeschrieben. Die Großeigentümerinnen und -Eigentümer mit bekannten E-Mail-Adressen erhielten die jeweilige Objektliste Mitte/Ende Oktober 2023. Als Rücksendefrist wurde in der postalischen Eigentümerbefragung der 25. Oktober 2023 genannt.

## 5.4 Eigentümerin-/Eigentümergegenstände

Am 30. November 2023 wurde ein Erinnerungsschreiben an die Mieterinnen und Mieter versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht reagiert hatten. Als Rücksendefrist wurde der 15. Dezember 2023 gesetzt.

Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer erhielten am 18. Dezember 2023 ein Erinnerungsschreiben mit der Aufforderung bis zum 05. Januar 2024 ihre Daten zu übermitteln oder anderweitig zu reagieren. Die Schreiben sind in Anlage I angefügt.

## 5.5 Datenrücklauf

Von den insgesamt 10.000 versendeten Stichprobenfällen wurden bei den Mieterinnen und Mietern 5.812 Fragebögen zurückgesendet (= 58,1 %) oder weiterführende Informationen telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt. Von diesen waren 4.281 Fragebögen (73,7 %) auswertbar. Der Ausfall vor der Plausibilisierung betrug demnach 1.531 (26,3 %) Fragebögen. Bei der Mieterbefragung handelt es sich um Angaben auf Wohnungsebene.

Es wurden 15.783 Stichprobenfälle bei der Eigentümerbefragung versendet. Dabei wurden im Rahmen einer konsekutiven Befragung den Eigentümern und Eigentümerinnen insbesondere Fragen bezüglich der energetischen Beschaffenheit und Modernisierung bzw. Sanierung der Objekte bzw. der Wohnungen gestellt. Der Rücklauf in der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer betrug 12.055 Datensätze (88,5 %). Von diesen waren 10.669 Datensätze (88,5 %) auswertbar. Der Ausfall vor der Plausibilisierung betrug 1.386 Datensätze (11,5 %).

Tab. 5.1 Datenrücklauf

	Versendete Fragebögen	Rücklauf Fragebögen	Rücklaufquote
Stichprobenfälle Mieter (Wohnungsebene)	10.000	5.812	58,1 %
Stichprobenfälle Eigentümer (Objekt-/Wohnungsebene)	15.783	12.055	88,5 %

Während der Befragungsphase wurden die Rückläufer laufend überprüft. Es wurde eine Sichtprüfung vorgenommen und Fragebögen ohne mietspiegelrelevante Angaben sofort als Ausfall erfasst. Weiterhin wurden alle Rückmeldungen, die telefonisch, per E-Mail oder auch postalisch gemacht wurden, registriert, um das Erinnerungsschreiben vorzubereiten und die Teilnahme der Befragten zu dokumentieren.

Alle Eigentümerfragebögen, die Angaben zu wenigstens einer mietspiegelrelevanten Wohnung enthielten, wurden im Gesamtdatensatz erfasst. Anhand der Sichtprüfung ergaben sich zunächst folgende Ausfälle:

Tab. 5.2 Stichprobenneutraler Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung

	Miethaushalte (Wohnungen)	Anteil am Rücklauf
postalisch nicht zustellbar	522	9,0 %
selbstnutzende/r Eigentümerin oder Eigentümer bzw. Miteigentümerin oder Miteigentümer	162	2,8 %
Mietpreisbindung	106	1,8 %
Wohnheim / heimähnliche Unterkunft	15	0,3 %
gewerbliche Nutzung	7	0,1 %
keine Wohnnutzung, z.B. Garage, Lager etc.	3	0,1 %
	Eigentümerinnen/ Eigentümer (Objekt/Wohnung)	Anteil am Rücklauf
postalisch nicht zustellbar	573	4,8 %
selbstnutzende/r Eigentümerin oder Eigentümer bzw. Miteigentümerin oder Miteigentümer	325	2,7 %
gewerbliche Nutzung	26	0,2 %
keine Wohnnutzung, z.B. Garage, Lager etc.	25	0,2 %
Mietpreisbindung	7	0,1 %
Wohnheim / heimähnliche Unterkunft	2	0,0 %

Tab. 5.3 Weiterer Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung

	Miethaushalte (Wohnungen)	Anteil am Rücklauf
6-Jahresregel	286	4,9 %
Sonstiges (z.B. gesundheitliche Gründe)	122	2,1 %
Untermieterin oder Mieter	83	1,4 %
Fragebogen leer, unvollständig	32	0,6 %
möblierte Wohnung	30	0,5 %
Verweigerung	7	0,1 %
Werks- oder Dienstwohnung	4	0,1 %
nicht abgeschlossene Wohnung	4	0,1 %
Objekt/Wohnung verkauft	2	0,0 %
für kurzen Zeitraum gemietet	0	0,0 %
Objekt/Wohnung unbekannt	0	0,0 %
	Eigentümerinnen/ Eigentümer (Objekt/Wohnung)	Anteil am Rücklauf
Sonstiges (z.B. gesundheitliche Gründe)	131	1,1 %
Objekt/Wohnung verkauft	91	0,8 %
Objekt/Wohnung unbekannt	49	0,4 %
möblierte Wohnung	5	0,0 %
Untermieterin oder Mieter	5	0,0 %
Verweigerung	3	0,0 %
Werks- oder Dienstwohnung	1	0,0 %
nicht abgeschlossene Wohnung	1	0,0 %
für kurzen Zeitraum gemietet	0	0,0 %
Fragebogen leer, unvollständig	0	0,0 %

Die Sichtprüfung bezieht sich auf die Postrückläufer sowie die telefonischen und E-Mail-Rückmeldungen durch Mieterinnen und Mieter auf Wohnungsebene, da diese für jeweils eine Wohnung angeschrieben wurden.

Bei den Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgte die Befragung auf Objektebene (= postalische Anschrift), sodass die Sichtprüfung sich auf Objekte bezieht und nicht auf Wohnungen.

Bei der Befragung der Mieterinnen und Mieter sind die meisten Ausfälle (522 Stichprobenfälle) auf nicht zustellbare Post zurückzuführen. Ebenso bei den Eigentümerinnen und Eigentümern (573 Objekte/Wohnungen). Bei Eigentümerinnen und Eigentümern ist der zweithäufigste Ausfallgrund selbstnutzende Personen mit 325 Fällen. Bei Mieterinnen und Mietern ist der zweithäufigste Ausfallgrund die 6-Jahresregel, also der für den Mietspiegel relevante Erhebungszeitraum von sechs Jahren, in denen ein Mietvertrag neu vereinbart oder geändert worden ist. Hier liegt der Ausfall bei 286 Datensätzen.

Nach der Befragung erfolgte eine Strukturanalyse zwischen der Befragungsgrundgesamtheit, der Brutto- und der Ergebnisstichprobe, um zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe die regionale Verteilung in der Stadt Kassel entsprechend der Grundgesamtheit abbildet.

**Tab. 5.4 Strukturanalyse nach Eigentümertyp**

Bezirk	Befragungs- grundgesamtheit	Brutto- stichprobe	Ergebnis- stichprobe
<b>Genossenschaft</b>	8,18 %	10,4 %	11,01 %
<b>juristisch</b>	26,17 %	26,56 %	26,76 %
<b>natürlich</b>	56,56 %	54,52 %	54,02 %
<b>städtisch</b>	9,09 %	8,52 %	8,21 %
<b>gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Unterschiede zwischen der Brutto- und der Ergebnisstichprobe nur sehr gering sind. Damit kann festgehalten werden, dass das Antwortverhalten zu keiner Verzerrung geführt hat.



## 5.6 Datenplausibilisierung

Nach der Sichtprüfung der Fragebögen und der Zusammenführung der Daten aus den verschiedenen Erhebungswegen (Papierfragebögen, Online-Tool und Exceltabellen) in eine Gesamttabelle erfolgt die EDV-basierte Prüfung der Daten im Gesamtdatensatz auf Ebene der Wohnungen. Die Daten, die digital geliefert wurden, also über das Online-Tool und im Excelformat, werden hierbei auf Ebene der Wohnungen erstmals geprüft und der dortige Ausfall ermittelt.

Bei den nachfolgenden Zahlen (vgl. Tab. 5.5) handelt es sich auch bei den Daten der Eigentümerinnen und Eigentümer um Angaben auf Ebene der Wohnungen, im Unterschied zu den bisherigen Angaben, die sich auf die Objektebene beziehen. In einem Objekt kann eine Eigentümerin oder ein Eigentümer mehrere Wohnungen besitzen und zu diesen Daten liefern.

**Tab. 5.5 Datenrücklauf auf Wohnungsebene**

	Mieterinnen und Mieter
Datenrücklauf Wohnungen (erfasst)	4.281
Datenausfall Wohnungen	1.623
<b>Datenrücklauf Wohnungen (mietspiegelrelevant)</b>	<b>2.658</b>

Im Gesamtdatensatz waren vor der Datenplausibilisierung 4.281 Datensätze aus der Mieterbefragung vorhanden. Der gesamte Datenrücklauf auf Wohnungsebene wurde EDV-gestützt überprüft und plausibilisiert. Dabei wurden folgende Ausfälle nach Gründen gegliedert ermittelt. Diese Fälle wurden vor der Auswertung aus dem Datensatz entfernt.

**Tab. 5.6 Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs auf Wohnungsebene**

	Anzahl	Anteil
<b>Datenrücklauf (erfasst)</b>	<b>4.281</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Datenausfall</b>	<b>1.623</b>	<b>37,9 %</b>
keine Angaben der Kennung oder der Filterfragen	292	18,0 %
6-Jahresregel	218	13,4 %
Filter 1: selbstnutzende/r (Mit-)Eigentümerin oder (Mit-)Eigentümer	215	13,2 %
Filter 2: Untermieterin oder Untermieter	210	12,9 %
keine Nettokaltmiete angegeben	162	10,0 %
Filter 3: niedrige/keine Mietzahlung	108	6,7 %

Filter 11: freistehendes Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte/Zweifamilienhaus	89	5,5 %
keine Wohnfläche angegeben oder < 20 m <sup>2</sup> oder > 159m <sup>2</sup>	72	4,4 %
Filter 8: möblierte Wohnung	53	3,3 %
keine Angaben zur Heizung vorhanden	45	2,8 %
manuelle Bereinigung	44	2,7 %
Filter 5: Wohnheim/heimähnliche Unterkunft	23	1,4 %
Filter 9: nicht abgeschlossene Wohnung	17	1,0 %
kein Baujahr angegeben	16	1,0 %
Filter 6: Werks- oder Dienstwohnung	14	0,9 %
keine Mietvertragsdaten oder Mietänderungsdaten angegeben	10	0,6 %
Dublette	10	0,6 %
Filter 7: gewerbliche Nutzung	9	0,6 %
Filter 4: Mietpreisbindung	7	0,4 %
Filter 10: für kurzen Zeitraum gemietet	3	0,2 %
kein WC vorhanden	3	0,2 %
Nettokaltmiete < 2,00 € pro m <sup>2</sup> oder Nettokaltmiete > 25,00 € pro m <sup>2</sup>	3	0,2 %
<b>mietspiegelrelevante Datensätze nach Datenbereinigung</b>	<b>2.658</b>	<b>62,1 %</b>

Zur Bereinigung von Ausreißern sowie zur Plausibilisierung wurden Nettokaltmieten unter 2,00 € pro m<sup>2</sup> sowie über 25,00 € pro m<sup>2</sup> ausgeschlossen, da diese erfahrungsgemäß nicht marktüblich sind. Auch angegebene Wohnflächen unter 20 m<sup>2</sup> sowie über 159 m<sup>2</sup> werden auf Beschluss des Arbeitskreises ausgeschlossen.

Insgesamt ergab sich auf Ebene der Wohnungen ein Rücklauf von 4.281 Datensätzen. Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel für 2.658 Wohnungen Daten zur Verfügung. Der Ausfall von 1.623 Wohnungen resultiert überwiegend aus Ausfällen durch keine Angaben der Kennung oder der Filterfragen (292 Datensätze), Mietverhältnisse außerhalb der 6-Jahresregel (218 Datensätze) sowie selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern (215 Datensätze).

## 5.7 Gewichtung

Nach der Datenerhebung und Datenplausibilisierung standen für die Berechnungen zum qualifizierten Mietspiegel der Stadt Kassel vollständige und rechtsgültige Daten zu 2.658 Wohnungen zur Verfügung.

Die Datenerhebung basierte auf einer Zufallsstichprobe aller für den Mietspiegel relevanten Mietwohnungen. In der Bruttostichprobe werden die örtlichen Strukturen entsprechend der Wahrscheinlichkeitstheorie repräsentativ abgebildet.

Nach der Befragung der Mieterinnen und Mieter sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Datenplausibilisierung ist es erforderlich, zu prüfen, ob die Ergebnisstichprobe den ursprünglichen Strukturen entspricht. Der wesentliche Faktor für eine repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten ist in der Regel der Typ der Eigentümerinnen und Eigentümern.

Aus dem unterschiedlichen Antwortverhalten von Mieterinnen und Mietern sowie Eigentümerinnen und Eigentümern ergibt sich eine Verzerrung der Ergebnisstichprobe. D. h. die Ergebnisstichprobe entspricht nicht der ursprünglichen Verteilung nach Eigentübertypen der Bruttostichprobe. Es ergeben sich zudem auch deutliche Verzerrungen zwischen den institutionellen und privaten Eigentümerinnen und Eigentümern.

Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln ist für die repräsentative Abbildung der örtlichen Gegebenheiten die Nachbildung der Struktur der Eigentümerinnen und Eigentümer auch in der Ergebnisstichprobe zwingend erforderlich, um die vom Gesetzgeber geforderten wissenschaftlichen Grundsätze zu erfüllen. D. h. die Verteilung nach Eigentübertypen in der Ergebnisstichprobe muss der in der Bruttostichprobe entsprechen.

Für den Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 wurde folgende Klassifizierung der Eigentübertypen vorgenommen:

- Genossenschaften
- juristische Personen
- natürliche Personen
- Städtische Unternehmen

Damit die Struktur der Eigentümerinnen und Eigentümer der Bruttostichprobe auch der Struktur in der Ergebnisstichprobe entspricht, erfolgte nach der Datenerhebung und –plausibilisierung ein Vergleich der Bruttostichprobe mit der Ergebnisstichprobe in Bezug auf die Eigentübertypen (vgl. Tab. 5.7 und 5.8).

**Tab. 5.7 Verteilung in der Befragungsgrundgesamtheit nach Eigentübertyp**

Eigentübertyp	Kassel	Eigentübertyp	Kassel
Genossenschaft	6.756	Genossenschaft	8,18 %
juristische Person	21.611	juristische Person	26,17 %
natürliche Person	46.706	natürliche Person	56,56 %
städtisch	7.510	städtisch	9,09 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>82.583</b>	<b>Gesamtergebnis</b>	<b>100%</b>

**Tab. 5.8 Verteilung im erfassten Rücklauf nach Eigentübertyp**

Eigentübertyp	Kassel	Eigentübertyp	Kassel
Genossenschaft	381	Genossenschaft	11,01 %
juristische Person	926	juristische Person	26,76 %
natürliche Person	1.869	natürliche Person	54,02 %
städtisch	284	städtisch	8,21 %
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3.460</b>	<b>Gesamtergebnis</b>	<b>100%</b>

Aufgrund der Abweichungen zwischen der Brutto- und Ergebnisstichprobe wurde von FUB IGES das anerkannte Verfahren der Datengewichtung angewandt (vgl.

Tab. 5.9). Vor der Gewichtung wurden die stichprobenneutralen Ausfälle aus der Brutto- und Ergebnisstichprobe entfernt. Dabei handelte es sich überwiegend um nicht zustellbare Anschreiben und selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer (vgl. Tab. 5.2).

Durch das angewendete Verfahren wird das bei sozialwissenschaftlichen Erhebungen auftretende Problem der möglicherweise auftretenden Ausfälle bei einzelnen Teilgruppen („Non-Response-Problem“) kompensiert.

Durch die Datengewichtung werden in der Datenauswertung die örtlichen Strukturen der Typen entsprechend der Bruttostichprobe berücksichtigt.

**Tab. 5.9 Gewichtungskoeffizienten nach Eigentübertyp**

Eigentübertyp	Kassel
Genossenschaft	0,742934
juristische Person	0,977798
natürliche Person	1,047005
städtisch	1,107917

**Tab. 5.10 Verteilung nach der Gewichtung nach Eigentübertyp**

<b>Eigentübertyp</b>	Kassel
Genossenschaft	283
juristische Person	905
natürliche Person	1.957
städtisch	315
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3.460</b>

## 6 WOHLNLAG

Der Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB erstellt. Qualifizierte Mietspiegel geben die ortsübliche Vergleichsmiete wieder, die in einer Gemeinde üblicherweise für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit gezahlt wird.

Der Gesetzgeber hat im BGB u. a. die Wohnlage als ein Wohnwertmerkmal zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmt. Um den Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gerecht zu werden, wurde daher auch die Wohnlageneinstufung für den Mietspiegel 2024 vorgenommen.

Gemäß den Vorgaben der Mietspiegelverordnung soll eine Wohnlageneinstufung auf Basis einer datengestützten statistischen Analyse erfolgen, also nach einem nach regionalwissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Es handelt sich um die erstmalige Erstellung der Wohnlage der Stadt Kassel.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat das von FUB IGES vorgeschlagene Verfahren der Wohnlagenerstellung beschlossen. Dabei handelt es sich um das statistische Verfahren der Diskriminanzanalyse, welches bei der Aktualisierung der Wohnlage Berlin 2019 erfolgreich angewendet und gutachterlich durch einen unabhängigen Regionalstatistiker bestätigt wurde. Die Methodik wurde jeweils auch bei der Ersterstellung der Wohnlage Lübeck 2021, Hamm 2023 und Saarbrücken 2024 verwendet.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich für eine vierstufige Klassifizierung der Wohnlage (einfach, mittel und gut, sehr gut) entschieden, welche die Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte und die endgültige Wohnlagenkarte darstellt.

Bei der Berechnung der Wohnlage kann auf keine Voreinstufung zurückgegriffen werden, weswegen eine umfassende Erstberechnung auf Baublocksebene vorgenommen wurde.

Die adressscharfe Wohnlagenzuordnung auf Basis der Ergebnisse der statistischen Analyse wird als Anlage der Mietspiegelbroschüre aufgeführt.

Für die Erstellung der Wohnlage in der Stadt Kassel wurden die nachfolgenden Arbeitsschritte vorgenommen:

- Bestimmung der Eichgebiete durch den Arbeitskreis Mietspiegel
- Auswahl und Prüfung relevanter Indikatoren
- Ermittlung der Diskriminanzfunktion auf Basis der Eichgebiete
- Übertragung der Diskriminanzfunktion auf das Stadtgebiet
- Homogenisierung und Sichtprüfung der Ergebnisse

## 6.1 Bestimmung der Eichgebiete

Für die Erstellung der Wohnlagenkarte auf Basis des anerkannten statistischen Verfahrens der Diskriminanzanalyse war es erforderlich, sogenannte Eichgebiete mit eindeutigen Wohnlagenzuordnungen zu bestimmen. Die Berechnungen der Wohnlage erfolgten auf Basis von Blockseiten.

Die Ermittlung entsprechender Eichgebiete erfolgte durch die Mitglieder des Arbeitskreises. Nach der Diskussion im Arbeitskreis lagen für die finale Berechnung der Wohnlage mit der Diskriminanzfunktion 1.011 Eichgebiete auf Baublockseite mit einer eindeutigen Wohnlagenzuordnung vor, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilten. Für eine einfache Wohnlage wurden 300 Eichgebiete identifiziert, für eine mittlere Wohnlage 346 Eichgebiete, für eine gute Wohnlage 288 Eichgebiete und für eine sehr gute Wohnlage 77 Eichgebiete.

## 6.2 Auswahl der Indikatoren

In der Fachwissenschaft werden zahlreiche Indikatoren diskutiert, die für die Erklärung des Wohnlage-Wertes einer Umgebung herangezogen werden. Zudem kommen in der Praxis verschiedene datengestützte Wohnlagemodelle zum Zwecke der Bestimmung der Lage im Sinne der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Einsatz.

Für die Bestimmung der Wohnlage haben sich in der Fachwissenschaft verschiedene Ansätze (rechtliche Bestimmung, Mietspiegelpraxis, fallgruppenartige Bestimmung) herausgebildet.<sup>1</sup>

Die Kriterien/Messgrößen der reinen Kaufpreise und Mietwerte werden vielfach als weniger bedeutsam und lediglich für eine Plausibilisierung von Wohnlagebestimmungen sinnvoll angesehen. Unabhängig vom Ansatz haben sich in der Fachwissenschaft folgende Einflussgrößen zur Bestimmung der Wohnlage herausgebildet:<sup>2</sup>

- Technische und soziale Infrastruktur (Immissionen, Beeinträchtigungen, Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten),
- Umwelteinflüsse (Durchgrünung, Grün- und Erholungsflächen, Flächenpotenzial),
- Nachbarschaftsmerkmale (umliegende Wohnbebauung, Zentralität, vorliegende Planungen) und
- Bevölkerungs- und Sozialstrukturen („Image“).

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu übersichtsartig Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 427 ff.

<sup>2</sup> Vgl. Dickersbach, aaO, S. S. 421 ff.; Promann, aaO., S. 67 ff.

Als besonders bedeutsam wird regelmäßig der soziale Status, in Form von Imageeinflüssen, Bevölkerungs- und Sozialstrukturen und Gestaltungsqualitäten, angesehen.<sup>3</sup>

In der Praxis finden sich zahlreiche Wohnlagemodelle in verschiedenen Städten, die teilweise von externen Instituten und teilweise von Gutachterausschüssen erstellt werden. Nur in wenigen Städten, in denen die Wohnlage spezifisch ermittelt wird, findet der Bodenrichtwert keine Berücksichtigung. Eine Vielzahl von Modellen hingegen ist nicht öffentlich verfügbar und basiert hauptsächlich auf dem Bodenrichtwertniveau in verschiedenen Räumen der Stadt. Gemäß § 19 der Mietspiegelverordnung soll der Bodenrichtwert nur als Bewertungsmaßstab herangezogen werden, wenn durch die Analyse der anderen Indikatoren keine sachgerechte Lageeinstufung ermöglicht wird. In Kassel war eine Ermittlung der Wohnlageneinstufungen ohne die Verwendung der Bodenrichtwerte möglich, weswegen auf deren Verwendung verzichtet wurde.

Im Rahmen der Ermittlung der Wohnlageneinstufungen in Kassel wurden 23 Indikatoren analysiert und überprüft. Dabei wurden nur Indikatoren verwendet, für die eine Datengrundlage der Stadt Kassel zur Verfügung gestellt werden konnte bzw. auf Basis verfügbarer Adresskoordinaten Distanzmessungen vorgenommen werden konnten.

- Räumliche Strukturen
  - KEP-Zentren 2015 (A1, A2, B, C)
- Verkehrslärm
  - Gesamtlautstärke Tag
  - Gesamtlautstärke Nacht
- Soziale Infrastruktur
  - Schulen
  - Kitas
  - Ärztliche Versorgung
  - Apotheken
  - Krankenhäuser
  - Bibliotheken
  - Kinder- und Jugendeinrichtungen
  - Senioreneinrichtungen
  - Sportangebote

---

<sup>3</sup> Vgl. Niederberger/IWU, Mietspiegel als Instrument zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, 1980, S. 57; Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 130.



- Infrastrukturelle Anbindung an den ÖPNV
  - Haltestellen
  - Bahnhöfe
- Einwohnerdichte
- Versorgung des täglichen Bedarfs
  - Lebensmitteleinzelhandel
  - Einkaufszentren
- Flächennutzung
  - Anteil bebaute Fläche
- Erreichbarkeit von Grünflächen
- Sozialindex

## 6.2.1 Beschreibung der Indikatoren

In die Analyse wurden nur Indikatoren aufgenommen, die eine ausreichende Datenverfügbarkeit für das gesamte Stadtgebiet aufwiesen. Dabei handelt es sich zum einen um Entfernungsindikatoren, sodass für jede Adresse eine Entfernung ermittelt wurde. Zum anderen wurden auch Flächenindikatoren verwendet, bei denen der einzelnen Adresse der jeweilige Flächenwert des Indikators zugewiesen wurde. Hierbei handelt es sich in der Regel um Baublöcke oder Stadtteile. Die Daten der einzelnen Adressen wurden auf Baublockebene zusammengefasst, welche sich aus der Kombination von Baublocknummer und Straßenschlüssel ergibt.

Nachfolgend sind die einzelnen Indikatoren und die jeweiligen Bezugsebenen und Datenquellen noch einmal aufgeführt.

### *Räumliche Strukturen – KEP-Zentren*

In Abstimmung mit der Stadt wurden Distanzmessungen zu den per Layer bereitgestellten Zentren aus dem „Kommunalen Entwicklungsplan Zentren“ (KEP) mit Stand 2015 durchgeführt. Die Zentren unterscheiden sich in vier Kategorien:

- A1-Zentrum (Hauptzentrum)
- A2-Zentrum
- B-Zentrum
- C-Zentrum (Nahversorgungszentrum)

### *Lärmbelastung durch Straßen- und Bahnverkehr*

Bei der Betrachtung der Lärmbelastung in der Stadt Kassel erfolgte eine Differenzierung nach Tageszeiten:

- Gesamtverkehrslärm Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)
- Gesamtverkehrslärm Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)

Die Lärmdaten wurden als flächendeckende Layer von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt, wodurch eine Verschneidung mit der Lage der Adresspunkte möglich war. Anschließend wurden je für den Gesamtverkehrslärm Tag und Nacht ein Mittelwert auf Baublockseite gebildet.

### *Versorgung mit sozialer Infrastruktur*

Teilweise ist für die Einwohnerinnen und Einwohner die Versorgung mit einer sozialen Infrastruktur ein entscheidender Faktor für die Wohnortwahl. Familien bevorzugen Gegenden mit einer nahegelegenen Schule, Kita oder Kinder- und Jugendeinrichtung. Für ältere Menschen können Senioreneinrichtungen eine Rolle spielen. Für die Freizeitgestaltung können Angebote wie Sportangebote und Bibliotheken einen Einfluss haben. Darüber hinaus können die medizinische Versorgung, etwa durch Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser Einfluss auf die Wohnlage haben.

Eine gute Versorgung kann sich positiv auf die Wohnlage auswirken, muss es aber nicht. Es gibt es auch wissenschaftliche Untersuchungen, welche belegen, dass die direkte Nähe sich auch negativ auf die Wohnlage auswirken kann. Hier wird zumeist der hohe Geräuschpegel durch An- und Abfahrten bzw. die spielenden Kinder als Geräuschbelästigung empfunden.

Die notwendigen Adresskoordinaten für die unterschiedlichen Einrichtungen wurden von der Stadt Kassel zur Verfügung gestellt.

Für die Analyse wurde für die Entfernung zu den unterschiedlichen Einrichtungen für jede Adresse ermittelt und anschließend die geringste Entfernung zugewiesen. Für eine Blockseite wurde für die berechneten Entfernungen der jeweiligen Adressen der Blockseite ein Mittelwert berechnet, der dann in den weiteren Analysen berücksichtigt wurde.

### *Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr*

Für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wurden die Haltestellenpunkte der Busse, Straßenbahnen sowie der Bahnhöfe in der Stadt Kassel verwendet. Die notwendigen Adresskoordinaten wurden von der Stadt Kassel zur Verfügung gestellt.

Für jede Adresse wurde die Entfernung zu den einzelnen Haltestellen gemessen und die nächste Haltestelle mit der entsprechenden Entfernung der Adresse zugeordnet. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

Die Frequenz des öffentlichen Nahverkehrs wurde in der Analyse nicht berücksichtigt.

### *Einwohnerdichte*

Als Indikator für die Verdichtung im Stadtgebiet kann insbesondere die Einwohnerdichte herangezogen werden. Die Stadt Kassel hat in einem entsprechenden Layer

die Einwohnerdichte je statistischem Block bereitgestellt. Dazu erfolgt eine Verschneidung der Adresspunkte mit dem Layer und die anschließende Bildung des Mittelwerts je Baublockseite.

### *Versorgung des täglichen Bedarfs – Lebensmitteleinzelhandel und Einkaufszentren*

Die Stadt Kassel hat Geodaten der Supermärkte und Einkaufszentren im Stadtgebiet zur Verfügung gestellt.

Für jede Adresse wurde jeweils die Entfernung zu den Einrichtungen gemessen und das nächstgelegene Geschäft mit Lebensmitteleinzelhandel bzw. das nächstgelegene Einkaufszentrum mit der entsprechenden Entfernung der Adresse zugeordnet. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

### *Flächennutzung – Anteil bebaute Fläche*

Als Indikator für die Flächenversiegelung wurde der Anteil der bebauten Fläche je statistischem Baublock als Layer durch die Stadt Kassel zur Verfügung gestellt und mit den Adressen verschnitten. Dazu erfolgt eine Verschneidung der Adresspunkte mit dem Layer und die anschließende Bildung des Mittelwerts je Baublockseite.

