



FUB

IGES

W O H N E N
I M M O B I L I E N
U M W E L T

Qualifizierter Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024

Methodenbericht

Hamburg, Dezember 2023

FUB00164

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	IV
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	V
1 VORBEMERKUNG	1
2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL	4
3 DATENSCHUTZ	5
4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS	7
5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG	10
5.1 Grundgesamtheit und Stichprobe	10
5.2 Erhebungsunterlagen	11
5.2.1 Anschreiben	12
5.2.2 Fragebogen	12
5.3 Durchführung der Datenerhebung	14
5.4 Erinnerungsschreiben	14
5.5 Datenrücklauf	14
5.6 Datenplausibilisierung	17
5.7 Gewichtung	20
6 WOHLNLAGEN	24
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	31
6.3 Diskriminanzfunktion	33
6.3.1 Ermittlung der Diskriminanzfunktion	33
6.3.2 Güte der Diskriminanzfunktion	38
6.4 Einstufung unter Berücksichtigung der Zuordnungswahrscheinlichkeit	40
6.5 Homogenisierung und Sichtprüfung	43
6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung	46
7 REGRESSIONSANALYSE	47
7.1 Methodische Vorgehensweise	47
7.1.1 Statistische Überprüfung der Daten	48
7.1.2 Definition der Standardwohnung	51
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	54
7.4	Regressionsmodell – zweite Stufe	58
7.4.1	Zu- und Abschlagsmerkmale	61
7.5	Regressionsmodell – dritte Stufe	61
7.6	Regressionsmodell – vierte Stufe	63
7.7	Güte des Regressionsmodells	67
7.8	Mietpreisspanne	67
8	ARBEITSKREISSITZUNGEN	73

ANLAGE I: ANERKENNUNG DURCH DEN ARBEITSKREIS

**ANLAGE II: BESCHLUSS DES STADTRATS DER LANDESHAUPTSTADT
SAARBRÜCKEN**

ANLAGE III: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

**ANLAGE IV: PROTOKOLL DER WOHNLAGENUMSTUFUNGEN DURCH DEN
ARBEITSKREIS**

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 5.1 Datenrücklauf	15
Tab. 5.2 Stichprobenneutraler Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung	15
Tab. 5.3 Weiterer Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung	16
Tab. 5.4 Strukturanalyse nach Stadtbezirken	17
Tab. 5.5 Datenrücklauf auf Wohnungsebene	18
Tab. 5.6 Datenplausibilisierung und -bereinigung des Rücklaufs auf Wohnungsebene	19
Tab. 5.7 Verteilung in der Befragungsgrundgesamtheit nach Vermietertyp und Stadtbezirk	21
Tab. 5.8 Verteilung im erfassten Rücklauf nach Vermietertyp und Stadtbezirk	21
Tab. 5.9 Gewichtungskoeffizienten nach Vermietertyp und Stadtbezirk	22
Tab. 5.10 Verteilung nach der Gewichtung nach Vermietertyp und Stadtbezirk	23
Tab. 6.1 Beurteilung der verwendeten Indikatoren	32
Tab. 6.2 Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren	38
Tab. 6.3 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete	39
Tab. 6.4 Erklärungsbeitrag der Koeffizienten zur Unterscheidung der Wohnlage	40
Tab. 6.5 Gruppenmittelwerte	41
Tab. 6.6 Vergleich der Wohnlage nach ZWK mit der Wohnlage nach allen oben genannten Schritten der Homogenisierung sowie allgemeinen Beschlüssen	45
Tab. 6.7 Vergleich der Wohnlage nach der Homogenisierung mit der Wohnlage nach den 88 Einzelfallbeschlüssen	45
Tab. 7.1 Basistabelle für den Mietspiegel 2024 in Saarbrücken. Wohnfläche mit ausgewiesener Nettokaltmiete pro m ²	55
Tab. 7.2 Tabelle der Koeffizienten zur zweiten Regressionsrechnung: Nettomietfaktor in Abhängigkeit zu Baualtersklassen	59
Tab. 7.3 Tabelle für Zu- und Abschläge der Baujahresklassen	60
Tab. 7.4 Tabelle der