### *Erreichbarkeit von Grünflächen*

Zur Erreichbarkeit von Grünflächen wurden durch die Stadt Kassel mehrere Layer zur Verfügung gestellt. Diese bilden den Radius um Grünflächen in 200m, 500m, 750m, 1.000m und 2.000m ab. Die Adressen wurden mit den Layern verschnitten und die jeweils geringste Entfernung als Wert festgesetzt. Danach erfolgte die Verdichtung auf die Blockseiten durch ein arithmetisches Mittel der berechneten Entfernungen für die einzelnen Adressen einer Blockseite.

### *Sozialindex*

Auf Basis der Bezirke der Bundesagentur für Arbeit wurden durch die Stadt Kassel unterschiedliche Indikatoren zur Einschätzung der sozialen Lage übermittelt. Anstatt die Indikatoren einzeln in der Berechnung zu berücksichtigen, wurde auf den durch die Stadt Kassel errechneten Index Soziale Lage zurückgegriffen. Dieser kombiniert unterschiedliche Einzelindikatoren, genauer die Langzeitarbeitslosigkeit, die SGB II-Ergänzer, Kinder- und Jugendarmut sowie Altersarmut. Das Gebiet mit dem höchsten Sozialindex hat einen Indexwert von 100, das Gebiet mit dem niedrigsten Sozialindex einen Wert von 0.

Abschließend erfolgt eine Verschneidung der Adresspunkte mit dem Layer und die anschließende Bildung des Mittelwerts je Baublockseite.

## 6.2.2 Beurteilung der Indikatoren

Auf Basis der 1.011 Eichgebiete erfolgte eine Analyse der 23 ausgewählten Indikatoren auf ihre Wirkungsrichtung und die mögliche Trennwirkung für die Wohnlage. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine eindimensionale Einschätzung für jeden Indikator. Die Einschätzung erfolgt auf der Basis der Mittelwerte jedes Indikators. Bei der mehrdimensionalen Analyse im Rahmen der Diskriminanzfunktion können Indikatoren trotzdem eine Trennwirkung aufweisen oder sind entscheidend für die Einstufung in z. B. mittel oder gut.

**Tab. 6.1 Beurteilung der verwendeten Indikatoren**

Indikator	Beurteilung
Distanz A1-Zentrum	Der Indikator weist eine gute Trennwirkung auf. In einfachen Wohnlagen ist die Distanz mit 2.117m am geringsten, am höchsten ist sie mit 3.647m in sehr guten Wohnlagen. Mittlere Wohnlagen (2.605m) und gute Wohnlagen (2.566m) liegen dazwischen.
Distanz A2-Zentrum	Der Indikator weist eine gute Trennwirkung auf. In sehr guten Wohnlagen ist die Distanz mit 860m am geringsten, am höchsten ist sie mit 4.443m in einfachen Wohnlagen. Mittlere Wohnlagen (4.029m) und gute Wohnlagen (1.961m) liegen dazwischen.
Distanz B-Zentrum	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der sehr guten und den anderen Wohnlagen auf. In sehr guten Wohnlagen ist die Distanz mit 1.799m höher als in guten (1.105m), mittleren (1.459m) und einfachen (1.110m).
Distanz C-Zentrum	Der Indikator weist keine klare Trennwirkung aus. Die Distanz ist in mittleren Wohnlagen am höchsten (1.473m), gefolgt von sehr guten (1.375m), einfachen (1.269m) und guten Wohnlagen (1.113m).
Gesamtverkehrslärm Tag	Der Indikator weist eine gute Trennwirkung auf. Am höchsten ist der Lärm in einfachen Wohnlagen (54,9db), gefolgt von mittleren (54,5db), guten (50,9db) und sehr guten Wohnlagen (47,8db).
Gesamtverkehrslärm Nacht	Der Indikator weist eine gute Trennwirkung auf. Am höchsten ist der Lärm in einfachen Wohnlagen (50,1db), gefolgt von mittleren Wohnlagen (49,6db), guten (47,2db) und sehr guten Wohnlagen (44,1db).
Schulen	Der Indikator weist keine klare Trennwirkung aus. Die höchste Distanz gibt es in mittleren Wohnlagen (437m), gefolgt von sehr guten (428m), einfachen (338m) und guten (318m).
Kitas	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen den guten und mittleren im Vergleich zu sehr guten und einfachen Wohnlagen auf. In den guten (254m) und mittleren (257m) ist die Distanz geringer als in einfachen (289m) und sehr guten Wohnlagen (296m).
Ärztliche Versorgung	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen den sehr guten und guten im Vergleich zu mittleren und einfachen Wohnlagen auf. In sehr guten (179m) und guten (185m) ist die Distanz geringer als in einfachen (300m) und mittleren Wohnlagen (454m).
Apotheken	Der Indikator weist keine klare Trennwirkung auf. Die höchste Distanz gibt es in mittleren Wohnlagen (621m) gefolgt von sehr guten (570m), guten (434m) und einfachen (414m).
Krankenhäuser	Der Indikator weist eine gute Trennwirkung auf. In einfachen Wohnlagen ist die Distanz mit 1.714m am höchsten, gefolgt von mittleren (1.514m), guten (830m) und sehr guten Wohnlagen (567m).

Bibliotheken	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen den guten und mittleren im Vergleich zu sehr guten und einfachen Wohnlagen auf. Die Distanz in guten Wohnlagen beträgt 1.150m, in mittleren 1.225m. Die Distanz in sehr guten Wohnlagen ist mit 1.355m höher und in einfachen Wohnlagen mit 938m geringer.
Kinder- und Jugendeinrichtungen	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der sehr guten und den anderen Wohnlagen auf. In sehr guten Wohnlagen ist die Distanz mit 216m höher als mittleren (167m), einfachen (149m) und guten Wohnlagen (146m).
Senioreneinrichtungen	Der Indikator weist keine klare Trennwirkung auf. Die höchste Distanz gibt es in sehr guten Wohnlagen (486m) gefolgt von mittleren (485m), guten (311m) und einfachen (291m).
Sportangebote	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen den guten und mittleren im Vergleich zu sehr guten und einfachen Wohnlagen auf. Die Distanz in sehr guten Wohnlagen ist mit 289m höher und in einfachen Wohnlagen mit 217m niedriger als in guten (246m) und mittleren Wohnlagen (252m).
Haltestellen	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der sehr guten und guten sowie der mittleren und einfachen Wohnlage auf. Die Distanz ist in sehr guten (179m) und guten (181m) höher als in mittleren (137m) und einfachen Wohnlagen (148m).
Bahnhöfe	Der Indikator weist eine klare Trennwirkung auf. In sehr guten Wohnlagen ist die Distanz mit 1.258m am geringsten, gefolgt von guten (1350m), mittleren (2172m) und einfachen (2179m).
Einwohnerdichte	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen den guten und mittleren im Vergleich zu sehr guten und einfachen Wohnlagen auf. Die Einwohnerdichte in sehr guten Wohnlagen ist mit 0,005 Personen/m <sup>2</sup> niedriger und mit 0,013 Personen/m <sup>2</sup> höher als in guten (0,010 Personen/m <sup>2</sup> ) und mittleren Wohnlagen (0,009 Personen/m <sup>2</sup> ).
Lebensmitteleinzelhandel	Der Indikator weist keine klare Trennwirkung auf. In mittleren Wohnlagen ist die Distanz am höchsten (446m) gefolgt von sehr guten (412m), guten (328m) und einfachen Wohnlagen (300m).
Einkaufszentren	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der sehr guten und guten sowie der mittleren und einfachen Wohnlage aus. In sehr guten (1160m) und guten Wohnlagen (1300m) ist die Distanz geringer als in mittleren (1518m) und einfachen Wohnlagen (1409m).
Anteil bebaute Fläche	Der Indikator weist keine klare Trennwirkung aus. In sehr guten Wohnlagen ist der Anteil mit 18,4% am geringsten, gefolgt von mittleren (20,3%) sowie guten und einfachen (je 24,3%).
Erreichbarkeit von Grünflächen	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen der guten und den anderen Wohnlagen auf. In guten Wohnlagen liegt die Distanz mit 908m höher als in einfachen (698m), mittleren (655m) und sehr guten (599m).
Sozialindex	Der Indikator hat eine klare Trennwirkung. In sehr guten Wohnlagen ist der Sozialindex mit 95,3 am höchsten, gefolgt von guten Wohnlagen (87,6), mittleren Wohnlagen (65,7) und einfachen Wohnlagen (35,4).

## 6.3 Diskriminanzfunktion

### 6.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktion

Die für die Wohnlageermittlung gesuchten Diskriminanzfunktionen mit  $p(x)$  Indikatoren und ihren im Modell noch zu ermittelnden Koeffizienten sehen im Allgemeinen wie folgt aus<sup>4</sup>:

$$WL_{\text{Gebiet}} = a + v_1 \cdot x_{m1} + v_2 \cdot x_{m2} + \dots + v_p \cdot x_{mp}$$

Dabei sind  $x_{mi}$  die Messwerte (Daten) der Indikatoren und  $v_i$  die Diskriminanzkoeffizienten (Gewichte) der Indikatoren sowie  $a$  die Konstante. Die Diskriminanzkoeffizienten zeigen durch Umrechnung die Bedeutung des zugehörigen Indikators zur Wohnlage-Gruppentrennung und damit zur Einstufung einer Adresse in eine der Wohnlagen an. Dabei ist die Anzahl der Diskriminanzfunktionen durch das Minimum der Anzahl der Gruppen - 1 (Wohnlagen) und der Anzahl der Merkmale, also Indikatoren, begrenzt.

Allgemein gesprochen ist es für die Schätzung der Diskriminanzfunktion im Raum erforderlich, eine Gerade zu finden, bei der die multivariaten standardisierten Residuen (die Abstände der Gerade zu den eigentlichen Werten der Indikatoren der Stichprobe) minimiert werden. Um die Diskriminanzfunktion bzw. -faktoren zu finden, wird eine Funktion aus Linearkombinationen (lineare Diskriminanzfunktion) gesucht, die eine maximale Unterscheidbarkeit der verglichenen Wohnlage-Gruppen durch die Indikatorwerte auf den Adressen gewährleistet. Mithilfe der Diskriminanzanalyse werden schlussendliche Gewichte für die Indikatoren ermittelt, die angesichts der wechselseitigen Beziehungen zwischen den Indikatoren (Multikollinearität) zu einer maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führen und so eine möglichst eindeutige Zuordnung ermöglichen.

Um die Diskriminanzanalyse in dem vorstehend erörterten Sinne auf den Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 anwenden zu können, wurden auf Grundlage der verwendeten 1.011 Eichgebiete die Diskriminanzfunktionen für die gesamte Stadt mit den Wohnlageeinstufungen – einfach, mittel, gut, sehr gut – ermittelt. Es wurden demnach drei Diskriminanzfunktionen ermittelt.

Damit nur die Indikatoren in die Diskriminanzfunktion aufgenommen werden, die signifikante Trennkraft haben, wurde eine schrittweise Methode angewandt. Die schrittweise Methode ist ein iterativer Prozess oder Algorithmus, mit dem in mehreren

---

<sup>4</sup> Hans-Friedrich Eckey/Reinhold Kosfeld/Martina Rengers: Multivariate Statistik. S.307, Gleichung (5.3-1); vgl. auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden. 13. Auflage, S.192, Formel (4.1); so auch Jürgen Bortz: Bortz Statistik. S.612, Gleichung (18.10)

aufeinanderfolgenden Schritten über die Einbeziehung einzelner Indikatoren in das Wohnlagemodell entschieden wurde. In diesem iterativen Prozess wurde zunächst immer über die Aufnahme eines Indikators entschieden und sodann geprüft, ob der Indikator den Erklärungswert des Modells verbessert. Der Vorteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass die Indikatoren mit ihrer potenziellen Trennkraft und damit Zuordnungseignung zu den Wohnlagegruppen vorausgewählt werden.<sup>5</sup>

Für die Wohnlage der Stadt Kassel wurden im Wege der schrittweisen Methode auf Basis der Mahalanobis-Distanz die für die Unterscheidung geeigneten Indikatoren ausgewählt. Der Mahalanobis-Abstand ist eine Kennzahl, mit dem Distanzen zwischen zwei Punkten in einem mehrdimensionalen Raum gemessen werden. Der Mahalanobis-Abstand zwischen den drei Populationen der Wohnlageklassen wird geschätzt durch<sup>6</sup>:

$$D_p^2 = (\bar{x}_3 - \bar{x}_1) S^{-1} (\bar{x}_3 - \bar{x}_1)$$

$\bar{x}_1$  Mittelwert der Gruppe 1,

$\bar{x}_3$  Mittelwert der Gruppe 3,

$S^{-1}$  Inverse der Kovarianzmatrix.

Über die Aufnahme eines Indikators wurde mithilfe der Veränderungen in der Mahalanobis-Distanz entschieden. Hierzu wurde ein Signifikanztest auf Grundlage der F-Verteilung durchgeführt, wobei als Signifikanzlevel  $\alpha = 0,10$ , also 10 % angesetzt wurde.

Die Durchführung der schrittweisen Methode erfolgte auf Basis der ausgewählten Indikatoren. Dabei wird die Analyse in der Regel so lange fortgesetzt, bis sich keine sogenannten „Springer“ mehr ergaben. Bei „Springern“ handelt es sich um Eichgebiete, in denen die bisherige Wohnlageneinstufung um zwei Stufen von dem Ergebnis der Diskriminanzanalyse abweicht, also einfach auf gut oder sehr gut, mittel auf sehr gut, gut auf einfach oder sehr gut auf mittel oder einfach. In dem verwendeten Modell gab es im ersten Schritt zwei „Springer“ – nach einer erneuten Berechnung mit entsprechend 1.009 Eichgebieten keinen mehr.

Durch die Modellrechnungen wurden 17 Indikatoren ausgewählt.

- Anteil bebaute Fläche
- Distanz Haltestellen
- Distanz ärztliche Versorgung

---

<sup>5</sup> Vgl. Joseph F. Hair Jr./William C. Black/Barry J. Babin/Rolph E. Anderson: Multivariate Data Analysis. S.258.

<sup>6</sup> Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden, 6. Auflage, S.216, Formel (B1); so auch Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.214, Gleichung (4.2-17); vgl. auch K. V. Mardia/J. T. Kent/J. M. Bibby: Multivariate Analysis. S.323

- Distanz Apotheken
- Distanz Einkaufszentren
- Distanz KiTas
- Distanz Schulen
- Distanz Senioreneinrichtungen
- Distanz Sportangebote
- Gesamtverkehrslärm Tag
- Gesamtverkehrslärm Nacht
- Erreichbarkeit von Grünflächen
- Sozialindex
- Distanz A1-Zentrum
- Distanz A2-Zentrum
- Distanz B-Zentrum
- Distanz C-Zentrum

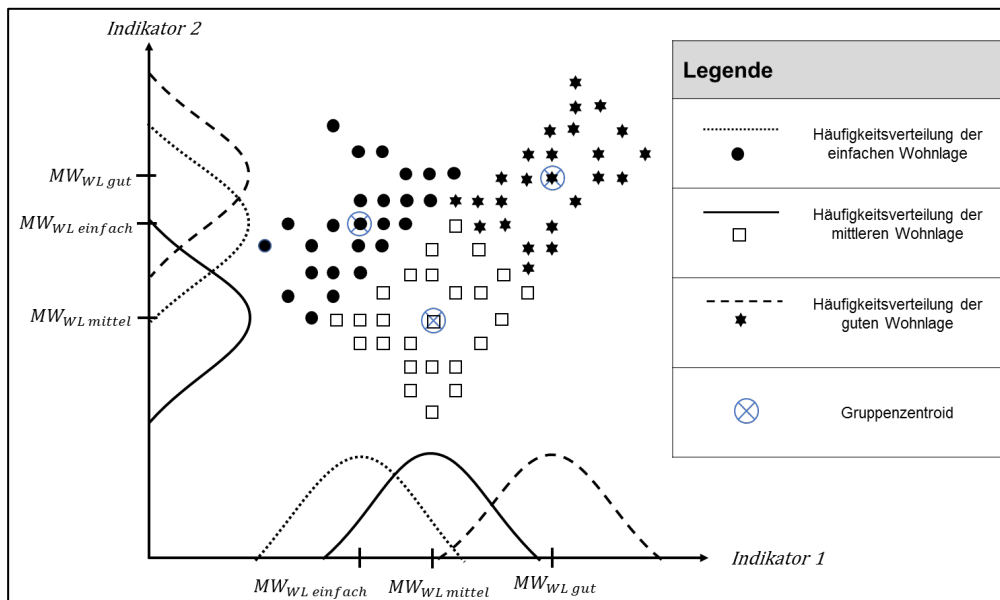
Auf Grundlage der als signifikant zur Unterscheidung der Wohnlagegruppen beitragenden Indikatoren wurde die Diskriminanzfunktion bestimmt. Die Einstufung in die Wohnlageklassen auf Grundlage der Indikatoren durch die Diskriminanzfunktion ist dann besonders trennscharf, wenn zwei Umstände gleichzeitig vorliegen. Zum einen, wenn die Indikatorenwerte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, weitgehend homogen sind. Zum anderen, wenn gleichzeitig die Werte, die mit einer Gruppeneinteilung einhergehen, von den anderen Werten (die mit einer anderen Gruppeneinteilung einhergehen) weit auseinanderliegen.

In diesem Sinne ist es also Ziel der Diskriminanzanalyse mithilfe der Analyse eine neue Achse Y (Diskriminanzfunktion oder Diskriminanzfaktor) zu finden, auf der sich einerseits die Mittelwerte der Gruppen möglichst deutlich unterscheiden (Intergruppen-Varianz/Unterscheidung), andererseits soll es nur einen möglichst kleinen Überschneidungspunkt (Intragruppen-Varianz/Unterscheidung) geben.

Die Abbildung 6.1 bildet exemplarisch drei Wohnlagen mit zwei Indikatoren ab. Es ist beispielhaft erkennbar, wie sich Adressen bei zwei Indikatoren auf den Achsen streuen und um die Gruppen-Mittelwerte verteilen (Streudiagramm). In der Abbildung ist auch ersichtlich, wie sich die Werte für die einfache Wohnlage, mittlere Wohnlage und gute Wohnlage überlappen können, wie dies auch zahlreich bei der Erstellung der Wohnlage für den Mietspiegel der Stadt Kassel mit vier Wohnlageneinstufungen der Fall war.



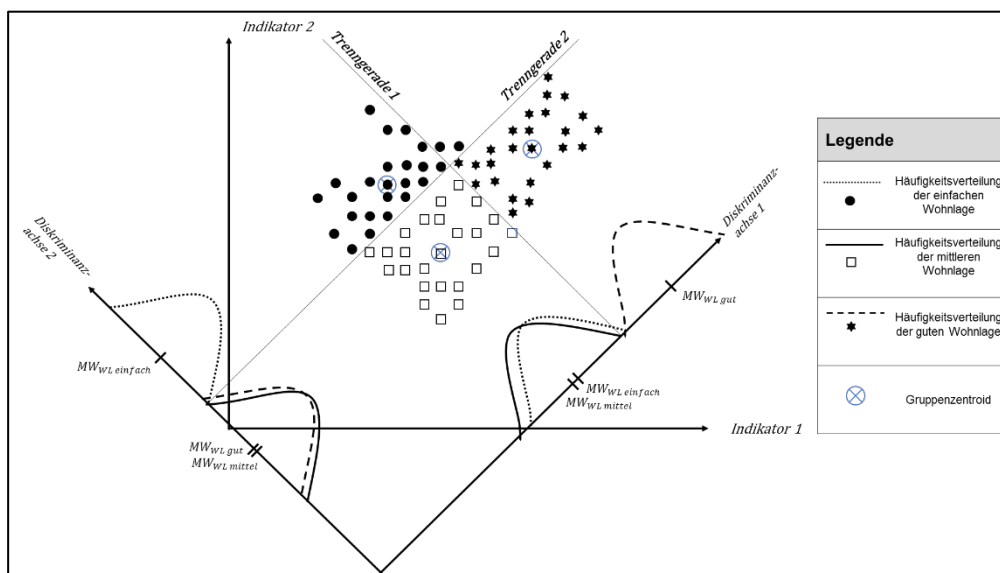
Abb. 6.1 Beispielgrafik für die Diskriminanzanalyse der Wohnlageklassen



FUB IGES, in Anlehnung an Eckey/Kosfeld/Renger

© 2024

Abb. 6.2 Beispielgrafik für die Diskriminanzfunktionen auf der Hyperebene



FUB IGES, in Anlehnung an Eckey/Kosfeld/Renger

© 2024

Die Abbildung 6.2 zeigt exemplarisch die Funktionsweise der Diskriminanzanalyse. Durch die ermittelten Diskriminanzachsen (in dem Beispiel vereinfacht mit zwei Diskriminanzachsen), auf denen die Funktionswerte abgetragen wurden, ist eine deutliche Trennung der Gruppen möglich. Sichtbar wird diese durch die eingezeichneten

Trenngeraden. Idealtypisch spaltet dabei die *Trenngerade 1* die gute Wohnlage, von der einfachen und der mittleren Wohnlage ab und die *Trenngerade 2* spaltet die einfache Wohnlage von der mittleren und der guten Wohnlage ab.

Um die eigentliche lineare Diskriminanzfunktion und dort insbesondere die Diskriminanzkoeffizienten ermitteln zu können, wird mathematisch zunächst das sogenannte Diskriminanzkriterium benötigt.

Das Diskriminanzkriterium ist das Verhältnis zweier grundlegender Teile, der Intragruppenvarianz und der Intergruppenvarianz. Die Intragruppenvarianz beschreibt die Quadratsumme der Differenzen zwischen den Indikatorenwerten der Wohnlage-Gruppe und ihrem Gruppenmittelwert ( $WVar$ ). Die Intergruppenvarianz beschreibt die Quadratsumme der Differenzen der Gruppenmittelwerte und des Gesamtmittelwertes ( $BVar$ ). Wie vorstehend erörtert, ist die Trennwirkung der Diskriminanzfunktionen umso höher, je geringer die Intragruppenvarianz der Werte einer Wohnlagegruppe ist und je höher die Intergruppenvarianz der Werte einer Wohnlagegruppe gegenüber einer anderen Wohnlagegruppe ist. Daher ist die Unterscheidungskraft der Diskriminanzfunktion am höchsten, wenn das Verhältnis der Intergruppenvarianz zu der Intragruppenvarianz maximiert ist. Das ist gleichbedeutend mit der Aussage, dass die Indikatorenwerte der einzelnen Gruppen sich stark voneinander unterscheiden sollen, aber es innerhalb der Gruppe wenig Unterschiede geben soll.

Schließlich wurde das konstante Glied der Diskriminanzfunktion ermittelt. Das konstante Glied hat keinen Einfluss auf die Streuung der Diskriminanzwerte. Es bewirkt lediglich eine Skalenverschiebung der Diskriminanzwerte. Um die Konstante der Diskriminanzfunktion zu ermitteln, mussten daher die normierten Diskriminanzfunktionskoeffizienten bestimmt werden. Den Diskriminanzfunktionen ist daher neben der standardisierten zusammengefassten Varianz von 1 ein Mittelwert der Diskriminanzwerte von 0 hinzuzufügen. Zu diesem Zweck wird gemeinhin die Bedingung aufgestellt, dass die zu findende Konstante in der Addition mit dem Produkt der normierten Diskriminanzfunktionskoeffizienten mit den Mittelwerten der Diskriminanzwerte Null ergibt.<sup>7</sup>

Zuletzt wurden die endgültigen Diskriminanzfunktionen zusammengesetzt, indem die berechneten Diskriminanzkoeffizienten und die Konstanten in die allgemeinen Gleichungen eingesetzt wurden.

$$WL_D = a + v_1 \cdot x_{m1} + v_2 \cdot x_{m2} + \dots + v_p \cdot x_{mp}$$

Die Diskriminanzfunktionen beschreiben dann die Funktionen, die zur maximalen Trennung der untersuchten Gruppen führt. Die Diskriminanzfunktionen haben auf Grundlage der Eichgebiete und der signifikanten Indikatoren, die in der Tabelle 6.2 dargestellten Diskriminanzkoeffizienten und Konstanten ergeben.

---

<sup>7</sup> Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.361, Gleichung (5.4-8c)

**Tab. 6.2 Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren**

Signifikanter Indikator	Funktion 1	Funktion 2	Funktion 3
Anteil bebaute Fläche	0,001	-0,063	0,021
Distanz Haltestellen	0,000	-0,004	0,002
Distanz ärztliche Versorgung	0,000	0,001	0,001
Distanz Apotheken	0,000	0,000	-0,001
Distanz Einkaufszentren	0,000	0,000	0,001
Distanz KiTas	0,001	-0,002	-0,001
Distanz Schulen	0,000	0,002	-0,001
Distanz Senioreneinrichtungen	0,000	0,001	-0,001
Distanz Sportangebote	0,001	-0,001	0,000
Gesamtverkehrslärm Tag	0,006	0,159	-0,076
Gesamtverkehrslärm Nacht	0,057	-0,141	0,127
Erreichbarkeit von Grünflächen	0,000	0,000	0,000
Sozialindex	-0,065	0,012	0,032
Distanz A1-Zentrum	0,000	-0,001	-0,001
Distanz A2-Zentrum	0,000	0,000	0,000
Distanz B-Zentrum	0,000	0,001	0,000
Distanz C-Zentrum	0,000	0,000	0,000

© 2024

In den Tabellen sind spaltenweise die jeweiligen Diskriminanzfunktionen 1, 2 und 3 für das Stadtgebiet aufgeführt.

Die Ergebnisse der Diskriminanzanalyse wurde abschließend auf alle Adressen in der Stadt Kassel unter Berücksichtigung der Diskriminanzfunktion übertragen.

## 6.3.2 Güte der Diskriminanzfunktion

Die Güte der ermittelten Diskriminanzfunktion lässt sich u.a. anhand

- der Treffergenauigkeit der Eichgebiete,
- des sogenannten Eigenwertes und des Wilks-Lambda-Wertes der Diskriminanzfunktionen,
- der Bedeutung der Diskriminanzkoeffizienten

beurteilen.

### *Treffergenauigkeit der Eichgebiete*

Auf Grundlage der Eichgebiete wurde zunächst geprüft, wie die (unbereinigte) Klassifizierung bei der Einstufung der Adressen der Eichgebiete ausfällt. Auf diese Weise wurde ermittelt, wie viele Voreinstufungen aus den Eichgebieten auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen und der Indikatorenwerte der Adressen korrekt zugeordnet werden konnten. Die nachfolgende Tabelle 6.3 zeigt an, wie viele Adressen

in der datengestützten Ermittlung ihre jeweilige Voreinstufung behielten bzw. einer anderen Wohnlage zugeordnet wurden.

Dabei wurden 78,1 % der Adressen durch die datengestützte Analyse auf Basis der Diskriminanzanalyse entsprechend der Wohnlage des Eichgebietes zugeordnet.

**Tab. 6.3 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete**

	Wohnlage		vorhergesagte Wohnlage (datengestützt)				Gesamt
			sehr gut	gut	mittel	einfach	
bisherige Wohnlage (Eichgebiete)	sehr gut	Anzahl	65	12	0	0	77
	gut		57	216	14	0	287
	mittel		0	57	245	44	346
	einfach		0	0	37	262	299
	sehr gut	Anteile in %	84,4	15,6	0,0	0,0	100,0
	gut		19,9	75,3	4,9	0,0	100,0
	mittel		0,0	16,5	70,8	12,7	100,0
	einfach		0,0	0,0	12,4	87,6	100,0

© 2024

Auf Grundlage einer eingehenden Datenanalyse wurden unter anderem kleinteilige Datenunterschiede bei Adressen, Blockseiten und Blocks als Ursache identifiziert.

#### **Ermittelte Eigenwerte und Wilks-Lambda**

Die Güte der Diskriminanzfunktionen kann zudem an dem Eigenwert abgelesen werden. Die Funktion zu dem größten Eigenwert hat die größte Trennkraft. Mit dieser Prüfgröße kann eine Entscheidung getroffen werden, ob die erste Diskriminanzfunktion die Gruppen ausreichend trennt oder ob weitere Diskriminanzfunktionen signifikant zur Trennung beitragen.

Der Eigenwert der ersten Diskriminanzfunktion beträgt 4,001 und hat einen Prozentanteil der erklärten Varianz von 88,0 %. Die zweite Diskriminanzfunktion hat einen Eigenwert von 0,367 und damit einen Prozentanteil an der Erklärung der Varianz von 8,1 %. Die dritte Diskriminanzfunktion hat einen Eigenwert von 0,179 und damit einen Prozentanteil an der Erklärung der Varianz von 3,9 %. Die Prozentanteile der zweiten und dritten Funktionen liegen also deutlich unter dem der ersten Funktion. Somit erklärt die erste Funktion einen wesentlich größeren Teil der Streuung als die zweite und dritte Diskriminanzfunktion.

Auf Grundlage der Eigenwerte wurde zudem das Gütemaß Wilks-Lambda ermittelt. Wilks-Lambda kann unter anderem als Gütemaß für die Trennkraft einer oder mehrerer Diskriminanzfunktionen verwandt werden. Auf der Grundlage der statistischen Auswertung kann festgestellt werden, dass die ermittelten Gruppenmittelwerte der Diskriminanzwerte auf Grundlage der Diskriminanzfunktion sich signifikant unterscheiden. Die ermittelten Diskriminanzfunktionen wiesen also bezüglich der Trennung der Gruppen jeweils Werte für die Fehlerwahrscheinlichkeit erster Art auf, die unter dem Signifikanzniveau von 10 % liegen und damit signifikant sind.

### **Bedeutung der Diskriminanzfunktionskoeffizienten**

Der Einfluss der metrisch skalierten Indikatoren auf den Diskriminanzwert wird durch das Vorzeichen und den Wert der Diskriminanzkoeffizienten bestimmt. Dem Grunde nach kann mit dem Wert indes nicht ohne Weiteres die Bedeutung des einzelnen Indikators für die Trennung, also für die Bestimmung der Wohnlage, abgelesen werden. Denn der Wert des Koeffizienten ist maßgeblich von der Werte-Verteilung der Indikatoren abhängig, die teilweise hohe Ursprungswerte (z.B. Distanz zur Haltestelle) und teilweise niedrige Werte (z.B. Einwohnerdichte pro m<sup>2</sup>) aufweisen.

Um den Beitrag zur Erklärung der Wohnlage durch die Funktionen ermitteln zu können, mussten die Diskriminanzkoeffizienten mithilfe der Eigenwerte umgerechnet werden. Die Diskriminanzfunktionen weisen hinsichtlich der Erklärung der Diskriminanz regelmäßig deutliche Unterschiede auf. Die erste Funktion erklärt in der Regel die meiste Streuung. Dies wird berücksichtigt durch den sogenannten Eigenwert der Diskriminanzfunktionen. Daher wird der Diskriminanzkoeffizient der jeweiligen Funktionen für die Indikatoren mit dem sogenannten Eigenwertanteil der Funktion gewichtet.

Für den Diskriminanzkoeffizienten der Diskriminanzfunktionen ist der Erklärungsbeitrag für die Bestimmung der Wohnlage in Prozent in der Tabelle 6.4 zu entnehmen.

**Tab. 6.4 Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage**

<b>Signifikanter Indikator</b>	<b>Gewicht/Erklärungsbeitrag</b>
Gesamtverkehrslärm Tag	43,82 %
Gesamtverkehrslärm Nacht	23,42 %
Anteil bebaute Fläche	16,78 %
Sozialindex	12,76 %
Distanz Haltestellen	1,00 %
Distanz Schulen	0,44 %
Distanz Senioreneinrichtungen	0,33 %
Distanz KiTas	0,27 %
Distanz B-Zentrum	0,20 %
Distanz A1-Zentrum	0,19 %
Distanz Sportangebote	0,18 %
Distanz ärztliche Versorgung	0,18 %
Erreichbarkeit von Grünflächen	0,12 %
Distanz C-Zentrum	0,11 %
Distanz A2-Zentrum	0,10 %
Distanz Apotheken	0,08 %
Distanz Einkaufszentren	0,04 %

© 2024

Dieser Beitrag der genannten Indikatoren entspricht weitestgehend sowohl den Ergebnissen vergleichbarer Erhebungen qualifizierter Mietspiegel als auch der Praxis der Erstellung von Wohnlagen in Deutschland sowie fachwissenschaftlichen Ergebnissen zur Ermittlung von Wohnlagen.

## 6.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit

Die Einstufung der Adressen erfolgte nach dem Klassifikationswahrscheinlichkeitenkonzept, welches auf dem Mahalanobis-Distanzkonzept und den Eingangswahrscheinlichkeiten der Gruppen der Stichprobe basiert. Die Zuordnungs- oder Klassifizierungswahrscheinlichkeit gibt die Wahrscheinlichkeit an, mit der eine Adresse eine Wohnlageeinstufung aufweist. Die verschiedenen Wahrscheinlichkeiten, mit der eine Adresse entweder der Wohnlage einfach, mittel, gut oder sehr gut zugeordnet wird, addieren sich stets zu 1, da jede Adresse mit Sicherheit genau einer Gruppe entstammt.

Grundgedanke der Zuordnung ist der, dass eine Adresse mit ihren Indikatorenwerten der Gruppe von Adressen, also der Wohnlageklasse, zugeordnet wird, bei der die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dieser Gruppe, also Wohnlageklasse, angehört.

Diese Wahrscheinlichkeit ist statistisch dann am größten, wenn die Adresse der Wohnlageklasse zugeordnet wird, bei der der Abstand der Indikatorwerte der Adresse zum Erwartungswert  $\mu$  der Indikatoren der Adresse in der Wohnlageklasse am kleinsten ist. Der Erwartungswert kennzeichnet dabei den Wert einer Zufallsverteilung, den die Zufallsverteilung im Mittel annimmt. Bei mehreren Indikatorenwerten der Adresse, die die Wohnlageklasse kennzeichnen, ist nicht der Abstand des Indikatorwertes eines Indikators, z.B. der Distanz zur Haltestelle, zum eindimensionalen Erwartungswert zu messen. Vielmehr ist der Abstand der Indikatorenwerte der zu klassifizierenden Adresse zu einer Reihe von Mittelwerten (dem sog. Merkmalsvektor) maßgebend. Bei dieser Messung des Abstands wird jedoch nicht linear die Distanz zu dem Erwartungswert gemessen (univariat), sondern es ist ein (multivariates) Abstandsmaß zu bilden.

Die Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeiten erfolgte auf Grundlage der ermittelten Diskriminanzfunktionen. Bei der konkreten Berechnung der bedingten Wahrscheinlichkeit der Zuordnung einer Adresse zu den Wohnlagen einfach, mittel, gut oder sehr gut wurde das Klassifizierungswahrscheinlichkeitenkonzept auf Grundlage der Mahalanobis-Distanzen genutzt.<sup>8</sup> Zur Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeit ist es erforderlich, mit den Indikatorenwerten der jeweiligen Adresse den sog. Mahalanobis-Abstand und anschließend die Zuordnungswahrscheinlichkeit zu berechnen.

---

<sup>8</sup> Vgl. für die Umformung beispielsweise Backhaus, S. 190 f. und 217 f.; Kosfeld etc.

### Mahalanobis-Abstand

Zur Ermittlung des Mahalanobis-Distanzmaß wurden die Abstände der drei Diskriminanzwerte jeder Adresse von den jeweiligen Gruppenmittelwerten, den sog. Gruppenzentroiden, für die jeweiligen Wohnlageeinstufungen gemessen. Aufgrund der Normierung der Diskriminanzkoeffizienten können die Abweichungen der Diskriminanzwerte von den Gruppenzentroiden als Distanzmaß verwandt werden.

Die Gruppenmittelwerte geben Auskunft über die durchschnittlichen Diskriminanzwerte, die bei den jeweiligen Wohnlageeinstufungen in den Eichgebieten in den Wohnlageklassen beobachtet wurden (vgl. Tab. 6.5). Zur Berechnung der Diskriminanzwerte wurden die Indikatorenwerte der jeweiligen Blockseite (z. B. für die Distanz zum nächsten Spielplatz) in die Funktionen 1, 2 und 3 eingesetzt. Als Ergebnis lagen jeweils drei Diskriminanzwerte für die Blockseiten vor.

Tab. 6.5 Gruppenmittelwerte

Signifikanter Indikator	Funktion 1	Funktion 2	Funktion 3
sehr gute Lage	-3,344	0,167	-1,281
gute Lage	-2,066	-0,531	0,346
mittlere Lage	0,275	0,801	0,158
einfache Lage	2,526	-0,461	-0,185

© 2024

Der Mahalanobis-Abstand wird gemessen, indem die (positiven und negativen) Abweichungen der Diskriminanzwerte der Adresse mit den Gruppenmittelwerten für die Wohnlageeinstufungen einfach, mittel, gut und sehr gut für jede Blockseite ermittelt und dann quadriert werden. Anschließend werden die Abweichungen für die drei Diskriminanzfunktionen addiert. Die entsprechende Formel hierzu lautet:<sup>9</sup>

$$MD_{WL}(i, g) = \sum ED_{WLz}(i, g), ED_{WL}(i, g) = (d_i - \bar{d}_g)^2$$

Dabei ist i das Objekt und g die Gruppe, zwischen denen die Mahalanobis-Distanz berechnet wurde. Das d beschreibt die Diskriminanzwerte. Der summierte quadrierte Abstand der Diskriminanzwerte der Adresse vom Gruppenmittelwert der jeweiligen Wohnlageeinstufung gibt an, inwiefern die Diskriminanzwerte von den Gruppenmittelwerten absolut abweichen. Ein im Vergleich zu den anderen Wohnlageeinstufungswerten geringer Mahalanobis-Abstand indiziert, dass für die Adresse diese Wohnlageeinstufung die Wahrscheinlichste ist. Ein im Vergleich zu den anderen Wohnlageeinstufungswerten hoher Mahalanobis-Abstand indiziert, dass die Einstufung dieser Adresse in dieser Wohnlage eher unwahrscheinlich ist.

<sup>9</sup> Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.333, Gleichung (5.3-64b). Vgl. auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weiber: Multivariate Analysemethoden, 13.Auflage, S.217, Formel (4.26).

### Ermittlung der Klassifizierungswahrscheinlichkeiten

Die Berechnung der bedingten Wahrscheinlichkeiten der Wohnlagezuordnung erfolgt unter den Annahmen, dass die metrischen Ausgangswerte der Indikatoren in jeder Gruppe normalverteilt sind und gleiche gruppenspezifische Varianz-Kovarianz-Matrizen vorliegen.

Die Wahrscheinlichkeit, mit der eine Adresse  $i$  mit dem quadrierten Mahalanobis-Abstand  $D$  der Gruppe  $g$  angehört, wurde mit der Formel

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-D_{ig}^2/2)P_i(g)}{\sum_{g=1}^G \exp\left(-\frac{D_{ig}^2}{2}\right)P_i(g)}$$

und unter der Annahme von gleichen Eingangswahrscheinlichkeiten

$$P(g|WL_i) = \frac{\exp(-MDWL_i/2)}{\sum_{g=1}^G \exp\left(-\frac{D_{ig}^2}{2}\right)}$$

ermittelt.<sup>10</sup>

Demgemäß wurden die Wahrscheinlichkeiten für jede Blockseite jeweils für jede der vier Wohnlageklassen berechnet und in Prozent dargestellt.

Eine Adresse wird der Wohnlageklasse zugeordnet, wo die Wahrscheinlichkeit am größten ist, dass sie dazugehört bzw. ähnliche Indikatorenwerte aufweist.<sup>11</sup> Es genügt dabei zunächst ein einfaches Überwiegen. Bei Zuordnungswahrscheinlichkeiten von z.B. 10 % für einfache, 30 % für mittlere, 40 % für gute und 20% für sehr gute Wohnlage erfolgt die Einordnung in die gute Wohnlage.

### Ergebnisse der Einstufungen nach datengestützter Ermittlung

Nach der Übertragung der Diskriminanzfunktion auf die Adressen der Baublockseiten ergibt sich die nachfolgende Zuordnungsverteilung der Adressen:

- sehr gut                                15,6 % (5.597 Adressen)
- gut                                        38,7 % (13.851 Adressen)
- mittel                                    28,2 % (10.102 Adressen)
- einfach                                    17,4 % (6.242 Adressen)

<sup>10</sup> Vgl. Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.337, Gleichung (5.3-70) und (5.3-71); so auch Backhaus/Erichson/Plinke/Weber: Multivariate Analysemethoden, 13.Auflage, S.221, Formel (4.29).

<sup>11</sup> Vgl. bspw. Eckey/Kosfeld/Rengers, aaO., S.338.



## 6.5 Homogenisierung und Sichtprüfung

Das räumlich-sozialwissenschaftliche Phänomen Wohnlage wird in der Fachwissenschaft generell als flächiges Phänomen verstanden. Gemeinhin erfasst die Wohnlage nicht nur das unmittelbare Wohnungsumfeld, sondern das sog. nähere oder weitere Wohnumfeld bzw. die Mikro- und Makrolage.<sup>12</sup>

Die beschriebene datengestützte Ermittlung der Wohnlage ergab eine kleinteilige Zuordnung mit unterschiedlichen Wohnlagen im unmittelbaren und näheren Wohnumfeld. Um den Anforderungen an eine Flächigkeit der Wohnlage zu genügen und eine Wohnlagenzuordnung zu gewährleisten, bei der die nähere und weitere Umgebung wohnlageprägend ist, wurde die datengestützte Ermittlung in einer zweiten Stufe einer Homogenisierung unterzogen.

Nach der statistischen Analyse ist es zwingend erforderlich, die Ergebnisse noch einmal einer Sichtprüfung zu unterziehen, da aufgrund der unterschiedlichen Indikatoren es zu nicht eindeutigen Ergebnissen kommen kann. Verantwortlich sind hierbei

- die kleinteilige Betrachtung bzw. Berechnung auf Ebene der Adresse,
- die Bezugsebene der Indikatoren (Stadtteil, Block, Bodenrichtwertzone etc.),
- der Datenstand der Indikatoren.

Für die Homogenisierung wurden unterschiedliche Bedingungen formuliert. Insbesondere wurde hier auf eine höhere Betrachtungsebene als die Adresse abgestellt, da insbesondere durch die verwendeten Entfernungskennwerte hier schnell nicht nachvollziehbare kleinräumige Änderungen der Wohnlage entstehen konnten. Daher wurde bei der Homogenisierung in der Regel auf die Blockseite abgestellt.

### *Homogenisierung durch Änderung der Schwellenwerte bei der Zuordnungswahrscheinlichkeit*

Die einfache sowie sehr gute Wohnlage soll laut Arbeitskreisbeschluss nur in eindeutigen Fällen ausgewiesen werden. Dazu wurde der Schwellenwert für eine Einstufung in die einfache oder sehr gute Wohnlage auf eine Zuordnungswahrscheinlichkeit von 66,6<sup>-</sup> % (2/3) hochgesetzt. Adressen in einem Baublock werden entsprechend nur dann in die einfache oder sehr gute Wohnlage eingestuft, wenn die Zuordnungswahrscheinlichkeit dafür über der 2/3-Schwelle liegt. Liegt die Zuordnungswahrscheinlichkeit entsprechend darunter, werden die Baublockseiten statt in die einfache in eine mittlere Wohnlage bzw. statt in die sehr gute in eine gute Wohnlage eingestuft. Dies trägt zu einer gewünschten Konzentration der Wohnlageneinstufungen in die mittlere bzw. gute Wohnlage bei (vgl. Tabelle 6.6).

---

<sup>12</sup> Vgl. Schwirley/Dickersbach, aaO, S. 418 f. und 432, Promann, etc.

Tab. 6.6 Vergleich der Wohnlage nach ZWK mit dem angepassten Schwellenwert für die einfache und sehr gute Wohnlage

	Wohnlage		Wohnlage nach Anpassung des Schwellenwerts der ZWK auf 2/3				Gesamt
			sehr gut	gut	mittel	einfach	
Wohnlage nach ZWK (Datengestützt)	sehr gut	Anzahl	4.579	1.018	0	0	5.597
	gut		0	13.851	0	0	13.851
	mittel		0	0	10.102	0	10.102
	einfach		0	0	1.284	4.958	6.242
	sehr gut	Anteile in %	81,8	18,2	0	0	100
	gut		0	100	0	0	100
	mittel		0	0	100,0	0	100
	einfach		0	0	20,6	79,4	100

Insgesamt wurden durch diesen Arbeitsschritt somit 6,4 % der Adressen in eine andere Wohnlage eingestuft.

### Homogenisierung durch Sichtprüfung

Grundlage für diese Homogenisierung für die so ermittelte Wohnlage war eine kartengestützte Sichtprüfung. Die Plausibilitäts- bzw. Validitätsprüfung durch Vergleich des Modellergebnisses mit dem (bewerteten) Gegenstand durch Experten ist in den Wissenschaften in verschiedenen Disziplinen anerkannt (sog. Turing-Kriterium oder Turing-Test). Aufgrund der teilweise heterogenen Struktur in der Stadt Kassel war die Überprüfung des empirischen Ergebnisses sachgerecht. Benachbarte Adressen können richtigerweise auch unterschiedlichen Wohnlagen zuzuordnen sein. Daher wurden die Veränderungen der Wohnlagen und die Wohnlageübergänge auf Auffälligkeiten untersucht.

Bei dieser Homogenisierung durch die umfassende Sichtprüfung wurden durch den Arbeitskreis folgende Kriterien festgelegt:

1. Bereinigung einer Insellage, wenn maximal zwei Baublockseiten eine andere Wohnlageneinstufung aufwiesen als in der Umgebung vorherrschend,

Darüber hinaus wurden allgemeine Beschlüsse zum Umgang mit Sonderfällen getroffen:

2. Adressen in einem Radius von 25 Metern um Hauptverkehrsstraßen werden von einer sehr guten oder guten Wohnlage in die mittlere Wohnlage umgestuft, wenn die dort berechnete Verkehrsmenge zwischen 20.000 und unter 40.000 Fahrzeugen pro Tag<sup>13</sup> liegt.
3. Adressen in einem Radius von 25 Metern um Hauptverkehrsstraßen werden von einer sehr guten, guten oder mittleren Wohnlage in die einfache Wohnlage

<sup>13</sup> Daten wurden durch die Stadt Kassel zur Verfügung gestellt

umgestuft, wenn die dort berechnete Verkehrsmenge mindestens 40.000 Fahrzeuge pro Tag<sup>14</sup> beträgt.

4. Adressen in Gebieten ohne Wohnnutzungen, insb. in Gewerbe- und Industriegebieten (Art der baulichen Nutzung: SO, G, SN laut Bodenrichtwertkarte) werden keiner Wohnlage zugewiesen.

Auf Basis dieser Vorgaben erfolgte für das Stadtgebiet eine umfassende Sichtprüfung der Wohnlageneinstufungen nach dem datengestützten Modell (vgl. Tabelle 6.7).

**Tab. 6.7 Vergleich der Wohnlage nach dem angepassten Schwellenwert der ZWK mit der Wohnlage nach Bereinigung der Insellagen und allgemeinen Beschlüssen (Homogenisierung)**

	Wohnlage		Wohnlage nach Bereinigung der Insellagen und allgemeinen Beschlüssen (Homogenisierung)					Gesamt
			sehr gut	gut	mittel	einfach	keine WI	
<b>Wohnlage nach angepasstem Schwellenwert der ZWK</b>	sehr gut	<b>Anzahl</b>	4.375	187	11	1	5	4.579
	gut		55	14.432	336	0	46	14.869
	mittel		8	166	10.653	172	387	11.386
	einfach		0	0	213	4.454	291	4.958
	keine WI		0	0	0	0	0	0
<b>Schwellenwert der ZWK</b>	sehr gut	<b>Anteile in %</b>	95,5	4,1	0,2	0,0	0,1	100
	gut		0,4	97,1	2,3	0,0	0,3	100
	mittel		0,1	1,5	93,6	1,5	3,4	100
	einfach		0,0	0,0	4,3	89,8	5,9	100
	keine WI		-	-	-	-	-	-

© 2024

Insbesondere in der einfachen und mittleren Wohnlage liegen viele Adressen in Gewerbe- und Industriegebieten, weswegen dort der Anteil der Adressen, welche gemäß dem 2. allgemeinen Beschluss in „keine Wohnlage“ eingestuft wurden, am höchsten ist. Insgesamt wurden rund 3,2 % aller Adressen in eine andere Wohnlage sowie 2,0 % in keine Wohnlage umgestuft.

Nach Abschluss der Homogenisierung wurden dem Arbeitskreis einzelne Gebiete zur Entscheidung vorgelegt, wo auf Basis der Vorgaben keine Homogenisierung vorgenommen werden konnte. Auch aus dem Arbeitskreis kamen mehrere Vorschläge zur Umstufung. Auf der Basis der aufbereiteten 67 Gebiete erfolgte durch die Mitglieder des Arbeitskreises die endgültige Festlegung der Wohnlage (vgl. Anlage Wohnlagenentscheidungen Arbeitskreis). Die nachfolgende Tabelle 6.8 beziffert die Umstufungen im Rahmen der Einzelbeschlüsse im Vergleich zur Version nach den Schritten der Homogenisierung aus Tabelle 6.7.

<sup>14</sup> Daten wurden durch die Stadt Kassel zur Verfügung gestellt

Tab. 6.8 Vergleich der Wohnlage nach der Homogenisierung mit der Wohnlage nach den 67 Einzelfallbeschlüssen

	Wohnlage		Wohnlage nach 66 Einzelfallbeschlüssen					Gesamt
			sehr gut	gut	mittel	einfach	keine WI	
Wohnlage nach Homogenisierung	sehr gut	Anzahl	3.952	434	52	0	0	4.438
	gut		233	14.204	348	0	0	14.785
	mittel		0	564	9.990	659	0	11.213
	einfach		0	0	1.053	3.574	0	4.627
	keine WI		0	0	0	0	729	729
	sehr gut	Anteile in %	89,0	9,8	1,2	0,0	0,0	100
	gut		1,6	96,1	2,4	0,0	0,0	100
	mittel		0,0	5,0	89,1	5,9	0,0	100
	einfach		0,0	0,0	22,8	77,2	0,0	100
	keine WI		0	0	0	0	100	100

© 2024

Auffallend ist, dass die Umstufungen des Arbeitskreises insb. von der sehr guten in die gute sowie von der einfachen in die mittlere Wohnlage erfolgt sind. Durch die Umstufungen wurde der Effekt einer Konzentration in gute und mittlere Wohnlagen durch die angepassten Schwellenwerte (vgl. Tabelle 6.6) verstärkt. Insgesamt wurden durch die Einzelbeschlüsse 9,3 % aller Adressen in eine andere Wohnlage umgestuft.

## 6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Kassel eine Verteilung auf die Wohnlagenklassen nach der datengestützten Modellberechnung, der Anpassung der ZWK, der Homogenisierung sowie den Einzelfallbeschlüssen des Arbeitskreises von:

- sehr gut 11,7 % (4.185 Adressen)
- gut 42,5 % (15.202 Adressen)
- mittel 32,0 % (11.443 Adressen)
- einfach 11,8 % (4.233 Adressen)
- keine Wohnlage 2,0 % (729 Adressen)

Bei vereinzelter Wohnnutzung an Adressen ohne Wohnlage kann von einer einfachen Wohnlage ausgegangen werden.

# 7 REGRESSIONSANALYSE

## 7.1 Methodische Vorgehensweise

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Kassel basiert auf einer multiplen Regressionsanalyse der durch Fragebogen erfassten Merkmale zu Wohnungsgröße, Baualter, Ausstattung und Lage der Wohnung. Damit werden die vom Gesetzgeber geforderten Wohnwertmerkmale Größe, Art, Beschaffenheit und Lage der Wohnung sowie energetische Gebäudemerkmale im Mietspiegel berücksichtigt.

Bei dem gewählten statistischen Analyseverfahren handelt es sich um eine Regression auf Basis der metrischen Variablen Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche sowie den kategorialen Ausstattungsmerkmalen und der Wohnlage. Für die Datenauswertung wurden die mehrkategorialen Merkmale Baualtersklassen und Wohnlagen in sogenannte Dummy-Variablen umgewandelt. D. h. für die Baualtersklasse werden aus einer Variablen acht Variablen mit der Merkmalsausprägung „vorhanden“ oder „nicht vorhanden“ gebildet. Damit sind diese zwei zentralen Merkmale direkt vergleichbar mit den restlichen im Modell verwendeten Ausstattungsmerkmalen zur Wohnung und dem Gebäude, welche bereits eine entsprechende Merkmalsausprägung aufweisen.

Nach der Durchführung aller statistischen Überprüfungen der erfassten Merkmale, der Bereinigung um Ausreißer, dem Nachweis eines signifikanten Einflusses der Merkmale auf die Miethöhe (Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) sowie einer plausiblen Wirkungsrichtung der ermittelten Merkmale, erfolgte die multiple Regressionsanalyse zur Berechnung der Regressionskoeffizienten für die Merkmale.

Die Berechnung erfolgte über ein vierstufiges Regressionsmodell. In einem ersten Schritt wurde das Merkmal der Basistabelle „Wohnfläche“ auf ihre Signifikanz in Bezug zur Miethöhe untersucht. Mittels der erhaltenen Residuen wurde im Anschluss das Merkmal „Baujahresklassen“ auf ihre signifikante Wirkung zur abhängigen Variable errechnet.

Ein dritter Schritt berechnet aus der vorliegenden Reststreuung den Einfluss der unabhängigen Variable „Wohnlage“ auf die Miethöhe. In einem letzten und vierten Schritt werden die restlichen Merkmale in einem weiteren Regressionsmodell zur Ermittlung plausibler und signifikanter Zuschläge für die Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität angewendet.

Für alle Schritte wurden entsprechende statistische Kennwerte ermittelt.

In das Regressionsmodell wurden nur die Merkmale aufgenommen, die einen nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe haben und eine der subjektiven Wahrnehmung entsprechende Wirkungsrichtung aufweisen.

Die Regressionskoeffizienten bilden in einer linearen sowie in einer multivariaten Regression die Wertänderungen der abhängigen Variable, bei Änderung der unabhängigen Variable um einen Schritt und gleichzeitiger Konstanz der übrigen unabhängigen Variablen. Im Unterschied zur einfachen Regression wird in einem multivariaten Verfahren jedoch für jede unabhängige Variable je ein Regressionskoeffizient hinzugefügt. Je nach Vorzeichensetzung des Regressionskoeffizienten wird die Wertänderung als Zu- oder Abnahme interpretiert.

Es ist wichtig festzuhalten, dass die Regression ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete erzeugen, aber nicht die tatsächliche Wirkung widerspiegeln kann. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Richtwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

## 7.1.1 Statistische Überprüfung der Daten

Vor der Berechnung des Regressionsmodells sind die vorliegenden Merkmale zunächst einer eingehenden statistischen Überprüfung zu unterziehen. Dafür gibt es statistische Prüfverfahren, welche nachfolgend erläutert werden.

### *Anzahl Fälle*

Bei einem Regressionsmodell ist nach der Meinung von FUB IGES darauf zu achten, dass die in der Analyse berücksichtigten Merkmale auch mit einer Mindestzahl im Datensatz vorhanden sind. Dabei orientiert sich FUB IGES an der in Tabellenmietspiegeln in den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln festgelegten Mindestzahl von 30 Datensätzen. Fälle unterhalb dieser Grenze mit einem so geringen Anteil am Wohnungsmarkt sind Spezialfälle und sollten daher nicht in einem Mietspiegel ausgewiesen werden, da dieser die üblichen Mieten abbilden soll.

Bei der Datenerhebung wurde für keines der Merkmale eine nicht ausreichende Anzahl an Datensätzen ermittelt. Demnach konnten zunächst und bezogen auf die Anzahl der Fälle alle Merkmale in die Datenerhebung einfließen.

### *Erklärungsgehalt*

Bei einem Regressionsmodell ist darauf zu achten, dass Variablen/Merkmale, die einen hohen Erklärungsgehalt (hoher Varianzanteil) haben, vernachlässigt werden (sogenanntes „underfitting“). Daneben sollte aber auch darauf geachtet werden, dass nicht zu viele Merkmale in das Regressionsmodell einbezogen werden. Durch das sogenannte „overfitting“ kann die Signifikanz von Variablen mit einem zu erwartenden hohen Einfluss beeinträchtigt werden und somit kann kein klares Ergebnis mehr erzielt werden.

Bei den in das Modell einbezogenen Merkmalen handelt es sich um kategoriale Variablen (vorhanden oder nicht vorhanden), weshalb nicht das übliche Verfahren der Varianzanalyse herangezogen werden kann. Im Rahmen der Überprüfung der Merkmale erfolgte die Varianzanalyse über den nicht parametrischen Test der Rangvarianzanalyse. Diese ermöglicht es auch für kategoriale Variablen eine entsprechende Aussage zu ermitteln.

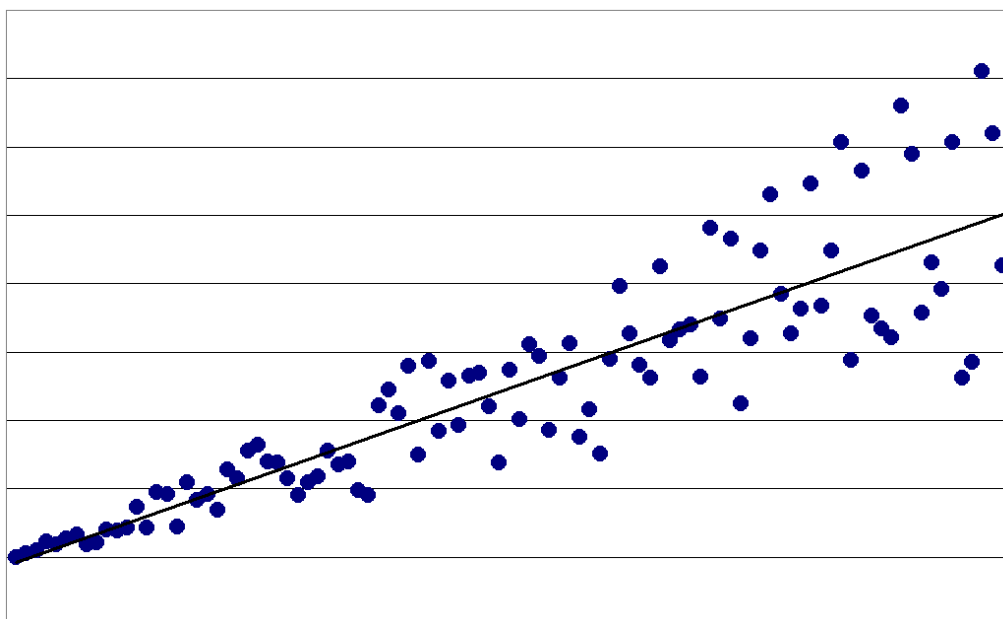
### **Heteroskedastizität**

Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Varianz (Streuung) der Residuen (Fehlerterme/Abweichungen zwischen Schätzung und tatsächlichen Werten) in einem statistischen Modell nicht konstant ist. Für eine grafische Betrachtung würde das bedeuten, dass die Streuung der Residuen nicht konstant über den gesamten Bereich der unabhängigen Variablen vorliegt.

Für eine verwertbare Berechnung muss jedoch Homoskedastizität vorliegen, also eine gleichmäßige Streuung in allen Bereichen erkennbar sein. Ist dies nicht der Fall (Heteroskedastizität) verfälschen sich die geschätzten Standardfehler und werden inkonsistent. Folglich verzerren sich die  $t$ - und  $p$ -Werte, wodurch im Rahmen einer Interpretation falsche Annahmen bezüglich der Verifizierung, bzw. Falsifizierung der Nullhypothese getroffen würden.

Um dieses fehleranfällige Vorgehen (Fehler 2. Art) zu umgehen, können robuste Standardfehler berechnet werden.

**Abb. 7.1 Grafisches Bild für eine Heteroskedastizität**



Die Überprüfung auf ein Vorliegen der Heteroskedastizität erfolgte visuell auf Basis grafischer Auswertungen (Streudiagramme). Dabei wurde die geschätzte standardisierte Grundmiete pro Quadratmeter gegen die standardisierten Residuen abgebildet.

### **Multikollinearität**

Das Regressionsmodell der multiplen linearen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren (Variablen) nicht exakt linear abhängig voneinander sind. D. h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion eines oder mehrerer anderer Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel immer ein gewisses Maß an Multikollinearität vor. Diese muss sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird. Zusätzlich werden die Regressionskoeffizienten selbst ebenfalls verzerrt geschätzt, sodass die Interpretation der Koeffizienten aufgrund fehlender Konstanzhaltung gegenüber anderen unabhängigen Variablen unter Umständen nicht mehr gegeben ist.

Die Multikollinearität wird im Allgemeinen durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, indem eine Regression jeder unabhängigen Variablen auf die übrigen unabhängigen Variablen durchgeführt und das Bestimmtheitsmaß beobachtet wird. Die Toleranz ergibt sich, wenn man von 1 den Wert des Bestimmtheitsmaßes abzieht. Eine Toleranz von Null bedeutet, dass sich die beobachtete unabhängige Variable vollständig durch die anderen unabhängigen Variablen erklären bzw. abbilden lässt. In diesem Fall ist die Aufnahme dieser Variablen überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Eine ernsthafte Multikollinearität liegt in der Regel vor, wenn die Toleranz  $< 0,1$  bzw. ab einem Wert von  $VIF > 10$ . In einer Anwendung für Mietspiegel wird in der Regel sogar auf einen  $VIF > 3$  getestet, um zu untersuchen welche Prädiktoren stark miteinander korrelieren.

Alle in das Regressionsmodell übernommenen Variablen weisen eine Toleranz aus, die deutlich höher bzw. einen VIF der deutlich niedriger ist als die festgelegten Grenzwerte.

## **7.1.2 Definition der Standardwohnung**

Aufgrund der Verwendung von rein kategorialen Merkmalen, mit Ausnahme der abhängigen Variable Nettokaltmiete, ist es notwendig bei einigen Merkmalen einzelne Ausprägungen nicht im Modell zu verwenden. Dabei handelt es sich meistens um den Standard im jeweiligen Sachgebiet.

Folgende Merkmale wurden bei der Modellkonstellation als Standard verwendet:

- Zentralheizung
- Bad mit Dusche oder Badewanne



- WC als Bestandteil des Bads oder als separater Raum, falls kein WC im Bad integriert ist

Die Merkmale charakterisieren die Standardwohnung, abgebildet in der Basistabelle (vgl. Tab. 7.1 Basistabelle für den Mietspiegel 2024 in Kassel. Wohnfläche mit ausgewiesener Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>). Für alle dort ausgewiesenen Wohnungen gilt der angegebene Mindeststandard für eine Wohnung. Die in der zweiten Stufe ermittelten Ab- und Zuschläge sind entsprechend auf die Mieten der Basistabelle anzuwenden. Die ab der dritten Stufe ermittelten Zuschläge sind auf die danach berechneten Modellmieten anzuwenden.

### 7.1.3 Überprüfung des signifikanten Einflusses

Zur Ermittlung eines signifikanten Einflusses wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5-Prozent Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h. alle ins Mietspiegelmodell berücksichtigten Merkmale haben mit einer mindestens 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.

Merkmale, die das Signifikanzniveau von fünf Prozent überschritten haben, können demnach nicht berücksichtigt werden.

In dem vierten Schritt der Regression handelt es sich dabei um folgende Merkmale, die für die multivariate Regressionsrechnung nicht verwendet werden können:

- „Heizung mit erneuerbaren Energien“
- „Zentralheizung/zentrale Etagenheizung“
- „Elektronachtspeicherheizung Zusätzliche Heizanlage (Kachelofen, Kamin...)“
- „Zentrale Warmwasserversorgung“
- „Durchlauferhitzer/gr. Boiler“
- „Keiner/unzureichende Warmwasserversorgung“
- „Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC“
- „Badezimmer mit Dusche“
- „Badezimmer mit Fußbodenheizung“
- „Vinylboden“
- „Fliesenboden“
- „Balkon, (Dach-)Terrasse“
- „Garten“
- „Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner“
- „Aufzug“
- „Fahrradabstellgelegenheit“
- „alle Türen sind mindestens 85cm breit“
- „barrierefreier Balkonzugang“

## 7.1.4 Überprüfung der plausiblen Wirkungsrichtung

Bei empirischen Datenerhebungen in Verbindung mit statistischen Auswertungen können immer Ergebnisse auftreten, welche nicht der subjektiven Wahrnehmung entsprechen. Dieses ergibt sich im Regressionsmodell, wenn durch die Datenerhebung nicht alle relevanten Merkmale erhoben werden können oder zum Teil aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen. Auch besondere Situationen auf dem Wohnungsmarkt oder der Vermietungspraxis können Gründe für solche Ergebnisse sein.

Daneben handelt es sich bei der Anmietung einer Wohnung häufig um eine subjektive Entscheidung, bei der einige Merkmale nicht entscheidend sind für die Wahl der Wohnung. Im Regressionsmodell wird versucht, einen mathematischen Zusammenhang herzustellen, der aufgrund der sehr unterschiedlichen subjektiven Entscheidungen nicht eindeutig herausgearbeitet werden kann.

D. h., die unplausiblen Wirkungsrichtungen ergeben sich durch eine Beeinflussung des im Modell verwendeten Merkmals durch andere im Modell befindliche oder nicht befindliche Merkmale. Im Rahmen der Modellkonstellation wurde versucht für die identifizierten Merkmale Erklärungen aus dem vorliegenden Datenmaterial zu erlangen. Trotz eingehender Datenanalyse wurden einige Merkmale mit einer falschen Wirkungsrichtung festgestellt, welche nicht mehr im endgültigen Regressionsmodell berücksichtigt wurden. Dabei handelt es sich um:

- „zweites WC vorhanden“
- „Badezimmer hat ein Fenster“
- „Einfachverglasung“
- „Mehrfachverglasung“
- „barrierefreie Wohnung“

Aufgrund der Expertinnen- und Experteneinschätzung des Arbeitskreises Mietspiegel sollten ebenfalls die folgenden Variablen aus der Regressionsrechnung entfernt werden, da entweder die bei der Fragebogenerstellung gewählte Einstufung der Kategorie sich als fehlerhaft herausgestellt hat oder der Wirkungszusammenhang mit anderen Variablen als unlogisch erachtet wurde. Dabei handelt es sich um:

- „Bad mit Badewanne“
- „Laminat“
- „Teppichboden, PVC-/Linoleum“

## 7.2 Regressionsmodell – erste Stufe

In einer ersten Regression wird für den Mietspiegel der Stadt Kassel das Wohnwertmerkmal „Wohnungsgröße“ gemäß § 558 BGB berücksichtigt. Die Größe einer Wohnung hat den deutlich größten Einfluss auf deren Nettokaltmiete. Der Hauptgrund liegt darin, dass jede Wohnung in der Regel über ein Bad und eine Küche verfügt. Durch diese beiden Räume in einer Wohnung sind bereits Flächenanteile festgelegt, auch wenn durch eine steigende Wohnfläche der Anteil dieser Flächen abnimmt.

Daneben ergeben sich aufgrund des Bedarfes im Mietwohnungsbau Strukturen der Wohnfläche. In der Vergangenheit wurden nur sehr wenige Wohnungen für Einpersonenhaushalte errichtet, welche jedoch derzeit aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklung (z. B. Singularisierung, Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften des SGB II) verstärkt benötigt werden. Durch die zunehmende Nachfrage ergeben sich daraus auch Tendenzen für die Miethöhe.

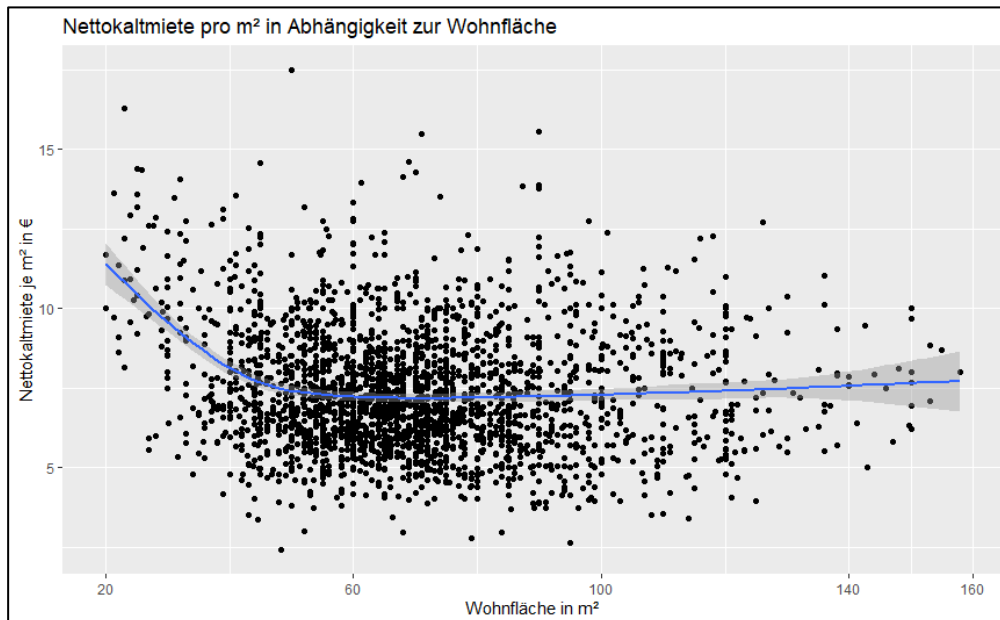
Die Modellmiete für den Einfluss der Wohnfläche auf die Nettokaltmiete wird durch eine Regressionsanalyse auf Basis der abhängigen Variablen der absoluten Nettokaltmiete und der unabhängigen Variablen der Wohnfläche ermittelt. Ziel des ersten Berechnungsschritts ist es, eine Funktion zu finden, die möglichst gut durch die Punktwolke zwischen der absoluten Nettokaltmiete und der Wohnfläche verläuft.

Der Geltungsbereich des Mietspiegels ist auf die Wohnungsgrößen zwischen 20 m<sup>2</sup> und 159 m<sup>2</sup> begrenzt.

Für die Anwendung des Mietspiegels ist die Größe der Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung beziehungsweise nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) zu ermitteln. Sie bezieht sich daher auf die ganze Wohnung einschließlich Küche, Bad, WC, Nebenräume in der Wohnung, Flur, anrechenbarer Balkon- oder Terrassenflächen und untervermieteter Räume.

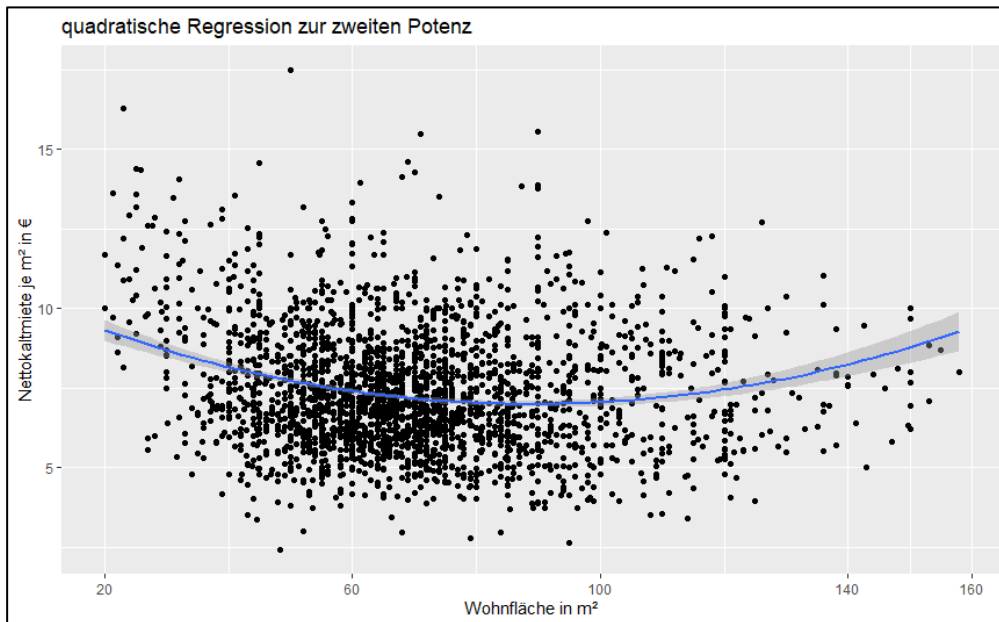
Teilt man die Nettokaltmieten durch die Wohnfläche so erhält man die in Abbildung 1 dargestellten Nettokaltmieten je Quadratmeter. Zu sehen ist, dass kleine Wohnungen eine hohe Quadratmetermiete aufweisen, diese dann bei circa 60 Quadratmetern ihren Tiefpunkt erreicht und im späteren (rechtseitigen) Verlauf des Graphen wieder leicht ansteigt. Sodass für große Wohnungen die Mietzinsen je Quadratmeter leicht erhöht sind.

**Abb. 7.2 Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Abhängigkeit zur Wohnfläche  
 (nach erfolgter Ausreißerbereinigung)**



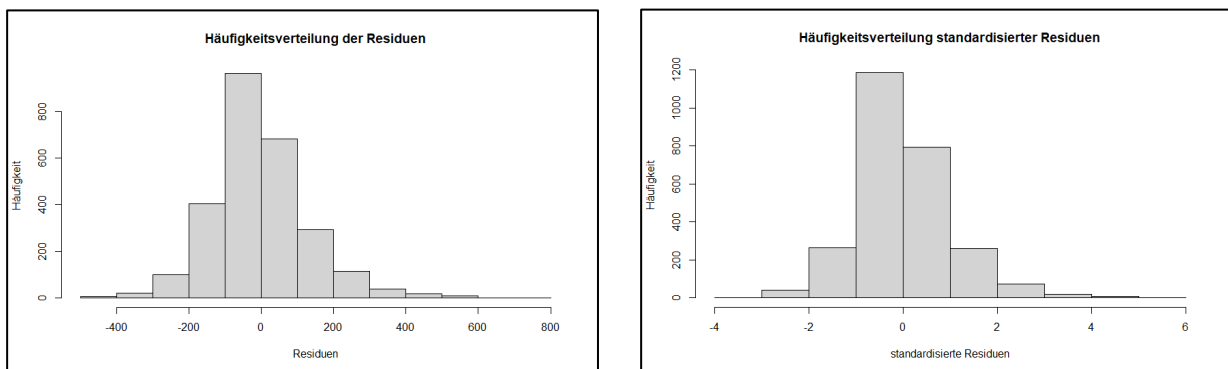
Wie auch in anderen Städten kann in der Stadt Kassel beobachtet werden, dass der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Nettokaltmiete keinen linearen Verlauf aufweist, sondern eher eine U-Verteilung (vgl. Abb. 2). D. h. die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche sinkt mit steigender Wohnfläche bis zu einem Wendepunkt, um dann wieder mit steigender Wohnfläche anzusteigen. Daher wurde für die Berechnung der Funktion der Modellmiete der ersten Stufe eine nichtlineare Regressionsfunktion gewählt. Es gilt die beste Anpassung einer Funktion durch die abgebildete Punktwolke zu ermitteln. Dies geschah durch die Kleinste-Quadrate-Methode. Dabei stellte sich eine quadratische Funktion als signifikantes Modell mit der höchsten Modellgüte heraus.

**Abb. 7.3 Quadratische Regression zur zweiten Potenz in Bezug auf das Verhältnis Nettokaltmiete zu Wohnfläche (nach erfolgter Ausreißerbereinigung)**



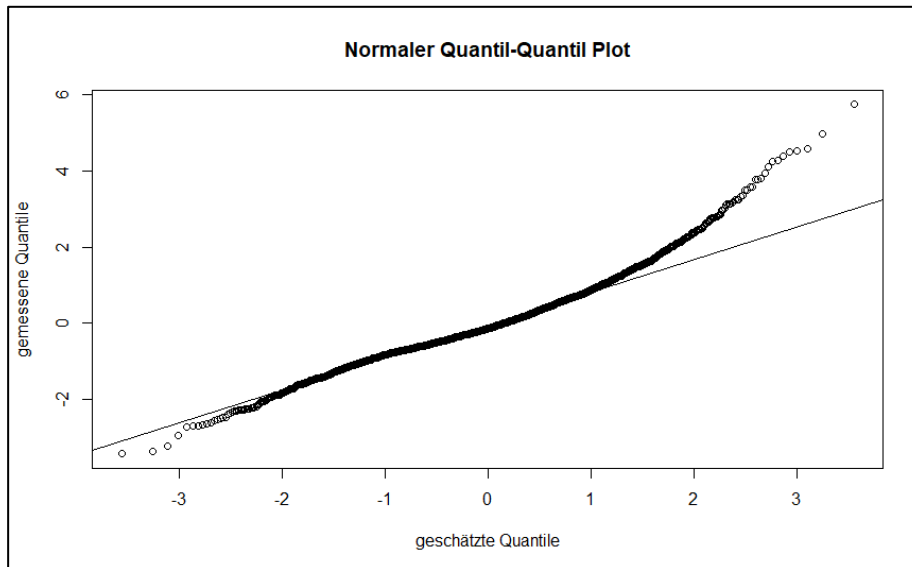
Eine Darstellung der Häufigkeitsverteilung der Residuen in einem Histogramm zeigt für die (standardisierten) Residuen keine Auffälligkeiten, sondern eine annähernde Normalverteilung (vgl. Abb. 7.4).

**Abb. 7.4 Häufigkeitsverteilung der (standardisierten) Residuen**



Die Darstellung der Normalen Quantil-Quantil-Plots zeigt, dass die Verteilung der Residuen annähernd symmetrisch um Null ist. Zu den Enden weist die Verteilung der Residuen jedoch sogenannte „fat tails“ auf, die jedoch nur vergleichsweise wenige Fälle betreffen (vgl. Abb. 7.5).

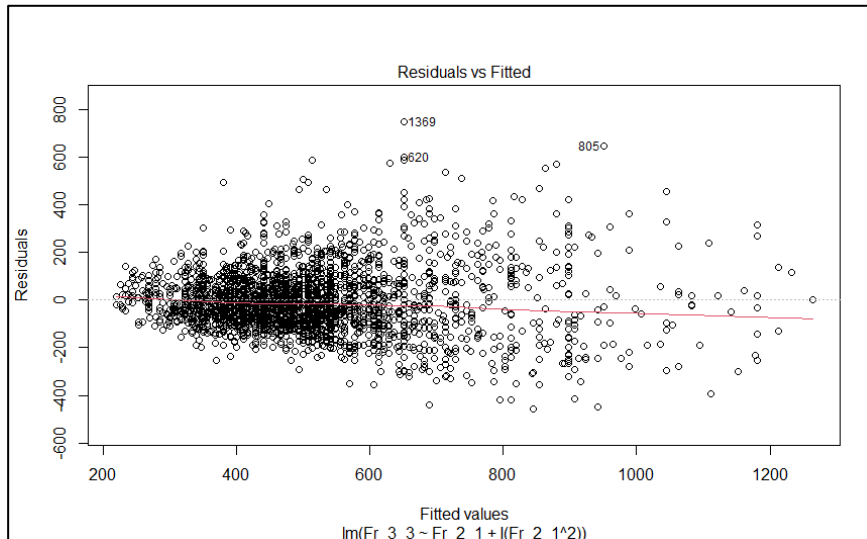
Abb. 7.5 Normaler Q-Q-Plot der Residuen nach erster Regression



Bei der Überprüfung auf Homoskedastizität weist die graphische Überprüfung eine rechtseitige Schiefe der Verteilung auf, was auf ein Vorhandensein von Heteroskedastizität, also einer ungleichen Streuung, hinweist (vgl. Abb. 7.6). Zusätzlich zu dem graphischen Test wurde ein analytischer Test durchgeführt. Der studentisierte Breusch-Pagan-Test wies ein  $p < 0,05$  auf, womit ein weiterer Beleg für ein Nichtvorhandensein gleichmäßiger Streuung der Varianz aufgeführt ist.

Um dies zu beheben, wurden mittels des R-Pakets `coeftest()` robuste Standardfehler berechnet. Dies korrigiert die durch Heteroskedastizität vorliegende Verfälschung verzerrter Standardfehler sowie infolgedessen ungenaue t- und p-Werte.

Abb. 7.6 Test auf Homoskedastizität der Streuung der ersten Regression



Nach Überprüfung der Güte des vorliegenden Modells, einer Ausreißerbereinigung und der Berechnung robuster Standardfehler, liegt ein Ergebnis der ersten Regression mit folgender einer Signifikanzeinstufung vor:

$$F(2,2648) = 1853; p < 0,001$$

Mit einem  $p$ -Wert von kleiner als 0,001 leistet das Regressionsmodell einen signifikanten Erklärungsbeitrag, womit die Nullhypothese verworfen werden kann. Die Güte des Regressionsmodells liegt bei einem  $R^2=0,5833$ . Es werden also 58,3 Prozent der Varianz der abhängigen Variable erklärt.

Die geschätzte Gleichung dieser ersten Regression lautet:

$$MM_1 = 127,2 + 4,05 \times \text{Fläche} + 0,019161 \times \text{Fläche}^2$$

$MM_1 = \text{Modellmiete erste Stufe}$

## 7.3 Basistabelle Mietspiegel 2024

Auf Grundlage der Ergebnisse der ersten Regressionsrechnung wurde die Basistabelle für den Mietspiegel der Stadt Kassel 2024 erstellt. Dafür dividiert man die durch die Gleichung ermittelte absolute Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, und erhält somit die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete pro  $m^2$ . Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro  $m^2$  deutlich höher als für größere Wohnungen. Grund hierfür sind u. a. die Baukosten, die unabhängig von der Größe der Wohnung anfallen, welche durch eine vergleichsweise geringe Wohnfläche dividiert werden.

**Tab. 7.1 Basistabelle für den Mietspiegel 2024 in Kassel.  
 Wohnfläche mit ausgewiesener Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>**

Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>
20	10,80	51	7,54	82	7,21
21	10,52	52	7,51	83	7,21
22	10,26	53	7,49	84	7,21
23	10,03	54	7,46	85	7,21
24	9,82	55	7,44	86	7,21
25	9,63	56	7,42	87	7,22
26	9,45	57	7,40	88	7,22
27	9,29	58	7,38	89	7,22
28	9,14	59	7,36	90	7,23
29	9,00	60	7,35	91	7,23
30	8,88	61	7,33	92	7,24
31	8,76	62	7,32	93	7,24
32	8,65	63	7,30	94	7,25
33	8,55	64	7,29	95	7,25
34	8,46	65	7,28	96	7,26
35	8,37	66	7,27	97	7,26
36	8,29	67	7,26	98	7,27
37	8,21	68	7,25	99	7,28
38	8,14	69	7,25	100	7,28
39	8,08	70	7,24	101	7,29
40	8,01	71	7,23	102	7,30
41	7,96	72	7,23	103	7,30
42	7,90	73	7,22	104	7,31
43	7,85	74	7,22	105	7,32
44	7,80	75	7,22	106	7,33
45	7,76	76	7,21	107	7,34
46	7,72	77	7,21	108	7,34
47	7,68	78	7,21	109	7,35
48	7,64	79	7,21	110	7,36
49	7,61	80	7,21	111	7,37
50	7,57	81	7,21	112	7,38



Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>	Wohnfläche	€/m <sup>2</sup>
113	7,39	144	7,76
114	7,40	145	7,77
115	7,41	146	7,78
116	7,42	147	7,80
117	7,43	148	7,81
118	7,44	149	7,82
119	7,45	150	7,84
120	7,46	151	7,85
121	7,47	152	7,87
122	7,48	153	7,88
123	7,50	154	7,89
124	7,51	155	7,91
125	7,52	156	7,92
126	7,53	157	7,94
127	7,54	158	7,95
128	7,55	159	7,97
129	7,56		
130	7,58		
131	7,59		
132	7,60		
133	7,61		
134	7,63		
135	7,64		
136	7,65		
137	7,66		
138	7,68		
139	7,69		
140	7,70		
141	7,72		
142	7,73		
143	7,74		

## 7.4 Regressionsmodell – zweite Stufe

Nach der Berücksichtigung des wichtigsten Preisfaktors für die Mietpreisfindung erfolgte eine Analyse der Baujahresklassen. Diese sind als eine kategoriale Variable in die Berechnung inkludiert worden.

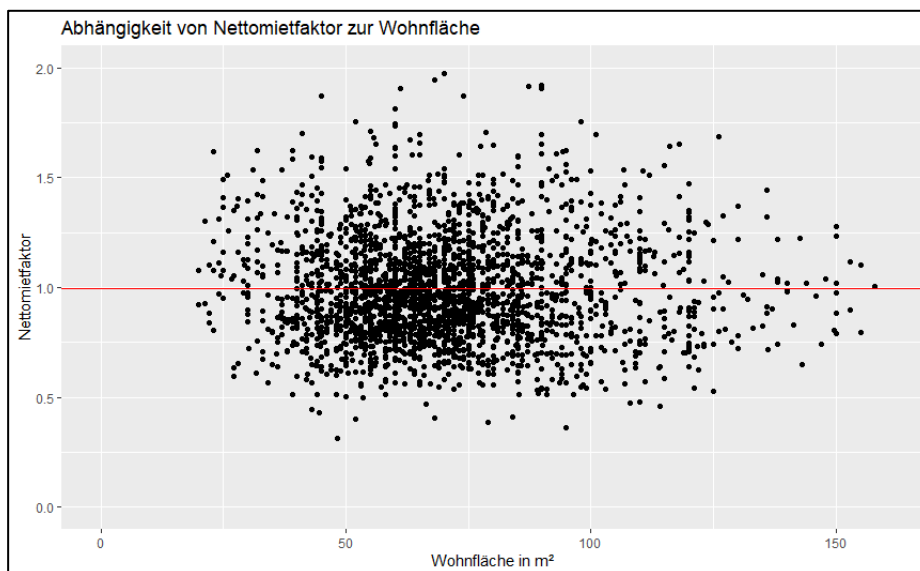
### *Bildung des Nettomietfaktors*

Die Grundlage für die Ermittlung der Ab- und Zuschläge, also die Abweichung von der im ersten Schritt ermittelten Basismiete, ist der sogenannte Nettomietfaktor (NMF). Der Nettomietfaktor zeigt die Abweichung zwischen der tatsächlichen Miete und der Basismiete für jeden einzelnen Fall auf.

Der Nettomietfaktor berechnet sich aus der tatsächlichen Nettokaltmiete (NM) und der regressionsanalytisch geschätzten Modellmiete der ersten Stufe (MM1). Im Mietspiegel Kassel werden die Ab- und Zuschläge als relative Abweichung ausgewiesen, weshalb die beiden Mietwerte für jeden Fall dividiert werden:

Der Nettomietfaktor wurde sowohl für die Baualtersklassen als auch die Wohnlagen berechnet und streut jeweils um den Wert 0 (vgl. Abb. 7.7). Ein Nettomietfaktor von 0,05 bedeutet, dass die tatsächliche Nettokaltmiete um 5 % über der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe liegt. Bei einem Nettomietfaktor von -0,05 liegt die tatsächliche Nettokaltmiete 5 % unter der geschätzten Modellmiete der 1. Stufe. Diese prozentualen Abweichungen zeigen, dass es weitere Merkmale gibt, welche die Miethöhe beeinflussen.

Abb. 7.7 Darstellung des Nettomietfaktors in Abhängigkeit zur Wohnfläche



Für die zweite Regression wurden die Baualtersklassen als unabhängige Variable aufgenommen. Dabei sind die folgenden Baualtersklassen in die Rechnung eingeflossen:

- Baujahre bis 1949
- Baujahre 1950 bis 1960
- Baujahre 1961 bis 1977
- Baujahre 1978 bis 1994
- Baujahre 1995 bis 2001
- Baujahre 2002 bis 2010
- Baujahre 2011 bis 2020
- Baujahre 2021 bis 2023

Dabei ist die Baujahresklasse „Baujahr bis 1949“ ein Zusammenschluss der Baujahresklassen „Baujahre bis 1918“ und „Baujahre 1919 bis 1949“, da bei ersterer ohne Zusammenschluss keine Signifikanz erreicht wurde. Die Baujahresklasse „Baujahre 1978 bis 1994“ konnten auch mit Zusammenschluss der vor- oder nachliegenden Baujahresklassen keine Signifikanzen erreichen, weshalb für diese Variablenausprägung zwecks fehlendem Erklärungsgehalt keine Zu- oder Abschläge ausgewiesen werden dürfen. Der Koeffizient wurde daher auf „0“ gesetzt. Der Einfluss der Merkmalsausprägung wurde im Folgenden aus Berechnung herausgerechnet.

**Tab. 7.2 Koeffizientenschätzung der Regression der zweiten Stufe für die unabhängige Variable der Baujahresklassen**

Abhängige Variable: Nettomietfaktor				
Merkmal	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
bis 1949	-0.038	0.023	-3.459	<0.001
1950 bis 1960	-0.011	0.023	-2.364	0.02
1961 bis 1977	-0.033	0.023	-3.316	<0.001
1978 bis 1994	0	0	0	>0,05
1995 bis 2001	0.044	0.021	2.023	0.04
2002 bis 2010	0.175	0.058	2.244	0.008
2011 bis 2020	0.349	0.032	9.382	<0.001
2021 bis 2023	0.337	0.056	5.219	<0.001

Das ausgegebene Signifikanzniveau liegt für die Einflussvariablen der Baujahresklassen in Bezug zum Nettomietfaktor wie folgt:

$$F(8,2630) = 49,91; p < 0,001$$

Es wird ein  $p$ -Wert kleiner als 0,001 ausgegeben. Das Modell leistet demnach einen signifikanten Erklärungsbeitrag. Die Modellgüte anhand des quadrierten R-Wertes kann in diesem Fall nicht mit einem regulären R-Wert verglichen werden. Ohne einen konstanten Term misst das R-Quadrat den Anteil der Variabilität in der abhängigen Variable durch den Ursprung, der durch die Regression erklärt werden kann.

#### *Erläuterung der Spaltenüberschriften*

- **Regressionskoeffizient:**  
Im Rahmen der Regressionsanalyse lässt sich über den Regressionskoeffizienten der Beitrag eines Regressors bzw. einer unabhängigen Variablen (Merkmal) für die Erklärung der abhängigen Variablen heranziehen (Nettomietfaktor).
- **T-Wert:**  
So wie ein z-standardisierter Wert die Anzahl an Standardabweichungen darstellt, die ein Wert von dem Mittelwert entfernt ist, so ist der T-Wert die Anzahl an Standardfehlern, die ein Wert von Null entfernt liegt.
- **Signifikanz:**  
Es wurden nur die Merkmale ins Modell aufgenommen, welche das 5 %-Signifikanzniveau nicht überschritten haben. D. h., alle aufgenommenen Merkmale haben mit einer mindestens 95%-tiger Wahrscheinlichkeit einen Einfluss auf die Miete.

Wie in Tabelle 7.2 sichtbar ist, weisen die meisten Regressionskoeffizienten der Baujahresklassen ein Signifikanzniveau von unter 0,01 auf. Die nicht standardisierten

Regressionskoeffizienten lassen sich in Abhängigkeit zur Nettokaltmiete in prozentualer Veränderung auswerten.

In übersichtlicherer Darstellung ergibt sich eine Ansicht auf die Baualtersklassen wie in Tabelle 7.3 dargestellt. Ablesbar ist, dass in der Baujahresklasse „bis 1949“ einen Abschlag von 3,8 % zu erwarten ist. Weitere Abschläge werden in den Baujahresklassen „1950 bis 1960“ (1,1 %) sowie „1961 bis 1977“ (3,3 %) geschätzt. Die nachfolgenden Baujahresklassen verzeichnen erwartbare Zuschläge. Die Baujahre „1978 bis 1994“ verzeichnen weder Zu- noch Abschläge aufgrund der fehlenden Signifikanz der Variablenausprägung. In den Jahrgängen „1995 bis 2001“ werden Zuschläge in der Höhe von 4,4 %, von „2002 bis 2010“ in Höhe von 17,5 % geschätzt. Die höchsten Zuschläge erfolgen erwartungsgemäß in den neuesten Baualtersklassen. So verzeichnen die Baujahre „2011 bis 2020“ Zuschläge von 34,9 % und die Baujahre „2021 bis 2023“ Zuschläge von 33,7 %.

**Tab. 7.3 Tabelle für Zu- und Abschläge der Baujahresklassen**

Baujahresklassen	Zuschlag (in %)	Abschlag (in %)
bis 1949	1	3,8
1950 bis 1960		1,1
1961 bis 1977		3,3
1978 bis 1994	0	0
1995 bis 2001	4,4	
2002 bis 2010	17,5	
2011 bis 2020	34,9	
2021 bis 2023	33,7	

Es kann jedoch nicht die komplette tatsächliche Nettokaltmiete durch die zweite Regressionsanalyse erklärt werden, da weitere Merkmale Einfluss auf die Miete haben.

### 7.4.1 Zu- und Abschlagsmerkmale

Die ermittelten Regressionskoeffizienten repräsentieren die jeweiligen Abweichungen von der Basistabelle unter Berücksichtigung der Ab- und Zuschläge für die einzelnen Merkmale (vgl. Tabelle 7.2).

Es handelt sich dabei um ein mathematisches Modell zur Abbildung der Wirkung einzelner Merkmale auf die Miete und nicht um die tatsächliche Wirkung. Der abgebildete Koeffizient stellt einen Schätzwert dar, sodass die tatsächliche Wirkung eines Merkmals sowohl niedriger als auch höher ausfallen kann.

Bei den aufgeführten Merkmalen, für die Zu- und Abschläge gelten, handelt es sich um die durch das Regressionsmodell ermittelten Abweichungen (vgl. Tabelle 7.3) von den in der Basistabelle ausgewiesenen Mietwerten. Die Ausstattungsmerkmale sind

nur zu berücksichtigen, wenn sie von den Vermietenden eingebracht bzw. zur Verfügung gestellt wurden. Die Zu- und Abschläge sind mit jedem der übrigen Zu- und Abschläge bei Vorliegen der jeweiligen Merkmale kombinierbar.

Die Zu- und Abschläge werden – falls zutreffend – zu den Mietwerten der Basismiete nach Wohnungsgröße (vgl. Tabelle 7.1) hinzugerechnet bzw. abgezogen. Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich um Durchschnittswerte. Sie stellen auf eine jeweilige Durchschnittsqualität des Merkmals ab. Abweichungen von dieser Durchschnittsqualität sind möglich und können im Rahmen der Anwendung der Mietspanne berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 7.8).

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet usw.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können eine Abweichung vom errechneten Mittelwert innerhalb der Mietspanne rechtfertigen.

## 7.5 Regressionsmodell – dritte Stufe

In einer dritten Stufe der Regression wurden die Restresiduen aus der Berechnung der Baujahresklassen für eine neue Regressionsrechnung der Wohnlage verwendet. Ähnlich wie im vorangegangenen Schritt wird die unabhängige Variable der Wohnlage als kategoriale Variable berücksichtigt und in Abhängigkeit zu den Residuen des Nettomietfaktors der Baujahresklassen auf prozentuale Zu- oder Abschläge geschätzt.

Die Wohnlage wurde unterteilt in vier Merkmalsausprägungen: „einfache Lage“, „mittlere Lage“, „gute Lage“ und „sehr gute Lage“. In keiner Modellkombination war die einfache Wohnlage signifikant, sodass sie nicht mit etwaigen Zu- oder Abschlägen ausgewiesen werden darf. Sie wurde daher auf den Wert „0“ gesetzt und ihr Einfluss auf die anderen Variablenausprägungen sowie die weiteren Regressionsschritte herausgerechnet. Das Merkmal „mittlere Wohnlage“ hatte eine unplausible Wirkungsrichtung. Da eine mittlere Wohnlage als Standard gesetzt wird, ergibt ein Abschlag in diesem Bereich keinen Sinn. Mit Rücksprache der Expert:innen aus dem Arbeitskreis Mietspiegel wurde entschieden die mittlere Wohnlage als Referenzkategorie zu wählen, sodass die Lagebeschreibungen „gute Lage“ und „sehr gute Lage“ in die Rechnung aufgenommen wurden.

Das Regressionsmodell weist mit  $F(4,2634) = 10,3; p < 0,001$  einen signifikanten Wert und demnach einen signifikanten Erklärungsbeitrag.

Wie in Tabelle 7.4 zu beobachten, weisen die beiden Variablenausprägungen einen signifikanten Erklärungswert auf. Der Regressionskoeffizient kann, in Bezugnahme zur Referenzkategorie „mittlere Lage“, in prozentualen Zu- beziehungsweise Abschlägen ausgelesen werden.

**Tab. 7.4 Tabelle der Koeffizienten zur dritten Regressionsrechnung: Restresiduen des Nettomietfaktors der Baujahresklassen in Abhängigkeit zur Wohnlage**

Abhängige Variable: Reststreuung der Baujahresregression

Merkmal	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
gute Wohnlage	0.054	0.007	2.289	0.02
sehr gute Wohnlage	0.119	0.018	4.452	<0.001

In übersichtlicherer Darstellung zeigt Tabelle 7.5, dass eine Wohnung in guter Lage gegenüber einer Wohnung in mittlerer Lage einen Zuschlag von 5,4 % erwarten kann. Gleichzeitig ist gegenüber der als Referenz angegebenen Wohnung in mittlerer Lage bei einer Wohnung in sehr guter Lage ein Zuschlag von 11,9 % antizipierbar. Die Wohnungen der einfachen und mittleren Wohnlage erhalten weder Zu- noch Abschläge.

**Tab. 7.5 Tabelle für Zu- und Abschläge der Wohnlagen**

Wohnlage	Zuschlag (in %)	Abschlag (in %)
<b>gute Lage</b>	5,4	
<b>sehr gute Lage</b>	11,9	

## 7.6 Regressionsmodell – vierte Stufe

In einem vorletzten Regressionsschritt wurde eine vierte Regressionsrechnung durchgeführt. Diesmal in einer multivariaten Form, in der die Restresiduen aus dem vorigen Schritt, der Berechnung der Zu- und Abschläge der Wohnlagen, auf die übrigen unabhängigen Variablen gerechnet wurden, um die prozentualen Zu- oder Abschlagseffekte auf die Nettokaltmiete schätzen zu lassen.

Dabei sind hinsichtlich der Variablenauswahl bereits im Vorfeld einige Attribute ausgeschlossen worden (vgl. dazu 7.1.3 und 7.1.4).

Im Anschluss an die Bereinigung konnten die folgenden Variablen in das Regressionsmodell aufgenommen werden:

- „Einzelöfen“
- „fest verbaute Rollläden“
- „barrierefreie, bodentiefe Dusche“
- „Parkett-/Holzdielenboden“
- „komplette Einbauküche“

Im Zuge der Signifikanzprüfung ergibt sich für das Modell folgendes Auswertungsschema:

$$F(5,2633) = 31,63; p < 0,001.$$

Durch den geringen  $p$ -Wert von weniger als 0,001 leistet das Modell einen signifikanten Erklärungsbeitrag. Die Modellgüte nach R-Quadrat kann wiederholt nicht sinnvoll ausgewertet werden, da die Regression durch den Ursprung berechnet wurde (siehe Kapitel 7.4).

In Tabelle 7.6 sind die Regressionskoeffizienten der vierten Regressionsberechnung aufgeführt. In den meisten Fällen liegt die Signifikanz der Koeffizienten unter 0,01. Sie leisten demnach einen signifikanten Erklärungsbeitrag.

**Tab. 7.6 Tabelle der Koeffizienten zur vierten Regressionsrechnung: Restresiduen des Nettomietfaktors der Wohnlage in Abhängigkeit zu weiteren unabhängigen Variablen**

Abhängige Variable: Reststreuung der Wohnlagenregression				
Merkmale	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
Einzelöfen	-0.109	0.048	-2.263	0.02
Parkett-/Holzdielenboden	0.030	0.010	2.914	0.003
fest verbaute Rollläden	0.033	0.008	3.961	<0.001
komplette Einbauküche	0.122	0.012	10.009	<0.001
barrierefreie, bodentiefe Dusche	0.040	0.014	2.834	0.002



Tab. 7.7 Tabelle für Zu- und Abschläge der übrigen unabhängigen Variablen

Heizung	Zuschlag (in %)	Abschlag (in %)
Einzelöfen		10,9
<b>Küche</b>		
komplette Einbauküche	12,2	
<b>Bodenbeläge</b>		
Parkett-/Holzdielenboden	3,0	
<b>Ausstattungsmerkmale</b>		
Fest verbaute Rollläden	3,3	
<b>Barrierefreiheit/-armut</b>		
Barrierefreie, bodentiefe Duschen	4,0	

Zur besseren Sichtbarkeit wird auch für die vierte Regressionsrechnung eine Tabelle mit den prozentualen Zu- und Abschlägen erstellt. Demnach zeigt Tabelle 7.7, dass für Wohnungen, die Einzelöfen aufweisen einen Abschlag von 10,9 % zu erwarten ist.

Bei den küchenbezogenen Merkmalen ist ein Zuschlag von 12,2 % in Wohnungen mit kompletten Einbauküchen zu erwarten.

Im Bereich der Bodenbeläge ergeben sich Zuschläge für Wohnungen, in denen ein Parkett- oder Holzdielenboden ausgelegt ist (3,0 %).

Das Ausstattungsmerkmal fest verbaute Rollläden führt zu einem Aufschlag von 3,3 %. Eine Wohnung mit barrierefreier und bodentiefer Dusche weist einen Zuschlag von 4,0 % auf.

## 7.7 Güte des Regressionsmodells

Zur Beurteilung der Qualität des Ergebnisses dient die Güte eines Regressionsmodells, womit aufgezeigt wird, wie viel der Streuung der Mietwerte durch das gesamte Modell erklärt wird. D. h., bei einem Wert von 1 erklärt das Regressionsmodell die gesamte Streuung der Mietwerte.

Die Güte eines Regressionsmodells wird durch das Bestimmtheitsmaß R-Quadrat nachgewiesen. Die Güte des mehrstufigen Regressionsmodells (Wohnfläche, weitere Merkmale und energetische Beschaffenheit) beträgt rund 58 %. D. h. es werden durch die unterschiedlichen Regressionsergebnisse rund 58 % der Streuung der Nettokaltmieten erklärt.

## 7.8 Mietpreisspanne

Der Bundesgerichtshof sieht die ortsübliche Vergleichsmiete nicht als Punktwert, sondern als „Bandbreite“ (BGH (VIII ZR 322/04) NJW 200; BGH (VIII ZR 30/09) NJW 201). Gemeint ist dabei die Streubreite der zu leistenden Mietentgelte bezogen auf räumlich eingrenzbar Strukturen. Für einen Spannwert spricht die Tatsache, dass selbst Wohnungen mit identischen Merkmalen unterschiedliche Mietentgelte aufweisen. Wie oben erläutert, können die Faktoren dafür unterschiedlicher Natur sein.

Daher ist die Berechnung von Mietpreisspannen einerseits rechtlich zulässig und andererseits notwendig. Mieten, die innerhalb dieser Schwankungsintervalle liegen wären demnach weiterhin ortsüblich.

Um die Streubreite der Mietpreise zu berücksichtigen, wird eine Spannenberechnung mittels einer Regression durchgeführt. Die Spanne besagt in diesem Fall, dass die Mietpreise der ortsüblichen Vergleichsmiete keine punktuellen Werte sind, sondern in einem Bereich streuen.

Für die Streuung können unterschiedliche Faktoren verantwortlich sein. So führt die Unschärfe des Preisbildungsmechanismus am Wohnungsmarkt dazu, dass Wohnungen mit identischen Merkmalen divergierende Mietzinsen aufweisen. Der Grund hierfür liegt in der Verschiedenartigkeit subjektiv-objektiver Bewertungskriterien für die Festlegung des Mietzinses der heterogenen Akteursstrukturen am Wohnungsmarkt.

Weiter werden alle Mietvereinbarungen sowie Mietänderungen des vergangenen Sechsjahreszeitraumes in die (Stichprobe der) Regressionsrechnung einbezogen. Hierbei ist es möglich, dass Werte außerhalb einer punktuellen ortsüblichen Vergleichsmiete durch die auseinanderfallende Zeitlichkeit der Erhebungszeit in die Streubreite aufgenommen werden.

Zudem wird mittels einer Regression der Versuch unternommen ein möglichst realistisches Abbild der Wirklichkeit zu schaffen. Die tatsächliche Realität kann aufgrund

ihrer immensen Komplexität jedoch niemals abgebildet werden. Umfangreiche statistische Regressionsmodelle unterliegen dabei zusätzlich möglichen Prognose- und Schätzfehlern und können daher nur annäherungsweise die Realität abbilden.

Eine Zweidrittel-Spanne ist eine normative, aber gängige, Festschreibung und für Tabellenmietpiegel standardgemäße Festlegung. Bei einer Regressionsanalyse wird die Zweidrittel-Spanne durch ein Prognoseintervall geschätzt. Danach gelte für Mietpiegelwohnungen eine Wahrscheinlichkeit von 66,67%, dass eine beliebige Wohnung in dem Intervall enthalten ist.

### *Leave-one-out-Methode*

Bei der Spannenberechnung wurden Kreuzvalidierte Residuen verwendet, welche mittels der Leave-one-out-Methode berechnet wurden. Diese Analyse zielt darauf ab, die Präzision einer Schätzung bezüglich der Mietpreise von Wohnungen zu evaluieren. Als Beispiel wird zunächst die Vorhersage der Mietkosten für eine spezifische Wohnung durchgeführt, gefolgt von einer Überprüfung der Nähe dieser Schätzung zu den tatsächlichen Mietpreisen.

Dabei wird die Miete für eine  $i$ -te Wohnung vorhergesagt, dieselbe  $i$ -te Wohnung in der Berechnung der Schätzung jedoch nicht berücksichtigt. Im Anschluss erfolgt ein Vergleich der Schätzung zur tatsächlichen Miete der Wohnung. Die Kreuzvalidierten Residuen geben hier die Differenz (Abweichung) zwischen der Schätzung und der realen Miete an. Dieses Vorgehen wird auf den gesamten Datensatz angewandt, wobei jedes Mal eine Wohnung ausgelassen und ihre Miete vorhergesagt wird.

Im Ergebnis entsteht eine Liste von Residuen, welche die Abweichungen zwischen Schätzungen und realen Mietpreisen enthält. Davon haben in etwa zwei Drittel der Wohnungen Residuen, die in einem Bereich zwischen dem 1/6- sowie 5/6-Quantil der Liste zu finden sind.

Die Idee der Leave-one-out-Methode besteht im Erstellen eines Bereichs, in dem Mietpreise der meisten Wohnungen erwartet werden, wenn sie geschätzt würden. Dabei erfolgt das Vorgehen nicht über theoretische Annahmen, sondern über die tatsächlichen Abweichungen von den errechneten Schätzungen. Daraus ergibt sich das Prognoseintervall – also die Mietpreisspannen.

Das Auslassen einer  $i$ -ten Wohnung bei ihrer Schätzung überprüft die Qualität des Modells, wenn es auf neue Daten angewendet wird, die es während des Trainings nicht erfasst hat. Wird das Modell auf diese Daten trainiert, lernt es Muster und Beziehungen zwischen den verschiedenen Eigenschaften der Wohnungen (beispielsweise Größe, Lage, Ausstattung usw.) und den Mietpreisen zu erkennen. Mit Weglassen jeweils einer Wohnung wird die Lernfähigkeit des Modells Mieten für spezielle Wohnungen korrekt vorherzusagen zu können überprüft. Das iterative Vorgehen stellt fest, wie qualitativ das Modell im Allgemeinen arbeitet.

### *Begründung für Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete*

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete auf der Grundlage des ersten Regressionsmodells und der Ab- und Zuschläge auf der Grundlage des zweiten, dritten sowie des vierten Regressionsmodells wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt.

Daneben gibt es Merkmale, die bisher aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht berücksichtigt werden dürfen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Wohnwünsche unterschiedlicher Bevölkerungsschichten). Diese restliche Streuung wird gemäß den Vorgaben in der Spanne im Mietspiegel zum Ausdruck gebracht.

Da die ortsübliche Vergleichsmiete als Spanne angegeben wird, ist es nicht unüblich, dass Abweichungen von einer punktuellen, durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete entstehen. Diese lassen sich unterschiedlich erklären, wobei die Auflistung der Begründungen für die Abweichungen nicht endgültig ist.

Die Vielfalt und die qualitative Spannweite, der den Mietpreis bestimmenden objektiven Faktoren können selbst durch den herangezogenen umfangreichen Datensatz nicht vollständig erfasst werden. Entsprechend den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches weist der Mietspiegel Mietpreisspannen aus. In diesen Spannen können folgende Unterschiede zum Ausdruck kommen:

- wenn von dem jeweiligen Standard (durchschnittliche Qualität und durchschnittlicher Umfang) der in den Tabellen aufgeführten Merkmale erheblich abgewichen wird.
- wenn Merkmale den Mietpreis beeinflussen, die durch die Zu- und Abschlagsmerkmale nicht oder nur ungenau beschrieben sind.
- wenn ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes und/oder der Wohnung unter Berücksichtigung des Baualters vorliegt.

Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete seien laut BGH-Rechtsprechung, insbesondere durch „nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale“, zu begründen. Die folgend genannten Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete lassen sich in wohnwertmindernde und wohnwertsteigernde Merkmale kategorisieren. Es ist anzumerken, dass hiermit lediglich eine Orientierungshilfe gewährleistet wird.

Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale sind folgend aufgeführt, wobei diese Liste nicht als abschließend zu betrachten ist, da hier lediglich einige Beispiele für wohnwerterhöhende Merkmale aufgelistet sind. Die Komplexität individueller lokaler Lagen kann zu Abweichungen der hier aufgeführten wohnwerterhöhenden Merkmale führen.

Wohnwerterhöhende Merkmale:

- Wannenbad mit zusätzlicher Dusche (damit nicht gemeint ist eine Duschbrause über der Wanne)
- zusätzliches oder zweites WC vorhanden
- Vinyl-/Linoleumboden vorhanden
- Balkon/Garten/Loggia/(Dach-)Terrasse zur Eigennutzung vorhanden
- weitergehende barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung, barrierearme Badgestaltung), soweit nicht landesbaurechtlich vorgeschrieben
- nachträgliche Erneuerung des Wärmeeerzeugers nach 2001
- erneuerbare Energiequellen nach neueren Energiestandards (Einbau nach 2011, durch Mieter nutzbare Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets o.ä.)

Beispiele für wohnwertmindernde Merkmale, die im Rahmen der Mietpreisspannen einen Einfluss auf die endgültigen Mietpreise haben können, sind (ebenfalls nicht abschließend) aufgelistet:

- einfach verglaste Fenster
- keine Verfliesung des Badezimmers
- Innenliegendes Badezimmer
- keine Klingel mit Türöffner
- Lage der Wohnung im Untergeschoss oder Souterrain (mehr als 50 % der Summe der Außenwandfläche der Umfassungswände liegt unterhalb des Geländes)
- Wohnung nur teilweise beheizbar bzw. keine vom Eigentümer gestellte Heizung
- kein Abstellraum außerhalb der Wohnung oder Keller vorhanden

Zur Ermittlung der Spanne wird aus der Basismiete und den ausgewiesenen Ab- und Zuschlägen der zweiten, dritten und vierten Stufe eine Modellmiete für jeden Datensatz ermittelt und mit der tatsächlichen Miete abgeglichen. Die sich daraus ergebende Reststreuung ist die Grundlage für die Ermittlung des Spannenraums im Mietspiegel Kassel. Dazu erfolgte die Berechnung der 2/3-Spanne der Reststreuung. Dabei betragen sowohl der untere als auch der obere Lagewert 17 %. D. h. für eine Beispielwohnung kann der mittlere Wert eines Mietpreises dieser Wohnung um 17 % in untere sowie in obere Richtung abweichen.

Eine fiktive Beispielwohnung sei ein Altbau mit Baujahr 1975, 75 Quadratmetern Wohnfläche und gelegen in mittlerer Wohnlage mit den weiteren Merkmalen einer kompletten Einbauküche, fest verbauten Rollläden sowie Parkett- und Holzdielenboden. Daraus ergibt sich:

**Tab. 7.8 Tabelle für Zu- und Abschläge**

Zu- bzw. Abschläge	prozentuale Änderung	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>
Basismiete 50qm mit Baujahresklasse 1961 bis 1977 und mittlerer Wohnlage	-	6,98
Zuschlag komplette Einbauküche	+12,2	
Zuschlag Parkett-/ Holzdielenboden	+3,0	
Zuschlag fest verbaute Rollläden	+3,3	
Summe der Zu- und Abschläge	+18,5	1,29
Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	-	<b>8,27</b>

Die sich beispielhafte ortsübliche Vergleichsmiete von 8,27 Euro/Quadratmeter ist ein punktueller Wert, der jedoch im Rahmen der Mietpreisspannen um 17 % nach unten sowie 17 % nach oben schwanken kann. Demnach errechnet sich folgende Spanne:

**Tab. 7.9 Tabelle für Spannenuntergrenze und -obergrenze**

	prozentuale Änderung	Mietpreis in €/m <sup>2</sup>
Spannenuntergrenze	-17	6,87
Mittelwert	-	8,27
Spannenobergrenze	+17	9,68

Die Mietpreise für die gewählte fiktive Beispielwohnung bewegen sich demnach in einem unteren Spannenwert von 6,87 €/m<sup>2</sup> um den Mittelwert von 8,27 €/m<sup>2</sup> bis hin zu dem oberen Spannenwert in Höhe von 9,68 €/m<sup>2</sup>.

Mietpreise innerhalb dieser Spanne gelten für die fiktive Beispielwohnung noch als ortsüblich. Dennoch ist bei einer Abweichung vom Mittelwert eine Begründung notwendig.

## 7.9 Regressionsmodell – fünfte Stufe

In einem letzten Regressionsschritt wird nun der Einfluss der energetischen Merkmale auf die Nettokaltmiete überprüft. Dabei wurden drei verschiedene Merkmalsgruppen getestet: Erstens der Einfluss der Energiekennwerte, gekennzeichnet durch den Energiebedarfs- sowie -verbrauchsausweis. Zweitens die Auswirkungen nachträglicher energetischer Maßnahmen am Gebäude, zum Beispiel durch die Dämmung der Außenwände, der Kellerdecke oder Dachgeschosses nach dem Jahr 2002. Und drittens mögliche Einflüsse von Teilsanierungen durch Erneuerung von beispielsweise Fußböden, Fenster(rahmen) oder der Heizung und Warmwasserversorgung nach dem 01. Januar 2018.

Als abhängige Variable dienen die nach dem vierten Regressionsschritt berechneten kreuzvalidierten Residuen. Auf Grundlage von unzureichenden Daten bezüglich der Energiekennwerte (2583 fehlende Beobachtungen) konnten keine validen Ergebnisse errechnet werden. Bei Verfügbarkeit einer breiteren Datenbasis könnten die Energiekennwerte sich als Fokuspunkt im Vergleich mit anderen Wohnwertmerkmalen als nützlich erweisen.

In einem zweiten Schritt sollten die Einflüsse der Dämmung ermittelt werden. Dafür wurde aus den bestehenden Merkmalsausprägungen (Außendämmung, Dachgeschossdämmung, usw.) eine neue Variable gebildet, die alle vorhandenen Merkmalskombinationen abbildet. Auch hier werden die kreuzvalidierten Residuen als abhängige Variable verwendet. Im Ergebnis zeigte sich, dass die Ausprägung aller Variablen, abzüglich des Wärmeerzeugers, signifikante Werte aufwiesen. Nach weitreichender, stufenweiser Testung ist in jedem Modell die Variablenausprägung des Wärmeerzeugers als nicht signifikant ermittelt worden. Aus diesem Grund kann für den Wärmeerzeuger kein Zu- oder Abschlagswert ausgewiesen werden. Für die restlichen Variablen ergeben sich die in Tabelle 7.10 dargestellten Werte. Da die Berechnung der Modellkombinationen für alle Variablen (abzgl. Wärmeerzeuger) einen Gesamtzuschlag von 13,9 % ergab, die einzelnen Variablenausprägungen jedoch auf einen Gesamtzuschlag von 14,9 % summiert werden, empfiehlt es sich den ersteren Wert als Maximalzuschlagsgrenze für die energetischen Merkmale der Dämmung zu wählen. Sollte ein Eigentümer oder eine Eigentümerin nun alle Dämmungsmaßnahmen erfüllt haben, so lässt sich ein maximaler Zuschlag in Höhe von 13,9 % zu erheben. Die einzelnen Merkmale lassen sich in jedweder Kombination jedoch auch individuell als Zuschläge erheben. Bei Dämmmaßnahmen an den Außenwänden erfolgt so ein Zuschlag von 3,5 %, für die eine Dämmung des Daches, bzw. der obersten Geschossdecke, wird ein Zuschlag von 3,9 % ausgewiesen. Wurden alle Wohnungsfenster erneuert oder modernisiert, so liegt ein geschätzter Zuschlag von 1,9 % vor. Weitere Zuschläge erfolgen für die Dämmung der Kellerdecke (3,0 %) sowie die Erneuerung oder Modernisierung der Strom-, Heizungs-, Gas-, und/oder Wasserleitungen (2,6 %).

**Tab. 7.10** Tabelle der Koeffizienten zur fünften Regressionsrechnung: kreuzvalidierte Residuen in Abhängigkeit zu Merkmalen der Dämmung

Abhängige Variable: Resstreuung der kreuzvalidierten Residuen

Merkmal	Koeffizient	Standardfehler	t-Wert	p-Wert
Außenwände (Dämmung)	0.035	0.007	4.732	<0.001
Dach/oberste Geschossdecke (Dämmung)	0.039	0.006	6.068	<0.001
Fenster (modernisiert/erneuert)	0.019	0.007	2.509	0.01
Kellerdecke (Dämmung)	0.030	0.008	3.604	<0.001
Leitungen (modernisiert/erneuert)	0.026	0.010	2.553	0.01
Modell aller Variablen abzgl. Wärmeerzeuger	0.139	0.069	1.997	0.04

Im Zuge der Signifikanzprüfung ergibt sich für das Modell folgendes Auswertungsschema:

$$F(61,1423) = 2,386; p < 0,001.$$

Durch den geringen  $p$ -Wert von weniger als 0,001 leistet das Modell einen signifikanten Erklärungsbeitrag.

In einem finalen Berechnungsschritt sollen die kreuzvalidierten Residuen in Abhängigkeit zu Maßnahmen der (Teil-)Sanierung getestet werden. Hierbei konnte lediglich eine Variable als signifikant ermittelt werden (Wohnungseingangs- sowie Innentüren), die jedoch eine unplausible Wirkungsrichtung aufwies. Demnach kann für keine der Variablen zu (Teil-)Sanierungen eine qualifizierte Aussage getroffen werden. Es besteht hier, wie auch für den Wärmeerzeuger im obigen Modell, die Möglichkeit Zuschläge über die Spanne im Zuge der wohnwerterhöhenden Merkmale abzubilden.



## 8 ARBEITSKREISSITZUNGEN

Nachfolgend werden die Themen und Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen komprimiert zusammengefasst dargestellt.

### 1. Arbeitskreissitzung vom 21. Juli 2023

- Begrüßung der Teilnehmenden des Arbeitskreises zum ersten gemeinsamen Treffen durch Herrn Merz in Vertretung des Stadtbaurates Herrn Nolda
- es wird ein SharePoint für den gemeinsamen Austausch der Dokumente eingerichtet
- FUB IGES stellt Präsentation vor; Fragen und Antworten dazu:
  - es werden bei Wohnlage und Baualter nur Faktoren berücksichtigt, die entsprechend signifikant und inhaltlich plausibel sind
  - Frage, wie Modernisierungskosten und künftige Investitionen Berücksichtigung finden können
  - Möglichkeit von Zuschlägen für energetische Modernisierung besteht; abseits von Mietspiegeln besteht Möglichkeit zur Modernisierungsumlage; Erhebung ist zum Stichtag geltend und künftige Investitionen können nicht berücksichtigt werden
  - die Gebäudeeffizienzklasse ist problematisch in der Berücksichtigung, aufgrund von oftmals fehlenden oder unplausiblen Angaben; dafür können energetische Beschaffenheit und Ausstattung anhand von Fragen zur Modernisierung und Sanierung ermittelt werden
  - die Frage nach der Überforderung der Mieter:innen durch den Fragebogen wird seitens Herrn Kühlborns (Mieterbund Nordhessen e.V.) aufgeworfen; es ist ein FAQ vorgesehen, zusätzlich wurde die Hilfe des Mieterbundes angeboten und ein Servicetelefon der Stadt Kassel mit entsprechenden Handlungsanweisungen eingerichtet
  - bei kritischen fehlenden Angaben wie Angaben zur Nettokaltmiete oder Wohnfläche, ohne die ein Datensatz nicht ausgewertet werden kann, ist ein Ausschluss unvermeidbar; bei anderen Merkmalen muss eine Abschätzung getroffen werden
- Es wird vom Arbeitskreis beschlossen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit über verschiedene Kommunikationskanäle Aufmerksamkeit und Mitarbeit bei dem Ausfüllen der Fragebögen zu erreichen
- die Stichprobe bezieht sich auf Mehrfamilienhäuser; die Ermittlung der (möglichen) Eigentümer:innen erfolgt über die Grundsteuerdaten, wobei Eigentümer:innen Angaben nur objektbezogen ausfüllen müssen
- die Abstimmung der Eichgebiete erfolgt im AK am 24.08.23

## **2. Arbeitskreissitzung vom 24. August 2023, in hybridem Format**

- Vorstellung zum Vorgehen bezüglich der Eichgebiete durch Frau Rus
- Abwägung, ob als Grundlage der Eichgebiete statistische Blöcke oder die Bodenrichtwertzonen genutzt werden
- Bodenrichtwertzonen hätten bereits viele Faktoren inne, die der Gesetzgeber zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels vorsieht
- Diskussion über eine Lageeinstufung von drei bis fünf Stufen
  - Benennung der Wohnlagen wurde verschoben
- mittels WebGIS wurden verschiedene Referenzgebiete für eine „einfache“ und „sehr gute“ Wohnlage gesucht
  - eine kleine Runde des Arbeitskreises erarbeitet anhand der Referenzgebiete einen Vorschlag für den Rest des Stadtgebietes

## **3. Arbeitskreissitzung vom 23. November 2023**

- FUB IGES stellt grundlegende Methodik der Wohnlagenberechnung vor
- FUB IGES stellt erstes Modell der Wohnlagenberechnung vor (siehe Folien)
- Diskussion über Modell
- Nachbesserungen ggf. durch weitere Geodaten
- Entfernung zu Grünflächen, aktualisierter Sozialindikator, Nähe zu Zentren sowie Daten zu Verkehrsstärken werden geliefert
- FUB IGES berechnet neues Modell

## **4. Arbeitskreissitzung vom 12. Dezember 2023**

- in der Arbeitskreissitzung wurden Umstufungen der Wohnlagen vorgenommen
- Einzelheiten zur Begründung Geolokalisierung finden sich im entsprechenden Protokoll

## **5. Arbeitskreissitzung vom 03. Januar 2024**

- FUB IGES stellt auf Basis der Einzelfallentscheidungen der letzten Sitzung eine aktualisierte Wohnlagenkarte vor. Es werden weitere Einzelfallentscheidungen getroffen
- alle Mitglieder stimmen der aktualisierten Wohnlagenkarte zu, womit die Wohnlage als beschlossen gilt und in der Regressionsanalyse verwendet werden kann
- FUB IGES weist darauf hin, dass institutionelle Vermietenden die Miete in den vergangenen Jahren nur auf Basis der Sozialcharta erhöht haben. Wenn eine Person ein geringes Einkommen nachweisen kann, werden Mieterhöhungen nur bis 1% vorgenommen. Ohne die Sozialcharta würden die Vermietenden eine Mieterhöhung in Richtung der ortsüblichen Vergleichsmiete vornehmen

## 6. Arbeitskreissitzung vom 11. Januar 2024 in hybridem Format

- kurze, wiederholte Besprechung der Wohnlage, bei der einzelne Teilgebiete in kleinräumigem Maßstab neu bewertet wurden
- die letzte Aktualisierung der Wohnlagenkarte wurde von den Mitgliedern des Arbeitskreises einstimmig angenommen und gilt als beschlossen und für die Berechnung der Regressionsanalyse als verwendbar
- FUB IGES sendet die fertige Wohnlagenkarte der Stadt Kassel zu, ebenso wie ein Excel-Entwurf zum Straßenverzeichnis
- parallel wird das Straßenverzeichnis finalisiert
- FUB IGES stellt die Strukturanalyse der vorhandenen und als qualitativ bewerteten Rückläufer der Mieterdaten dem Arbeitskreis vor. Dabei wurde seitens der FUB IGES auf die geringe Rückläuferzahl durch fehlende Baualtersklassen hingewiesen. Daraufhin entschied der Arbeitskreis die Adresspunkte der Datensätze für Mieter mit Mietpreisbindung und ohne Baujahre mit der stadteigenen Datei der Baujahre zu verbinden, um die positiven Rückläufe zu maximieren und eine höhere Modellgüte der Regression zu erreichen.
- Die Ergebnisse der Strukturanalyse haben keine Fragen aufgeworfen.
- im Weiteren wurde der Umgang mit der Sozialcharta diskutiert, wobei der Arbeitskreis nach Präsentation der üblichen Vorgehensweise durch FUB IGES zu dem Entschluss kam, dass Wohnungen mit der Sozialcharta Berücksichtigung finden sollen. Die Nassauische Heimstätte (NHS) führt eine Simulationsberechnung der betroffenen Wohneinheiten durch und ermittelt derart die marktübliche Miete ohne Einfluss der Sozialcharta.
- Der Einwand der Genossenschaft „1889“, dass ihre Mieten nicht in den Mietspiegel einfließen sollen, da sie steuerbefreit seien, wurde einstimmig abgelehnt. Ihre Mieten fließen, soweit keine anderen rechtlichen Ausschlussgründe vorliegen, in den Mietspiegel Kassel ein.

## 7. Arbeitskreissitzung vom 01. Februar 2024 in hybridem Format

- FUB IGES stellt den Feldverlauf der Eigentümerbefragung dar und kann aufgrund der zugesandten Daten der Stadt Kassel in der Datenplausibilisierung ein wesentliches Absenken der fehlenden Baujahre aufführen
- FUB IGES stellt die ersten Berechnungen des Regressionsmodells vor
- Anmerkungen des Arbeitskreises zu den ersten Ergebnissen:
  - aufgrund der perspektivischen Weiterführung des Mietspiegels wird die Baujahreskategorie 2021 bis 2023 in der Analyse so beibehalten
  - der Vorschlag von FUB IGES die Baujahreskategorien „bis 1918“ und „1918 bis 1949“ zusammenzuführen wird vom Arbeitskreis angenommen
  - ein von FUB IGES vorgeschlagener Zusammenschluss der Baujahreskategorien „1961 bis 1977“ und „1978 bis 1994“ wird vom Arbeitskreis abgelehnt, da erstere eine relevante Baujahresklasse darstellt. Aufgrund

der fehlenden Signifikanz der Baujahresklasse „1978 bis 1994“ wird diese ohne Zu- oder Abschläge ausgewiesen und deren Einfluss aus der folgenden Berechnung herausgerechnet

- die Wohnlage bleibt wie im Vorschlag von FUB IGES dargestellt bestehen
  - bei den Ausstattungsmerkmalen sollen die Merkmale „Teppich-, PVC-/Linoleumboden“, „Laminatboden“ und „Bad mit Badewanne“ nach Meinung des Arbeitskreises nicht aufgeführt werden
  - stattdessen sollen „Linoleumboden“ und „Vinylboden“ als wohnwerterhöhende Merkmale aufgenommen werden
  - „Teppich- und PVC-Boden“ sollen wohnwertmindernde Merkmale sein
  - das Merkmal „Bad mit Badewanne“ wird als Standard gesehen
  - die Wohnfläche wird nach oben hin auf 159m<sup>2</sup> begrenzt
- FUB IGES hat dem Arbeitskreis zudem angeboten, die Strukturanalyse der Eigentümer:innen vorzustellen. Aus zeitlichen Engpässen wurde auf die ausführliche Präsentation von FUB IGES verwiesen, die sich die Mitglieder des Arbeitskreises individuell anschauen können.

#### *7. Arbeitskreissitzung vom 13. Februar 2024, digital*

- die FUB IGES stellt das angepasste Regressionsmodell vor
- Anmerkungen des Arbeitskreises zum angepassten Regressionsmodell:
  - das Merkmal „Bad mit Dusche“ wird aus dem Modell herausgenommen, da es seitens des Arbeitskreises als Standard gesehen wird. Stattdessen wird eine neue Variable „Bad mit Dusche UND Badewanne“ getestet. Diese Variable wies keine Signifikanz auf und wurde deshalb ebenfalls nicht in das Modell integriert.
  - die verschiedenen Modelle zur Berechnung der Energetik wurden dem Arbeitskreis vorgestellt und von letzterem bestätigend aufgenommen
    - es herrscht Einstimmigkeit den Wärmeerzeuger als Variable aus dem Modell zu entfernen
  - die Spanne wird dem Arbeitskreis vorgestellt und bestätigend aufgenommen
- FUB IGES stellt dem Arbeitskreis eine nicht abschließende Auswahl wohnwert erhöhender und wohnwertmindernder Merkmale vor, die seitens der Expert:innen des Arbeitskreises erweitert werden kann
  - es wird sich im Laufe der Sitzung auf eine finale Liste wohnwerterhöhender und wohnwertmindernder Merkmale für die Mietspiegelbroschüre geeinigt

#### **8. Arbeitskreissitzung vom 27. Februar 2024 in Präsenz**

- in der letzten Sitzung wurde die Mietspiegelbroschüre seitens FUB IGES dem Arbeitskreis vorgestellt
- etwaige Änderungsvorschläge wurden abgestimmt und von FUB IGES im weiteren Verlauf angepasst
- es wurde das weitere redaktionelle Vorgehen zwischen FUB IGES und der Stadt Kassel abgestimmt
- schlussendlich wurde der Mietspiegel in seiner bis dato stehenden Version von allen Mietgliedern des Arbeitskreises einstimmig beschlossen

## **ANLAGE I: ERHEBUNGSUNTERLAGEN**

- Anschreiben der Stadt Kassel zur Mieterbefragung
- Mieterfragebogen
- Erinnerungsschreiben an die Mieterinnen und Mieter
- Anschreiben der Stadt Kassel zur Eigentümerbefragung
- Eigentümerfragebogen
- Erinnerungsschreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer
- Erläuterungen zum Datenschutz der Stadt Kassel

34112 Kassel documenta Stadt

# Kassel documenta Stadt

**Ihre Teilnahme bei der Mietspiegel-Umfrage**  
**Ihre Fragebogennummer: [Fragebogennummer]**

2. Oktober 2023  
1 von 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Mithilfe ist gefragt! Um erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Kassel zu erstellen, bitte ich Sie um Ihre Teilnahme an einer wichtigen Umfrage.

Ein Mietspiegel enthält eine Übersicht über die Miethöhe von Wohnungen vergleichbarer Art in einer Stadt. Nicht einbezogen werden dabei preisgebundene sogenannte „Sozialwohnungen.“ Daraus wird die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Sie ist eine wichtige Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter.

Ihre Antworten im Fragebogen sind dabei Teil einer breiten und repräsentativen Datenbasis, die eine fundierte Mietspiegelerstellung erst möglich macht. Weitere Informationen zum Mietspiegel finden Sie online unter [kassel.de/mietspiegel](https://www.kassel.de/mietspiegel).

Die Teilnahme an der Umfrage ist nach Art. 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch verpflichtend. Ich bitte Sie herzlich, den Fragebogen in Papierform oder digital zu beantworten. Sie benötigen für das Ausfüllen des Fragebogens circa 20 Minuten.

Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Vorzugsweise rufen Sie den digitalen Fragebogen unter folgendem Link auf und füllen diesen aus:

<https://www.soscisurvey.de/mieterbefragung-kassel/>

Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Mit der dazugehörigen Fragebogennummer, die Sie oben im Anschreiben finden, können Sie sich einloggen.



2. Bei Verwendung des Papierfragebogens übertragen Sie nur die Fragebogennummer auf den Fragebogen und füllen ihn aus. Für die Rücksendung liegt ein frankierter Freiumschlag bei. 2 von 2

Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen finden Sie auf folgender Internetseite:

<https://www.fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-kassel-2024.html>

Bei Fragen hilft Ihnen das von uns mit der Erhebung beauftragte Institut gerne weiter:

E-Mail: [mietspiegel.kassel@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.kassel@fub.iges.com)

Tel.: 040-280810-43 (Montag bis Freitag 8:00-18:00 Uhr)

Bitte nehmen Sie bis zum 16. Oktober 2023 an der Umfrage teil.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihre Zeit und Mühe.

Freundliche Grüße



Christof Nolda  
Stadtbaurat



## Fragebogen für Mieterinnen und Mieter in der Stadt Kassel 2023

Fragebogennummer: <input style="width: 100px;" type="text"/>	<b>Bitte tragen Sie hier unbedingt die sechsstellige Fragebogennummer aus der Betreffzeile des Anschreibens ein.</b>																								
<b>Ermittlung der für den Mietspiegel relevanten Wohnungen</b> <i>Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an. Bitte beachten Sie den nachfolgenden Hinweis.</i>																									
	<b>Ja</b> <b>Nein</b>																								
<b>A</b> Sind Sie <b>Eigentümerin/Eigentümer</b> oder <b>Miteigentümerin/Miteigentümer</b> dieser Wohnung? (Es können auch noch selbstnutzende Eigentümerinnen oder Eigentümer in der Stichprobe enthalten sein.)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																								
<b>B</b> Sind Sie <b>Untermieterin oder Untermieter</b> in der Wohnung (also nicht hauptmietende Person der Wohnung)? (Als Untermietende gelten <b>nicht</b> Lebenspartnerinnen oder Lebenspartner von Hauptmietenden. Bei Untermietverhältnissen liegt ein gesonderter Mietvertrag vor.)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																								
<b>C</b> Gehört die Wohnung oder das Gebäude z. B. einer <b>befreundeten, angehörigen</b> oder näher <b>verwandten Person</b> oder einem Haushaltsmitglied <b>und</b> zahlen Sie deshalb eine <b>niedrigere Miete oder gar keine Miete</b> ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																								
<b>D</b> Gilt für die Wohnung heute noch eine Mietpreisbindung <b>oder</b> erfolgte nach Ende der Mietpreisbindung keine Mietänderung?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																								
<b>E</b> Gehört die Wohnung zu einem <b>Wohnheim</b> oder einer heimähnlichen Unterkunft? (z. B. Studierenden-, Senioren-, Auszubildendenwohnheim, Pflegeheim, Obdachlosenheim, soziale Wohngruppe)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																								
<b>F</b> Handelt es sich bei der Wohnung um eine <b>Werk- oder Dienstwohnung</b> (auch Hausmeisterwohnung oder Landes-/ Bundesbedienstetenwohnung) für die eine <b>ermäßigte Miete</b> gezahlt wird?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																								
<b>G</b> Wird die Wohnung oder ein Teil der Wohnung gemäß <b>Mietvertrag gewerblich</b> genutzt? (z. B. Büroräume oder Praxisräume)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																								
<b>H</b> Haben Sie die Wohnung als <b>möblierte Wohnung</b> gemietet? (Gemeint sind z. B. Tisch, Schrank oder Bett, wenn dafür ein Mietzuschlag erhoben wird; nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenschränke oder Einbauschränke)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																								
<b>I</b> Handelt es sich um eine <b>nicht abgeschlossene Wohnung</b> , also <b>fehlt ein WC in der Wohnung</b> oder werden Teile der Wohnung <b>auch von anderen Mietparteien des Hauses genutzt</b> (Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftsbad, Durchgang zu anderen Wohnungen oder zum Dachboden o. ä.)?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																								
<b>J</b> Ist die Wohnung <b>nur für einen kurzen Zeitraum</b> zum vorübergehenden Gebrauch – maximal 6 Monate – gemietet (z. B. als Ferienwohnung)?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																								
<b>K</b> Handelt es sich um ein <b>freistehendes Einfamilienhaus</b> oder um eine <b>Doppelhaushälfte</b> oder um ein <b>Zweifamilienhaus</b> (es befinden sich <u>zwei</u> Wohnungen an einer Adresse)?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>																								
<b>Hinweis:</b> Sollten Sie eine der obigen Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, ist die Befragung für Sie beendet. Bitte senden Sie uns den Fragebogen mit dem beigelegten Freiumschlag zurück. Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Befragung. <b>Sollten Sie bei den Fragen A bis K überall „Nein“ angekreuzt haben, fahren Sie bitte mit Frage 1 fort.</b>																									
<b>1 Gebäude, Baulter und Lage der Wohnung</b> <i>Bitte tragen Sie die Angaben ein und kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>																									
<b>1.1</b> Wann ist die Wohnung das erste Mal bezogen worden? Geben Sie bitte an, in welche <b>Baualtersklasse</b> die Wohnung gehört. (Angaben dazu finden Sie im Mietvertrag und im Energieausweis)	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20%;">bis 1918</td><td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 20%;">1961 bis 1977</td><td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 20%;">2002 bis 2010</td><td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 20%;">unbekannt</td><td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1919 bis 1949</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>1978 bis 1994</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>2011 bis 2020</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td></td><td></td> </tr> <tr> <td>1950 bis 1960</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>1995 bis 2001</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>2021 bis 8/2023</td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td></td><td></td> </tr> </table>	bis 1918	<input type="checkbox"/>	1961 bis 1977	<input type="checkbox"/>	2002 bis 2010	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>	1919 bis 1949	<input type="checkbox"/>	1978 bis 1994	<input type="checkbox"/>	2011 bis 2020	<input type="checkbox"/>			1950 bis 1960	<input type="checkbox"/>	1995 bis 2001	<input type="checkbox"/>	2021 bis 8/2023	<input type="checkbox"/>		
bis 1918	<input type="checkbox"/>	1961 bis 1977	<input type="checkbox"/>	2002 bis 2010	<input type="checkbox"/>	unbekannt	<input type="checkbox"/>																		
1919 bis 1949	<input type="checkbox"/>	1978 bis 1994	<input type="checkbox"/>	2011 bis 2020	<input type="checkbox"/>																				
1950 bis 1960	<input type="checkbox"/>	1995 bis 2001	<input type="checkbox"/>	2021 bis 8/2023	<input type="checkbox"/>																				
<b>1.2</b> Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?																									
um ein im Ganzen gemietetes Reihenhaus	<input type="checkbox"/>																								
um ein Mehrfamilienhaus mit 3 bis 8 Wohnungen	<input type="checkbox"/>																								
um ein Mehrfamilienhaus mit mehr als 8 Wohnungen	<input type="checkbox"/>																								
um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Läden oder Büros und einer oder mehreren Wohnungen (darüber)	<input type="checkbox"/>																								

## Fragebogen für Mieterinnen und Mieter in der Stadt Kassel 2023

<b>1.3</b>	In welchem Geschoss befindet sich Ihre Wohnung? ( <i>Lage im Gebäude von vorne auf das Gebäude blickend auswählen</i> )		
	Untergeschoss/Souterrain <input type="checkbox"/>	rechts <input type="checkbox"/>	links <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen auf der Etage <input type="checkbox"/>
	Erdgeschoss/Hochparterre <input type="checkbox"/>	rechts <input type="checkbox"/>	links <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen auf der Etage <input type="checkbox"/>
	Obergeschoss <input type="checkbox"/>	rechts <input type="checkbox"/>	links <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen auf der Etage <input type="checkbox"/>
	Dachgeschoss/Staffelgeschoss <input type="checkbox"/>	rechts <input type="checkbox"/>	links <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen auf der Etage <input type="checkbox"/>
	Wohnungsnummer (falls vorhanden) _____		
<b>1.4</b>	Gehört die Wohnung zu einem der folgenden <b>Wohnungstypen</b> ? ( <i>Mehrfachnennungen möglich</i> )		
	Maisonettewohnung (Wohnung über zwei Etagen)	<input type="checkbox"/>	
	Einliegerwohnung (mit separaten Wohnungseingang)	<input type="checkbox"/>	
	Ein-Zimmer-Wohnung	<input type="checkbox"/>	
	Sonstiges _____	<input type="checkbox"/>	
<b>2</b>	<b>Größe der Wohnung</b> ( <i>Bitte in den Mietunterlagen nachsehen</i> )		
<b>2.1</b>	Wie groß ist die <b>Wohnung</b> ? Tragen Sie bitte die Fläche der gesamten Wohnung ein. Dachschrägen, Balkone und Terrassen werden mit der Hälfte ihrer Fläche dazugezählt. ( <i>Diese können Sie dem Mietvertrag oder der Betriebskostenabrechnung entnehmen.</i> )		
		_____ , _____	m <sup>2</sup>
<b>2.2</b>	Wie viele <b>Zimmer</b> hat die Wohnung? ( <i>nur Wohn- und Schlafzimmer - ohne Küche, Bad/WC, Abstellraum oder Flur</i> )		
		_____	Zimmer
<b>3</b>	<b>Mietvertragsdaten, Mietpreis und Nebenkosten am 1. September 2023</b> ( <i>Bitte in den Mietunterlagen prüfen</i> )		
<b>3.1</b>	Seit wann haben Sie die Wohnung gemietet? Bitte tragen Sie <b>Monat und Jahr</b> vom Beginn <b>des Mietvertrags</b> ein:		
		_____	_____
		Monat	Jahr
<b>3.2</b>	Seit wann zahlen Sie die <b>jetzige Nettokaltmiete</b> ? Gemeint ist die <b>Wohnungsmiete/Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkosten</b> , aber einschließlich Modernisierungszuschlägen und/oder Zuschlägen wegen Kapitalkostenerhöhung. Bitte tragen Sie <b>Monat und Jahr der letzten Erhöhung der Nettokaltmiete</b> ein:		
		_____	_____
		Monat	Jahr
<b>3.3</b>	Wie hoch ist die vertraglich festgelegte Miete pro Monat am Stichtag <b>1. September 2023</b> gewesen?		
	<b>Nettokaltmiete bzw. Grundmiete</b> ( <i>Grundmiete zuzüglich ggf. Modernisierungsumlage, ohne Kosten für Heizung und Warmwasser, ohne kalte Betriebskosten und ohne weitere Zuschläge z. B. für Garagen- und/oder Gartennutzung</i> )		
		_____ , _____	Euro
	Vorauszahlungen/Pauschalen für <b>kalte Betriebs-/Nebenkosten</b>	_____ , _____	Euro
	Vorauszahlungen/Pauschalen für <b>Heizung und/oder Warmwasser</b>	_____ , _____	Euro
	Falls nicht getrennt ausgewiesen: Vorauszahlungen/Pauschalen für <b>kalte Betriebs-/Nebenkosten und Heizung und/oder Warmwasser</b>	_____ , _____	Euro
	Garagenmiete/Stellplatzmiete	_____ , _____	Euro
	Sonstige Beträge ( <i>z. B. Zuschlag für Untervermietung, Möblierung</i> ) _____	_____ , _____	Euro
	Ist die <b>Wohnungsmiete</b> in Absprache mit dem Vermietenden <b>ermäßigt</b> ? Wenn ja, in welcher Höhe? ( <i>z. B. wegen Mieterdarlehen, Gartenarbeit, Baukostenzuschuss, Mietminderung wegen Wohnungsmängeln, eigener Modernisierungsmaßnahmen</i> )		
		_____ , _____	Euro

## Fragebogen für Mieterinnen und Mieter in der Stadt Kassel 2023

<b>4</b>	<b>Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnung - vom Vermietenden gestellt</b> (Mehrfachnennungen möglich)	
<b>4.1</b>	Wie wird Ihre <b>Wohnung geheizt</b> (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)?	
	Heizung mit erneuerbarer Energiequelle ( <i>Wärmepumpe, Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets o. ä.</i> )	<input type="checkbox"/>
	Zentralheizung oder Wohnungsheizung ( <i>mit Gas, Öl, Fernwärme, o. ä.</i> )	<input type="checkbox"/>
	Elektrospeicherheizung	<input type="checkbox"/>
	Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand ( <i>z. B. mit Kohle oder Gas</i> )	<input type="checkbox"/>
	keine vom Vermieter gestellte Heizung ( <i>die Heizung wurde vom Mieterhaushalt auf eigene Kosten eingebaut</i> )	<input type="checkbox"/>
	zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe ( <i>z. B. Kachelofen, Kamin</i> )	<input type="checkbox"/>
<b>4.2</b>	Wie wird die Wohnung mit <b>Warmwasser versorgt</b> ? Bei mehreren Versorgungsarten bitte nur die <u>überwiegende</u> Art ankreuzen.	
	Zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>
	Durchlauferhitzer oder ausreichend großer Boiler	<input type="checkbox"/>
	keine oder unzureichende Warmwasserversorgung ( <i>z. B. keine Versorgung nur in der Küche <u>oder</u> nur im Bad</i> )	<input type="checkbox"/>
<b>5</b>	<b>Sanitärausstattung der Wohnung – vom Vermietenden gestellt</b> (Mehrfachnennungen möglich)	
<b>5.1</b>	Wie ist die Wohnung mit <b>Badezimmern</b> ausgestattet?	
	<u>kein</u> Bad in der Wohnung	<input type="checkbox"/>
	Bad mit Duschkabine/Badewanne, Waschbecken und WC	<input type="checkbox"/>
	zweites WC in der Wohnung ( <i>z. B. zusätzliche Gästetoilette</i> )	<input type="checkbox"/>
<b>5.2</b>	Wie ist das <b>Badezimmer</b> ausgestattet?	
	mit einer Badewanne	<input type="checkbox"/>
	mit einer Dusche	<input type="checkbox"/>
	mit Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>
	das Badezimmer hat ein Fenster (Tageslichtbad)	<input type="checkbox"/>
<b>6</b>	<b>Fußbodenbeläge in der Wohnung – bitte nur ankreuzen, wenn vom Vermietenden gestellt</b> (Mehrfachnennungen möglich)	
	Mit welchem <b>Fußbodenbelag</b> hat der <b>Vermietende</b> die Wohnung ausgestattet, außer in Küche und Bad? (Mehrfachnennungen möglich)	
	Parkettfußboden oder Holzdielenboden	<input type="checkbox"/>
	Laminatboden	<input type="checkbox"/>
	Vinylboden	<input type="checkbox"/>
	Fliesenboden	<input type="checkbox"/>
	Teppichboden, PVC- und/oder Linoleumboden	<input type="checkbox"/>
	Sonstiges: _____	<input type="checkbox"/>
<b>7</b>	<b>Fenster der Wohnung</b> (Zutreffendes bitte ankreuzen)	
<b>7.1.</b>	Wie sind die <b>Fenster</b> ausgestattet? (Bitte eine Antwort auswählen)	
	_____ mit Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>
	_____ mit Mehrfachverglasung	<input type="checkbox"/>
<b>7.2</b>	Die Wohnung hat festverbaute Rollläden	<input type="checkbox"/>

## Fragebogen für Mieterinnen und Mieter in der Stadt Kassel 2023

<b>8</b>	<b>Zusätzliche Ausstattungen der Wohnung – bitte nur ankreuzen, was vom Vermietenden gestellt wird und ohne Zusatzkosten (im Mietvertrag) genutzt werden darf</b> <i>(Mehrfachnennungen möglich)</i>	
	Es gibt eine komplette Einbauküche	<input type="checkbox"/>
	Die Wohnung hat einen Balkon, (Dach-)Terrasse	<input type="checkbox"/>
	Zur Wohnung gehört ein eigener Garten	<input type="checkbox"/>
	Es gibt eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	<input type="checkbox"/>
	Aufzug vorhanden	<input type="checkbox"/>
	Fahrrad-Abstellgelegenheit vorhanden (z. B. Fahrradkeller oder -box, abschließbar und nur den Mietenden zugänglich)	<input type="checkbox"/>
<b>9</b>	<b>Barrierearme Ausstattung der Wohnung</b> <i>(Mehrfachnennungen möglich)</i>	
	Die Wohnung ist <b>barrierearm erreichbar</b> (stufenlos und/oder mit Aufzug erreichbar vom öffentlichen Verkehrsraum)	<input type="checkbox"/>
	Es gibt eine bodentiefe Dusche	<input type="checkbox"/>
	alle Türen (Wohnungstür, Bad- und Zimmertüren, außer zu Abstellräumen) sind mindestens 85 cm breit	<input type="checkbox"/>
	Es gibt einen ebenen Balkonzugang (falls Balkon vorhanden)	<input type="checkbox"/>
<b>Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!</b> Bitte senden Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen mit dem beiliegenden portofreien Rückumschlag an uns zurück. <b>Denken Sie bitte an den Übertrag der Fragebogennummer vom Anschreiben auf den Fragebogen!</b>		

34112 Kassel documenta Stadt

# Kassel documenta Stadt

Erinnerung an Ihre Teilnahme bei der Mietspiegel-Umfrage  
Ihre Fragebogennummer: **[Fragebogennummer]**

23. November 2023  
1 von 2

*Bei Fragen hilft Ihnen das von uns mit der Erhebung beauftragte Institut gerne weiter:*

*E-Mail: [mietspiegel.kassel@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.kassel@fub.iges.com)*

*Tel.: 040-280810-43 (Montag bis Freitag 8:00-18:00 Uhr)*

Guten Tag,

ich hatte Sie im Oktober informiert, dass die Stadt Kassel derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erarbeitet und um Ihre Mithilfe gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Bitte, den Ihnen zugesandten Fragebogen auszufüllen und an das Institut zurückzusenden, bisher nicht nachgekommen. Es kann vorkommen, dass sich der Eingang Ihres Fragebogens mit dem Versand der Erinnerung überschneiden hat. In diesem Fall können Sie dieses Erinnerungsschreiben ignorieren.

Für den Erfolg des Mietspiegels ist es von großer Bedeutung, dass sich viele Personen an der Befragung beteiligen. Nur so ist eine aussagekräftige Datengrundlage möglich, die zur Berechnung des qualifizierten Mietspiegels erforderlich ist.

Die Teilnahme an der Umfrage ist zudem nach Art. 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch verpflichtend. Bitte kommen Sie dieser Verpflichtung im gesetzlich erforderlichen Umfang nach, auch wenn es für Sie mit einem gewissen Aufwand verbunden ist.

Die Stadt Kassel hat für die Mietspiegelerhebung ca. 10.000 Mietende und zusätzlich auch Eigentümer und Eigentümerinnen von Mietwohnungen angeschrieben. Ein Verzeichnis in dem alle Mieter und Vermieter geführt werden gibt es nicht. Daher wird im Vorfeld der Befragung anhand verschiedener gesetzlich definierter Datenquellen versucht nur diejenigen Mieter und Eigentümer anzuschreiben, die als mietspiegelrelevant gelten können. Leider kann dabei in einigen Fällen nicht vermieden werden, dass auch Personen angeschrieben werden, deren Wohnung nicht relevant ist. Falls Sie den Eindruck haben, dass Ihre Mietwohnung nicht relevant ist (z.B., weil Sie die Wohnung nicht oder nicht mehr

mieten) oder Sie aus zwingenden Gründen nicht teilnehmen können, teilen Sie es uns bitte mit. 2 von 2

Weitere Informationen sowie häufig gestellte Fragen zum Mietspiegel finden Sie online unter [kassel.de/mietspiegel](https://kassel.de/mietspiegel).

#### Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Vorzugsweise rufen Sie den digitalen Fragebogen unter folgendem Link auf und füllen diesen aus:

<https://www.soscisurvey.de/mieterbefragung-kassel/>

Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen.



Mit der dazugehörigen Fragebogennummer, die Sie oben im Anschreiben finden, können Sie sich einloggen.

2. Bei Verwendung des Papierfragebogens, der mit dem ersten Schreiben zugegangen ist, übertragen Sie nur die Fragebogennummer auf den Fragebogen, füllen ihn aus und senden Sie ihn im vorfrankierten Rückumschlag ab.

Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen finden Sie auf folgender Internetseite:

<https://www.fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-kassel-2024.html>

Bitte nehmen Sie bis zum 13. Dezember 2023 an der Umfrage teil.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihre Zeit und Mühe.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christof Nolda', written in a cursive style.

Christof Nolda  
Stadtbaurat

34112 Kassel documenta Stadt

# Kassel documenta Stadt

Ihre Teilnahme bei der Mietspiegel-Umfrage  
Ihre Fragebogennummer: [Fragebogennummer]  
Wohnung/Mieterhaushalt: Mietername  
Objekt: Adresse/PLZ Kassel

9. Oktober 2023  
1 von 2

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Mithilfe ist gefragt! Um erstmalig einen qualifizierten Mietspiegel für die Stadt Kassel zu erstellen, bitte ich Sie um Ihre Teilnahme an einer wichtigen Umfrage.

Ein Mietspiegel enthält eine Übersicht über die Miethöhe von Wohnungen vergleichbarer Art in einer Stadt. Nicht einbezogen werden dabei preisgebundene sogenannte „Sozialwohnungen.“ Daraus wird die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt. Sie ist eine wichtige Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter.

Ihre Antworten im Fragebogen sind dabei Teil einer breiten und repräsentativen Datenbasis, die eine fundierte Mietspiegelerstellung erst möglich macht. Weitere Informationen zum Mietspiegel finden Sie online unter [kassel.de/mietspiegel](http://kassel.de/mietspiegel).

Die Teilnahme an der Umfrage ist nach Art. 238 § 2 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch verpflichtend. Ich bitte Sie herzlich, den Fragebogen in Papierform oder digital zu beantworten. Sie benötigen für das Ausfüllen des Fragebogens circa 20 Minuten.

Bitte füllen Sie den Fragebogen für die oben **genannte Wohnung** aus, wenn im Betreff ein Mieterhaushalt genannt wird. Falls es zwischenzeitlich einen Mieterwechsel gegeben hat und Sie die Wohnung dennoch zuordnen können, machen Sie die Angaben entsprechend für den Folgemieterhaushalt.

Sollte keine Wohnung/Mieterhaushalt genannt sein, sondern **nur eine Objektadresse** im Betreff stehen, füllen Sie bitte den Fragebogen für Ihre Wohnung(en) im Gebäude aus. Bitte kopieren Sie den Fragebogen vorher in entsprechender Anzahl.

1. Vorzugsweise rufen Sie den digitalen Fragebogen unter folgendem Link auf und füllen diesen aus:

<https://www.soscisurvey.de/eigentuemerbefragung-kassel/>

Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen.

Mit der dazugehörigen Fragebogennummer, die Sie oben im Anschreiben finden, können Sie sich einloggen. Im digitalen Fragebogen ist Platz für bis zu acht Wohnungen. Sollten Sie über mehr Wohnungen verfügen, kontaktieren Sie uns bitte unter der untenstehenden E-Mail-Adresse oder telefonisch.



2. Bei Verwendung des Papierfragebogens übertragen Sie nur die Fragebogennummer auf den Fragebogen und füllen ihn aus. Bitte denken Sie an das Kopieren, falls Sie mehr als eine Wohnung im Gebäude besitzen. Für die Rücksendung liegt ein frankierter Freiumschlag bei.

Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen finden Sie auf folgender Internetseite:

<https://www.fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-kassel-2024.html>

Bei Fragen hilft Ihnen das von uns mit der Erhebung beauftragte Institut gerne weiter:

E-Mail: [mietspiegel.kassel@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.kassel@fub.iges.com)

Tel.: 040-280810-43 (Montag bis Freitag 8:00-18:00 Uhr)

Bitte nehmen Sie bis zum 25. Oktober 2023 an der Umfrage teil.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihre Zeit und Mühe.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christof Nolda', written in a cursive style.

Christof Nolda  
Stadtbaurat



# Fragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer in der Stadt Kassel 2023

Fragebogennummer: <input style="width: 100%;" type="text"/>	<b>Bitte tragen Sie hier unbedingt die sechsstellige Fragebogennummer aus dem Adressfeld des Anschreibens ein.</b>																								
<b>1 Gebäude und Baualter</b>																									
<i>Bitte tragen Sie die Angaben ein und kreuzen Sie alles Zutreffende an.</i>																									
<b>1.1</b>	Baujahr des Gebäudes oder bei <b>später errichteten</b> Wohnungen in bestehenden Gebäuden, z.B. Dachgeschossausbau, das Baujahr der Wohnung <input style="width: 100px;" type="text"/> Baujahr																								
Falls Sie nicht genau wissen, wann das Gebäude/die Wohnung das erste Mal bezogen worden ist, geben Sie bitte an, in welche <b>Baualterklasse</b> die Wohnung fällt. (Angaben finden Sie im Mietvertrag / Energieausweis)																									
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%;">bis 1918</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 25%;">1961 bis 1977</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 25%;">2002 bis 2010</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 20%;">nicht bekannt</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>1919 bis 1949</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>1978 bis 1994</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>2011 bis 2020</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1950 bis 1960</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>1995 bis 2001</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>2021 bis 8/2023</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		bis 1918	<input type="checkbox"/>	1961 bis 1977	<input type="checkbox"/>	2002 bis 2010	<input type="checkbox"/>	nicht bekannt	<input type="checkbox"/>	1919 bis 1949	<input type="checkbox"/>	1978 bis 1994	<input type="checkbox"/>	2011 bis 2020	<input type="checkbox"/>			1950 bis 1960	<input type="checkbox"/>	1995 bis 2001	<input type="checkbox"/>	2021 bis 8/2023	<input type="checkbox"/>		
bis 1918	<input type="checkbox"/>	1961 bis 1977	<input type="checkbox"/>	2002 bis 2010	<input type="checkbox"/>	nicht bekannt	<input type="checkbox"/>																		
1919 bis 1949	<input type="checkbox"/>	1978 bis 1994	<input type="checkbox"/>	2011 bis 2020	<input type="checkbox"/>																				
1950 bis 1960	<input type="checkbox"/>	1995 bis 2001	<input type="checkbox"/>	2021 bis 8/2023	<input type="checkbox"/>																				
<b>1.2</b>	Um welchen Gebäudetyp handelt es sich?																								
um ein im Ganzen vermietetes Reihenhaus <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>																									
um ein Mehrfamilienhaus mit 3 bis 8 Wohnungen <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>																									
um ein Mehrfamilienhaus mehr als 8 Wohnungen <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>																									
um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Läden oder Büros und einer oder mehreren Wohnungen (darüber) <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>																									
um ein Ein- oder Zweifamilienhaus <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>																									
<b>2 Energieausweis</b>																									
<b>2.1</b>	Existiert für das Gebäude ein <b>Energieausweis</b> ? <span style="float: right;">Ja (weiter mit 2.2) <input type="checkbox"/></span>																								
<span style="float: right;">Nein <input type="checkbox"/></span>																									
<span style="float: right;">unbekannt <input type="checkbox"/></span>																									
<b>2.2</b>	Ja, ein <b>Bedarfsausweis</b> . <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>																								
Bitte tragen Sie den <b>Endenergiebedarf</b> ein (siehe Seite 2 im Energieausweis): <input style="width: 100px;" type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> a)																									
Ja, ein <b>Verbrauchsausweis</b> . <span style="float: right;"><input type="checkbox"/></span>																									
Bitte tragen Sie den <b>Energieverbrauchswert</b> ein (siehe Seite 3 im Energieausweis): <input style="width: 100px;" type="text"/> kWh/(m <sup>2</sup> a)																									
Energieverbrauch für <b>Warmwasser enthalten</b> <span style="float: right;">Ja <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">Nein <input type="checkbox"/></span>																									
Ausstellungsdatum des Energieausweises (siehe Seite 1 im Energieausweis): <input style="width: 100px;" type="text"/> Datum																									
Wie groß ist die Gebäudenutzfläche? (siehe Seite 1 im Energieausweis): <input style="width: 100px;" type="text"/> m <sup>2</sup>																									
<b>3 Nachträgliche energetische Maßnahmen am Gebäude</b>																									
<b>3.1</b>	Wurden <u>alle</u> Außenwände gedämmt? <span style="float: right;">Ja <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">Jahr <input style="width: 50px;" type="text"/></span> <span style="float: right;">Nein <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">unbekannt <input type="checkbox"/></span>																								
<b>3.2</b>	Wurde das Dach oder die oberste Geschossdecke gedämmt? <span style="float: right;">Ja <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">Jahr <input style="width: 50px;" type="text"/></span> <span style="float: right;">Nein <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">unbekannt <input type="checkbox"/></span>																								
<b>3.3</b>	Wurde die Kellerdecke gedämmt? <span style="float: right;">Ja <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">Jahr <input style="width: 50px;" type="text"/></span> <span style="float: right;">Nein <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">unbekannt <input type="checkbox"/></span>																								
<b>3.4</b>	Wurde der Wärmeerzeuger ausgetauscht? (z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss) <span style="float: right;">Ja <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">Jahr <input style="width: 50px;" type="text"/></span> <span style="float: right;">Nein <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">unbekannt <input type="checkbox"/></span>																								
<b>3.5</b>	Wurden <u>alle</u> Wohnungsfenster erneuert oder modernisiert? <span style="float: right;">Ja <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">Jahr <input style="width: 50px;" type="text"/></span> <span style="float: right;">Nein <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">unbekannt <input type="checkbox"/></span>																								
<b>3.6</b>	Wurden die Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen erneuert oder modernisiert? <span style="float: right;">Ja <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">Jahr <input style="width: 50px;" type="text"/></span> <span style="float: right;">Nein <input type="checkbox"/></span> <span style="float: right;">unbekannt <input type="checkbox"/></span>																								

## Fragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer in der Stadt Kassel 2023

<b>4</b>	<b>Lage der Wohnung im Gebäude</b>
In welchem Geschoss befindet sich Ihre Wohnung? ( <i>Lage im Gebäude von vorne auf das Gebäude blickend auswählen</i> )	
Untergeschoss/Souterrain	<input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen auf der Etage <input type="checkbox"/>
Erdgeschoss/Hochparterre	<input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen auf der Etage <input type="checkbox"/>
Obergeschoss	<input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen auf der Etage <input type="checkbox"/>
Dachgeschoss/Staffelgeschoss	<input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen auf der Etage <input type="checkbox"/>
Wohnungsnummer (falls vorhanden) _____	
<b>5</b>	<b>Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnung - vom Vermietenden gestellt (Mehrfachnennungen möglich)</b>
<b>5.1</b>	Wie wird das Gebäude/die Wohnung geheizt (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)?
	Heizung mit erneuerbarer Energiequelle ( <i>Wärmepumpe, Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets o. ä.</i> ) <input type="checkbox"/>
	Zentralheizung oder Wohnungsheizung ( <i>mit Gas, Öl, Fernwärme, o. ä.</i> ) <input type="checkbox"/>
	Elektrospeicherheizung <input type="checkbox"/>
	Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand ( <i>z. B. mit Kohle oder Gas</i> ) <input type="checkbox"/>
	keine vom Vermieter gestellte Heizung ( <i>die Heizung wurde vom Mieterhaushalt auf eigene Kosten eingebaut</i> ) <input type="checkbox"/>
	zusätzliche Heizanlage für feste Brennstoffe ( <i>z. B. Kachelofen, Kamin</i> ) <input type="checkbox"/>
<b>5.2</b>	Wie wird das Gebäude/die Wohnung mit <b>Warmwasser versorgt</b> ? <i>Bei mehreren Versorgungsarten bitte nur die <u>überwiegende</u> Art ankreuzen.</i>
	Zentrale Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/>
	Durchlauferhitzer oder ausreichend großer Boiler <input type="checkbox"/>
	keine oder unzureichende Warmwasserversorgung ( <i>z. B. keine Versorgung nur in der Küche <u>oder</u> nur im Bad</i> ) <input type="checkbox"/>
<b>6</b>	<b>Sanierung oder Modernisierung nach dem 1. Januar 2018 - vom Vermietenden durchgeführt</b>
<b>6.1</b>	Wurden für das Gebäude/die Wohnung <b>Modernisierungsmaßnahmen</b> durchgeführt, die zu einer wesentlichen Wohnwerterhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand geführt haben? <i>Z. B. Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung, Verbesserung der Belichtung, der Belüftung, des Schallschutzes und der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt</i>
	Ja <input type="checkbox"/>
	Nein <input type="checkbox"/>
	unbekannt <input type="checkbox"/>
<b>6.2</b>	Das Gebäude/die Wohnung wurde <b>komplett</b> saniert ( <i>entspricht dem Neubauzustand zum Sanierungszeitpunkt</i> ) <input type="checkbox"/>
<b>6.3</b>	Falls <b>Teilsanierungen</b> durchgeführt wurden, welches der nachfolgenden Gebäudeteile wurde saniert? <i>(Mehrfachantworten möglich)</i>
	komplette Badsanierung <input type="checkbox"/>
	Fenster und Fensterrahmen <input type="checkbox"/>
	Wohnungseingangs- sowie Innentüren <input type="checkbox"/>
	Fußböden <input type="checkbox"/>
	Heizanlage/Warmwasserversorgung <input type="checkbox"/>
	Elektroinstallationen <input type="checkbox"/>
<p><b>Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!</b>                  Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen mit dem beiliegenden <u>portofreien</u> Rückumschlag an uns zurück.  <b>Denken Sie bitte an den Übertrag der Fragebogennummer vom Anschreiben auf den Fragebogen!</b></p>	

34112 Kassel documenta Stadt

# Kassel documenta Stadt

Erinnerung an Ihre Teilnahme bei der Mietspiegel-Umfrage  
Ihre Fragebogennummer: **[Fragebogennummer]**

12. Dezember 2023  
1 von 2

*Bei Fragen hilft Ihnen das von uns mit der Erhebung beauftragte Institut gerne weiter:*

*E-Mail: [mietspiegel.kassel@fub.iges.com](mailto:mietspiegel.kassel@fub.iges.com)*

*Tel.: 040-280810-43 (Montag bis Freitag 8:00-18:00 Uhr)*

Guten Tag,

ich hatte Sie im Oktober informiert, dass die Stadt Kassel derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erarbeitet und um Ihre Mithilfe gebeten. Bedauerlicherweise sind Sie unserer Bitte, den Ihnen zugesandten Fragebogen auszufüllen und an das Institut zurückzusenden, bisher nicht nachgekommen. Es kann vorkommen, dass sich der Eingang Ihres Fragebogens mit dem Versand der Erinnerung überschneiden hat. In diesem Fall können Sie dieses Erinnerungsschreiben ignorieren.

Für den Erfolg des Mietspiegels ist es von großer Bedeutung, dass sich viele Personen an der Befragung beteiligen. Nur so ist eine aussagekräftige Datengrundlage möglich, die zur Berechnung des qualifizierten Mietspiegels erforderlich ist.

Die Teilnahme an der Umfrage ist verpflichtend, sofern Sie Wohnraum vermieten (nach Art. 238 § 2 Abs. 2 EGBGB). Die Angabe ob der Wohnraum vermietet ist, ist ebenfalls verpflichtend (nach Art. 238 § 2 Abs. 1 EGBGB). Bitte kommen Sie dieser Verpflichtung nach, auch wenn es für Sie mit einem gewissen Aufwand verbunden ist.

Die Stadt Kassel hat für die Mietspiegelerhebung ca. 10.000 Mietende und zusätzlich auch Eigentümer und Eigentümerinnen von Mietwohnungen angeschrieben. Ein Verzeichnis in dem alle Mieter und Vermieter geführt werden gibt es nicht. Daher wird im Vorfeld der Befragung anhand verschiedener gesetzlich definierter Datenquellen versucht nur diejenigen Mieter und Eigentümer anzuschreiben, die als mietspiegelrelevant gelten können. Leider kann dabei in einigen Fällen nicht vermieden werden, dass auch Personen angeschrieben werden, deren Wohnung nicht relevant ist. Falls Sie den Eindruck haben, dass Ihre Mietwohnung nicht relevant ist (z.B. weil Sie die Wohnung selbst bewohnen oder

Sie die Wohnung kürzlich verkauft habe) oder Sie aus zwingenden Gründen nicht teilnehmen können, teilen Sie es uns bitte mit.

2 von 2

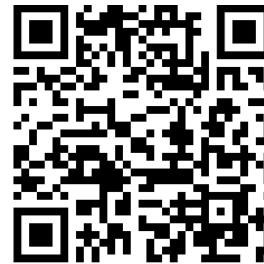
Weitere Informationen sowie häufig gestellte Fragen zum Mietspiegel finden Sie online unter [kassel.de/mietspiegel](https://kassel.de/mietspiegel).

#### Möglichkeiten der Datenübermittlung

1. Vorzugsweise rufen Sie den digitalen Fragebogen unter folgendem Link auf und füllen diesen aus:

<https://www.soscisurvey.de/eigentuemerbefragung-kassel/>

Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen.



Mit der dazugehörigen Fragebogennummer, die Sie oben im Anschreiben finden, können Sie sich einloggen.

2. Bei Verwendung des Papierfragebogens, der mit dem ersten Schreiben zugegangen ist, übertragen Sie nur die Fragebogennummer auf den Fragebogen und füllen ihn aus und senden Sie ihn im vorfrankierten Rückumschlag ab.

Weitere Informationen und die Befragungsunterlagen finden Sie auf folgender Internetseite:

<https://www.fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-kassel-2024.html>

Bitte nehmen Sie bis zum 05. Januar 2024 an der Umfrage teil.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihre Zeit und Mühe.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christof Nolda', written in a cursive style.

Christof Nolda  
Stadtbaurat

## **Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)**

Verantwortliche Stelle  
Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel  
Abteilung Wohnraumversorgung und Wohnungsbauförderung  
Obere Königsstraße 3-5  
34117 Kassel  
[mietspiegel@kassel.de](mailto:mietspiegel@kassel.de)

Datenschutzbeauftragte Person  
Die Kontaktdaten der Datenschutzbeauftragten der Stadt Kassel lauten:  
Herrn Bernd Wendrich  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel  
[Datenschutzbeauftragter@kassel.de](mailto:Datenschutzbeauftragter@kassel.de)

### Erhebung und Verarbeitung Ihrer Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden zum Zwecke der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels verarbeitet. Rechtsgrundlage dieser Verarbeitung sind § 558c und § 558d BGB i.V.m. Art. 238 §§ 1-4 EGBGB sowie Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Ihre Daten hat die Stadt Kassel bei der Verwaltung der Grundsteuer (nach Art. 238 § 1 Abs. 1 EGBGB) und der Meldestelle (nach Art. 238 § 1 Abs. 2 EGBGB) erhoben.

Sie sind gesetzlich dazu verpflichtet, Ihre Daten anzugeben. Diese Verpflichtung ergibt sich aus Art. 238 § 2 EGBGB. Die Stadt Kassel ist zur Erstellung des Mietspiegels verpflichtet (nach Art. 229 § 62 EGBGB) und benötigt Ihre Daten für die Erstellung. Wenn Sie der Verpflichtung nicht, nicht rechtzeitig, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen kann die Stadt Kassel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren einleiten, dass mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 Euro verbunden ist (nach Art. 238 § 4 EGBGB).

Die Stadt Kassel hat die Firma FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH, Adenauerallee 28, 20097 Hamburg, mit der Erhebung und Verarbeitung der Daten beauftragt und ein Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung mit Ihr geschlossen. Ihre personenbezogenen Daten werden für einen Zeitraum von max. drei Jahren zum Zwecke der Stichprobenfortschreibung in der personell und organisatorisch abgeschotteten Statistikstelle der Stadt gespeichert. Der Speicherzeitraum beginnt mit der Erhebung der Daten. Nicht personenbezogene Erhebungsmerkmale gem. Art. 238 § 2 Abs. 2 Nr. 1 EGBGB werden dauerhaft gespeichert.

### Ihre Datenschutzrechte

Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen folgende Rechte zu: Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), Recht auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO), Recht auf Löschung (Art. 17 DSGVO), Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) und Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung (Art. 21 DSGVO). Diese Rechte können Sie gegenüber der Stadt Kassel geltend machen.

Daneben steht Ihnen ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde zu. Die Anschrift lautet:  
Hess. Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit  
Postfach 3163  
65021 Wiesbaden  
[poststelle@datenschutz.hessen.de](mailto:poststelle@datenschutz.hessen.de)

# **ANLAGE II: PROTOKOLL DER WOHNLAGENUMSTUFUNGEN DURCH DEN ARBEITSKREIS**

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Postleitzahlbereich 34117		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
1	Amalienstraße 2 Weigelstraße 1 Wilhelmshöher Allee 20-28 (ger.) Wilhelmshöher Allee 23-25B (unger.) Wilhelmshöher Allee 32-34B Wilhelmshöher Allee 45 Wilhelmshöher Allee 51-53 (unger.)	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Aufgrund der Verkehrsbelastung werden die Adressen an der Wilhelmshöher Allee einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
2	Amalienstraße 16-18 (ger.) Humboldtstraße 28-32 (ger.) Sophienstraße 2 Terrasse 1A-17 (unger.) Terrasse 2-30 (ger.)	<b>Umstufung von guter in sehr gute Wohnlage</b> Die Adressen liegen zentral in einem Bereich mit geringem Verkehrsaufkommen, weswegen sie in die sehr gute Wohnlage eingestuft werden.
3	Bismarckstraße 3-9 (unger.) Friedrich-Engels-Straße 21	<b>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage</b> Die abseits der Hauptverkehrsachsen gelegenen Adressen im Bereich westlich der Friedrich-Engels-Straße werden einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft.
4	Akazienweg 3-17 (unger.) Karthäuserstraße 12-16 (ger.) Richardweg Ständeplatz 2-18 (ger.) Weißenburgstraße 6-10 (ger.) Weißenburgstraße 7	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Die Adressen im Bereich zwischen der Karthäuserstraße und dem Ständeplatz werden einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
5	Obere Karlsstraße 4-6 (ger.)	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Die Adressen werden einheitlich zur gegenüberliegenden Straßenseite in die einfache Wohnlage eingestuft.
6	Friedrichsstraße 11-25 (unger.) Friedrichsstraße 12-36 (ger.)	<b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b> Die Adressen an der Friedrichstraße werden als Übergang von einfacher zur guten Wohnlage einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
7	Kettengasse 7-17 (unger.) Renthof 1	<b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b> Die Adressen werden aufgrund der direkten Nähe zur Fulda in die mittlere Wohnlage eingestuft.

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

8	Steinweg 11-21 (unger.)	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Aufgrund der Verkehrsbelastung werden die Adressen am Steinweg einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.
9	Druselplatz 2-3 Druselplatz 5 Hedwigstraße 16 Hedwigstraße 9 Landgraf-Philipps-Platz 2 Martinsplatz 6 Oberste Gasse 29 Oberste Gasse 31	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Die Adressen werden in die das Gebiet sonst prägende einfache Wohnlage vereinheitlicht.
10	Friedrichsplatz 8-11 (fortl.) Garde-du-Corps-Straße 1-5 (unger.) Königsplatz 32-34 (ger.) Königsplatz 38-42 (ger.) Königsplatz 53-61 (unger.) Neue Fahrt Obere Königsstraße 11-51 (unger.) Obere Königsstraße 30 Obere Königsstraße 8-28 (ger.) Opernplatz Opernstraße Theaterstraße Treppenstraße Wilhelmsstraße 1-25A (unger.) Wilhelmsstraße 2-10 (ger.) Wolfsschlucht	<b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b> Die zentral gelegenen Adressen sind gut an die Versorgungs- sowie Verkehrsinfrastruktur angebunden. Darüber hinaus ist der Bereich größtenteils verkehrsberuhigt.



## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Postleitzahlbereich 34119		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
11	Gabelsbergerstraße 2-4 (ger.) Goethestraße 32A Parkstraße 44—62 (ger.) Querallee 29-31 (unger.) Reginastraße Samuel-Beckett-Anlage 6-12 (ger.)	<b>Umstufung von guter in sehr gute Wohnlage</b> Die Adressen liegen zentral in einem Bereich mit geringem Verkehrsaufkommen, weswegen sie in die sehr gute Wohnlage eingestuft werden.
12	Friedrich-Ebert-Straße 62	<b>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage</b> Nördlich der Friedrich-Ebert-Straße wird in zweiter Reihe einheitlich eine gute Wohnlage festgelegt.
13	Emmerichstraße 29 Kölnische Straße 108-114A (ger.) Kölnische Straße 116-124 (ger.) Kölnische Straße 119-129 (unger.) Lessingstraße 2 Querallee 54 Schenkendorfstraße 4-14 (ger.) Tannenstraße 1-29 (unger.) Wilhelmshöher Allee 36-38 (ger.) Wilhelmshöher Allee 40-48 (ger.)	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Adressen in Nähe zu Straßenabschnitten mit hohem Verkehrsaufkommen bzw. Bahngleisen werden einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.

**Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel**

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Postleitzahlbereich 34121		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
14	Frankfurter Straße 52-54 (ger.) Friedenstraße 27 Friedenstraße 28 Kantstraße Kohlenstraße 1-13 (unger.) Kohlenstraße 12-38 (ger.) Kohlenstraße 15 Kohlenstraße 25 Kohlenstraße 29-31 (unger.) Kohlenstraße 31B-39 (unger.) Kohlenstraße 40 Kohlenstraße 42 Kohlenstraße 44 Ludwig-Mond-Straße 119 Ludwig-Mond-Straße 123 Ludwig-Mond-Straße 127-129 (unger.) Ludwig-Mond-Straße 35C Richard-Wagner-Straße 2-4 (ger.) Schönfelder Straße 23 Tischbeinstraße 101-103 (unger.) Tischbeinstraße 105 Tischbeinstraße 21-67 (unger.) Tischbeinstraße 77-89 (unger.) Tischbeinstraße 9-15 (unger.) Tischbeinstraße 91-99 (unger.) Wilhelmshöher Allee 103 Wilhelmshöher Allee 55-71 (unger.) Wilhelmshöher Allee 91 Wittrockstraße 15-19 (unger.)	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Adressen in Nähe zu Straßenabschnitten mit hohem Verkehrsaufkommen werden einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
15	Allensteiner Straße Königsberger Straße	<b>Umstufung von sehr guter in gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der Adressen in die das Gebiet prägende gute Wohnlage.

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Marienburger Straße Strindbergstraße 31-37 (unger.)	
--	--	--

Postleitzahlbereich 34123		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
16	Am Messinghof 1-3 (unger.) Am Messinghof 2-4 (ger.) Forstbachweg 1-27A (unger.) Forstbachweg 29-73 (unger.) Forstbachweg 64-66 (ger.)	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Entlang des Forstbachwegs wird aufgrund des Verkehrsaufkommens einheitlich eine einfache Wohnlage festgelegt.
17	An der Söhrebahn Birkenweg 30-38 (ger.) Birkenweg 31 Erlenfeldanger Erlenfeldweg 25-69 (unger.) Erlenfeldweg 34-60 (ger.) Eschenstruther Weg 1-7 (unger.) Faustmühlenweg 15-31 (unger.) Heidenkopfstraße 17-23 (unger.) Heidenkopfstraße 2-26 (ger.) Lohfeldener Weg Ochshäuser Straße 42-72 (ger.) Ochshäuser Straße 71-121 (unger.) Platanenweg Steinbruchweg 32 Wahlebachweg 1-115 (unger.) Wahlebachweg 2-96 (ger.) Wehrbreite	<b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b> Südlich des Fortbachwegs wird einheitlich eine mittlere Wohnlage festgelegt. Die Wohnlage östlich sowie westlich des Elbenwegs ist ähnlich zu bewerten, weswegen kein Unterschied gerechtfertigt ist.
18	Christophstraße 18-20A (ger.) Christophstraße 2-10 (ger.) Elisabeth-Selbert-Promenade 1 Sternstraße 12-12E	<b>Umstufung von guter in sehr gute Wohnlage</b> Die Adressen liegen zentral und ohne größere Verkehrsbelastung in direkter Nähe zur Fulda.

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Sternstraße 14-22 (ger.)	
19	Bädergasse 1 Bädergasse 6-8 (ger.)	<b>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage</b> Der Bereich Bädergasse wird einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft.
20	Birkhahnweg Fasanenweg 91 Helsaer Straße 38-54 (ger.) Helsaer Straße 39-47 (unger.) Umbachsweg 114-130 (ger.) Welleroder Straße 2-4 (ger.)	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Die Adressen werden in die einfache Wohnlage umgestuft, da Sie abgelegen sowie nah an der A7 liegen.
21	Drahtmühlenweg 1-7 (unger.)	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Die Adressen werden zur Vereinheitlichung der Wohnlage östlich des Drahtmühlenwegs in die einfache Wohnlage eingestuft.
22	Burgstraße 15-21 (unger.) Burgstraße 2-30 (ger.) Erfurter Straße 21-35 (unger.) Erfurter Straße 24-40 (ger.) Erfurter Straße 6-8 (ger.) Inselweg Jakobsgasse 6-10 (ger.) Kirchgasse 1-3 (unger.) Miramstraße 38-42 (ger.) Osterholzstraße 13-19 (unger.) Osterholzstraße 8-16 (ger.) Pfingstweide Ringhofstraße 6-30 (ger.)	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Das nah an der verkehrsstarken B7 gelegene Gebiet westlich der Losse wird einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.
23	Lohmühlenweg 1	<b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b> Einzelne Adressen im Außenbereich der Stadt Kassel werden aufgrund der dezentralen sowie meist ruhigeren Lage einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Postleitzahlbereich 34125		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
24	Hafenstraße 18-42 (ger.) Scharnhorststraße 14 Scharnhorststraße 4 Schillstraße 9-17 (unger.) Sommerweg 10-16 (ger.) Sommerweg 13A-25 (unger.)	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Der Bereich südlich der Hafenstraße zwischen Schillstraße und Scharnhorststraße wird aufgrund der dichten Bebauung und Nähe zu verkehrsbelasteten Straßen in die einfache Wohnlage eingestuft.
25	Fuldatalstraße 8-8B Ostring 43-53 (unger.) Schirmerstraße 2-14 (ger.)	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Zur Vereinheitlichung werden die Adressen südlich der Fuldatalstraße in die einfache Wohnlage eingestuft.
26	Fuldatalstraße 1 Ihringshäuser Straße 1 Ihringshäuser Straße 11-13A (unger.) Ihringshäuser Straße 2-18B (ger.) Ihringshäuser Straße 5-5B Kellermannstraße 1-21 (unger.) Ostring 80 Ostring 81 Weserstraße 43	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Aufgrund der Verkehrsbelastung werden die Adressen an der Ihringshäuser Straße sowie der angrenzenden Kellermannstraße in die einfache Wohnlage eingestuft.
27	Eisenschmiede 35-45 (unger.) Eisenschmiede 4-76 (ger.) Schaumbergstraße 2-4 (ger.) Schaumbergstraße 34	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Aufgrund der Verkehrsbelastung werden die Adressen entlang der Eisenschmiede in die einfache Wohnlage eingestuft.
28	Am Felsenkeller 20-26 (ger.) Am Felsenkeller 29 Am Felsenkeller 5-25 (unger.) Am Felsenkeller 8-10 (ger.) Bienenweg 2-26 (ger.) Bromeisstraße 24-52 (ger.) Bromeisstraße 63-71 (unger.) Cauerstraße 2-6 (ger.) Fuhrmannsbreite 7-23 (unger.)	<b>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage</b> Die Adressen im Bereich Bossental werden aufgrund der ruhigen Wohnlage bei gleichzeitig guter Anbindung einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft.

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

<p>Ginsterweg          Goldregenweg          Hildebrandstraße 2-16 (ger.)          Hildebrandstraße 59-77A (unger.)          Hildebrandstraße 76&amp;84          Hinter dem Fasanenhof 1A-1H          Hinter dem Fasanenhof 28-42 (ger.)          Hummelweg 2-54 (ger.)          Im Bossental 14-40 (ger.)          Im Bossental 35-39 (unger.)          Jasminweg          Jussowstraße 17          Klenzestraße 2A-42 (ger.)          Rotdornweg 2-14 (ger.)          Rotdornweg 31          Rotdornweg 9          Schlehenweg 2-46 (ger.)          Weißdornweg 3-11 (unger.)</p>	
---	--

Postleitzahlbereich 34127		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
29	<p>Fiedlerstraße 38-46 (ger.)            Quellhofstraße 16-20A (ger.)            Quellhofstraße 17-21 (unger.)            Rothfelsstraße 1&amp;9            Siemensstraße            Wolfhager Straße 90-154 (ger.)</p>	<p><b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b>            Die Adressen entlang von Straßen mit höherem Verkehrsaufkommen werden einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.</p>
30	<p>Frankenberger Straße 2-20 (ger.)            Hersfelder Straße 1-13 (unger.)            Hünfelder Straße 1-5 (unger.)            Kirchhainer Straße 16-28 (ger.)            Rotenburger Straße 1-15 (unger.)</p>	<p><b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b>            Im Bereich Rothenberg werden alle Adressen einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.</p>

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Rotenburger Straße 2-80 (ger.)	
31	Gottschalkstraße 29-41 (unger.) Gottschalkstraße 45-61 (unger.)	<b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b> Die Adressen werden parallel zu denen auf der gegenüberliegenden Straßenseite in die mittlere Wohnlage eingestuft.
32	Am Heiligen Brunnen Am Schäferhof 1-35 (unger.) Am Schäferhof 2-16 (ger.) Hoheneicher Straße 2-16 (unger.) Hoheneicher Straße 3-7 (unger.) Im Kampe Mommenröder Straße 1-21 (unger.) Weidestraße 9-39 (unger.)	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Die Adressen werden aufgrund des lokalen Sozialindikators einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.
33	Alt Philippinenhof Am Sandkopf Philippinenhöfer Weg 52 Philippinenhöfer Weg 54 Philippinenhöfer Weg 58 Schwedenweg 4	<b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b> Mit Ausnahme des Gebietes an der Weidestraße werden die Adressen in Philippinenhof-Warteberg einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.

Postleitzahlbereich 34128		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
34	Ahnatalstraße 5-11 (unger.) Harleshäuser Straße 88-98 Haroldstraße Igelsburgstraße 1-23 (unger.) John-F.-Kennedy-Straße Rolf-Lucas-Straße Wolfhager Straße 323/329	<b>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der guten Wohnlage im südlichen Bereich von Harleshausen.
35	Wolfhager Straße 294-310 (ger.) Zum Feldlager 2	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Vereinheitlichung der mittleren Wohnlage entlang der Hauptverkehrsachsen aufgrund der Geräusch- und Geruchsemissionen.
36	Blumenäckerweg 2A-16 (ger.)	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b>

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Frasenweg 1-9 (unger.) Holunderstraße Krautäckerstraße 2-12 (ger.) Wolfhager Straße 210-268 (ger.) Wolfhager Straße 245-279 (unger.)	Homogenisierung der einfachen Wohnlage zwischen Wolfhager Straße und Bahnlinie.
37	Am Geilebach 23 Am Kubergraben 70 Blauer See 2 Erlenloch 1 Todenhäuser Straße 1	<b>Umstufung von sehr guter in mittlere Wohnlage</b> Einzelne Adressen im Außenbereich der Stadt Kassel werden aufgrund der dezentralen sowie meist ruhigeren Lage einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
38	Forsthaus Harleshausen Wolfhager Straße 468 Wolfhager Straße 480 Wolfhager Straße 481 Wolfhager Straße 488 Wolfhager Straße 501 Wolfhager Straße 546	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Einzelne Adressen im Außenbereich der Stadt Kassel werden aufgrund der dezentralen sowie meist ruhigeren Lage einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
39	Blumenäckerweg 15 Blumenäckerweg 21 Blumenäckerweg 5-11 (unger.) Heisestraße 2	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Vereinheitlichung der mittleren Wohnlage in der nördlichen ersten Reihe des Blumenäckerwegs.

Postleitzahlbereich 34130		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
40	Auf der Höhe 1-15B Auf der Höhe 2-10D (ger.) Distelbreite Finkenloh 2-16 (ger.) Fohlenäckerweg 14-36A (ger.) Hasserodtstraße 26-46 (ger.) Hasserodtstraße 49A-65 (unger.) Hohnemannstraße 42-66 (ger.)	<b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b> Das Gebiet südwestlich der Wolfhager Straße ist aufgrund der recht lockeren Bebauung abseits der Hauptverkehrsstraße mindestens in die mittlere Wohnlage einzustufen. Im nördlichen Bereich wird daher einheitlich die mittlere Wohnlage festgelegt.



## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Ruchholzweg	
41	Am Wasserfallsgraben 10 Am Wasserfallsgraben 8 Ochsenallee 91 Zum Berggarten 61	<b>Umstufung von sehr guter in mittlere Wohnlage</b> Einzelne Adressen im Außenbereich der Stadt Kassel werden aufgrund der dezentralen sowie meist ruhigeren Lage einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.

Postleitzahlbereich 34131		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
42	Druseltalstraße 123-125 (unger.) Eugen-Richter-Straße 1 Heinrich-Albert-Straße 4 Lange Straße 104 Lange Straße 12-66 (ger.) Lange Straße 35-113 (unger.) Leonhard-Lechner-Straße 1 Wilhelmshöher Allee 273-283 (unger.)	<b>Umstufung von sehr guter in gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der guten Wohnlage entlang von vielbefahrenen Straßenabschnitten in Bad Wilhelmshöhe.
43	Backmeisterweg 1-7 (unger.) Backmeisterweg 2-28 (ger.) Hasselweg 5-31 (unger.) Saarlandstraße 5-7 (unger.) Schleswiger Straße Wilhelm-Schmidt-Straße 1-15 (unger.)	<b>Umstufung von sehr guter in gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der guten Wohnlage zwischen Hasselweg und dem Bahnhof südlich der Wilhelm-Schmidt-Straße. Höheres Verkehrsaufkommen aufgrund der Nähe zum Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe.
44	Dachsbergstraße 46 Konrad-Adenauer-Straße 1-17 (unger.) Konrad-Adenauer-Straße 4-8 (ger.)	<b>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der guten Wohnlage entlang von vielbefahrenen Straßenabschnitten in Bad Wilhelmshöhe.
45	Hugo-Preuß-Straße 30-56 (ger.) Im Druseltal 8/12	<b>Umstufung von guter in sehr gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der nordöstlich angrenzenden sehr guten Wohnlage.
46	Ahrensbergstraße 1-7 (unger.) Ahrensbergstraße 2-8A (ger.) Dachsbergstraße 4-24 (ger.) Döncheweg 14-20 (ger.) Döncheweg 17-27 (unger.)	<b>Umstufung von guter in sehr gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der sehr guten Wohnlage südlich der Druseltalstraße zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Heinrich-Schütz-Allee.

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Heinrich-Albert-Straße 3-15 (unger.) Hirzsteinstraße 15-17 (unger.) Johann-Hermann-Schein-Straße 20-26 (ger.) Kaulenbergstraße 1-5 (unger.) Kaulenbergstraße 2-10 (ger.) Kuhbergstraße 1-7 (unger.) Kuhbergstraße 2-10 (ger.)	
47	Bärenreiterweg 1 Bärenreiterweg 12-22 (ger.) Brandenburger Straße 4-6 (ger.) Brandenburger Straße 5-23 (unger.) Druseltalstraße 15-89 (unger.) Frankenstraße 33-35 (unger.) Frankenstraße 34-42 (ger.) Julie-von-Kästner-Straße Ludwig-Erhard-Straße Mecklenburger Straße 6-12 (ger.) Wiegandsbreite	<b>Umstufung von sehr guter in gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der guten Wohnlage südlich der Druseltalstraße zwischen Heinrich-Schütz-Allee und K3 mit Ausnahme des locker bebauten Gebietes südlich des Bärenreiterwegs.
48	Marie-Calm-Straße 25-47 (unger.)	<b>Umstufung von guter in sehr gute Wohnlage</b> Die Adressen liegen am Rand des Gebietes mit gutem Ausblick in Südrichtung.
49	Am Ziegenkopf Aussichtsturm Elfbuchen 1 Heinrich-Schütz-Allee 56 Heinrich-Schütz-Allee 56A Im Druseltal 19 Kurhausstraße 31 Monteverdistrasse 10 Panoramaweg 1 Schloßpark Wilhelmshöhe Vorwerk Sichelbach 2 Weißensteinstraße 62 Weißensteinstraße 72	<b>Umstufung von sehr guter in mittlere Wohnlage</b> Einzelne Adressen im Außenbereich der Stadt Kassel werden aufgrund der dezentralen sowie meist ruhigeren Lage einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Wilhelmshöher Allee 345 Wilhelmshöher Allee 345A Wilhelmshöher Allee 347 Wilhelmshöher Allee 347A Wilhelmshöher Allee 361 Wilhelmshöher Allee 380 Zum Erholungsheim	
50	Ehlerer Straße Hildegard-von-Bingen-Straße 11 Nußallee 3	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Einzelne Adressen im Außenbereich der Stadt Kassel werden aufgrund der dezentralen sowie meist ruhigeren Lage einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.

Postleitzahlbereich 34132		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
51	Bilsteiner Born Birkenkopfstraße 51 Brasselsbergstraße 34 Konrad-Adenauer-Straße 25-29A (unger.) Konrad-Adenauer-Straße 33A-35A (unger.) Konrad-Adenauer-Straße 39 Konrad-Adenauer-Straße 53 Konrad-Adenauer-Straße 55A-57 (unger.) Konrad-Adenauer-Straße 73 Konrad-Adenauer-Straße 75A Konrad-Adenauer-Straße 91-95 Nordshäuser Straße 21-25A (unger.) Nordshäuser Straße 40 Nordshäuser Straße 42-52 (ger.) Nordshäuser Straße 54-58A (ger.) Nordshäuser Straße 58H-62 (ger.)	<b>Umstufung von sehr guter in gute Wohnlage</b> Wie in Bad Wilhelmshöhe wird entlang der vielbefahrenen Straßen in Brasselsberg einheitlich eine gute Wohnlage festgelegt.
52	Hohefeldstraße 20-24 (ger.) Hohefeldstraße 29-35 (unger.)	<b>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage</b>

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Konrad-Adenauer-Straße 113-125 (unger.) Konrad-Adenauer-Straße 31-33 (unger.) Konrad-Adenauer-Straße 40-50 (ger.) Konrad-Adenauer-Straße 55 Konrad-Adenauer-Straße 59 Konrad-Adenauer-Straße 67-71 (unger.) Konrad-Adenauer-Straße 75-77A (unger.) Konrad-Adenauer-Straße 97 Nordshäuser Straße 41-53 (unger.) Siedlerweg 1 Siedlerweg 2	Wie in Bad Wilhelmshöhe wird entlang der vielbefahrenen Straßen im Ortsteil Brasselsberg einheitlich eine gute Wohnlage festgelegt.
53	Schwengebergstraße 10-20 (ger.)	<b>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der guten Wohnlage im südlichen Ortsteil Brasselsberg.
54	Am Klosterhof 2 Koppelweg Korbacher Straße 169 Korbacher Straße 177-185 (unger.) Korbacher Straße 187-203 (unger.) Korbacher Straße 218-220 (ger.) Korbacher Straße 221-223 (unger.) Korbacher Straße 224-226 (ger.) Korbacher Straße 227 Korbacher Straße 230 Korbacher Straße 63-95 (unger.)	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Vereinheitlichung der mittleren Wohnlage entlang der Korbacher Straße sowie an weiteren anliegenden Adressen.
55	Im Lohre 2-22 (ger.) Im Triesch Kronenackerstraße 11-35 (unger.) Kronenackerstraße 4-28 (ger.) Mattenbergstraße 55-103 (unger.) Waldmannstraße 2-22 (ger.) Waranwiesen	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Aufgrund des lokalen Sozialindikators wird der nördliche Bereich von Mattenberg mit dichter Bebauung in die einfache Wohnlage eingestuft.
56	Heinrich-Pierson-Straße Julius-Leber-Straße 10-16 (ger.)	<b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b> Vereinheitlichung der mittleren Wohnlage westlich des Schenkelsbergs.

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

57	Brückenhofstraße 28-42 (ger.) Brückenhofstraße 33&33A Brückenhofstraße 58 Carlo-Mierendorff-Straße 1&1A Carlo-Mierendorff-Straße 3&3A	<b>Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage</b> Entlang der Brückenhofstraße sowie am südlichen Gleisdreieck werden aufgrund des Verkehrsaufkommens die nah an der Straße liegenden Adressen in die einfache Wohnlage eingestuft.
58	An der Main-Weser-Bahn An der Obstbauanstalt Auf dem Angel Brückenhofstraße 71-79 (unger.) Carlo-Mierendorff-Straße 4-34 (ger.) Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2-14 (ger.) Entenbühl Gottfried-Trippel-Straße Heinrich-Plett-Straße 21-33 (unger.) Heinrich-Plett-Straße 55-67 (unger.) Oberzwehrener Straße 109-113 (unger.) Oberzwehrener Straße 46-72 (ger.) Paul-Schneider-Straße Theodor-Haubach-Straße Untere Bornwiesenstraße 4-18 (ger.) Untere Bornwiesenstraße 5-23 (unger.) Wendelstadtstraße	<b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b> Vereinheitlichung der mittleren Wohnlage südlich der Korbacher Straße.
59	Korbacher Straße 82-82E	<b>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der guten Wohnlage nördlich der Korbacher Straße.
60	Zeche-Marie-Weg 30 Zeche-Marie-Weg 32 Zeche-Marie-Weg 34	<b>Umstufung von sehr guter in mittlere Wohnlage</b> Einzelne Adressen im Außenbereich der Stadt Kassel werden aufgrund der dezentralen sowie meist ruhigeren Lage einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
61	Pangesweg 24	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Einzelne Adressen im Außenbereich der Stadt Kassel werden aufgrund der dezentralen sowie meist ruhigeren Lage einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.

## Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel

Umstufungen der Wohnlage der Stadt Kassel durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Postleitzahlbereich 34134		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
62	Am Rosengarten 1 An der Kurhessenhalle 30 Frankfurter Straße 180-190 (ger.) Heinrich-Schütz-Allee 310-326A (ger.) Heinrich-Schütz-Allee 311-319 (unger.) Korbacher Straße 1-17A (unger.) Korbacher Straße 23 Leuschnerstraße 3-13 (unger.)	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Die Adressen entlang der Hauptverkehrsstraßen werden einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
63	Am Rennsteig 124-136 (ger.) Eugen-Richter-Straße 105-109 (unger.) Glockenbruchweg 111-125 (unger.) Glockenbruchweg 70-84 (ger.) Glöcknerpfad 38-52 (ger.) Glöcknerpfad 47 Leuschnerstraße 72A-74 (ger.)	<b>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage</b> Vereinheitlichung der mittleren Wohnlage, welche auch westlich der K3 ausgewiesen ist.
64	Heinrich-Schütz-Allee 139 Heinrich-Schütz-Allee 153-155 (unger.) Heinrich-Schütz-Allee 159 Heinrich-Schütz-Allee 163	<b>Umstufung von sehr guter in gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der Wohnlage entlang der Heinrich-Schütz-Allee in erster Reihe aufgrund der Verkehrsbelastung.
65	Am Hasenstock Helleböhnweg 40-52 (ger.)	<b>Umstufung von guter in sehr gute Wohnlage</b> Vereinheitlichung der sehr guten Wohnlage nordwestlich des Westfriedhofs.
66	Heinrich-Schütz-Allee 211 Heinrich-Schütz-Allee 60 Heinrich-Schütz-Allee 62	<b>Umstufung von sehr guter in mittlere Wohnlage</b> Einzelne Adressen im Außenbereich der Stadt Kassel werden aufgrund der dezentralen sowie meist ruhigeren Lage einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
67	Helleböhnweg 10 Helleböhnweg 12 Schwarzwaldweg 4 Schwarzwaldweg 4A	<b>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage</b> Einzelne Adressen im Außenbereich der Stadt Kassel werden aufgrund der dezentralen sowie meist ruhigeren Lage einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.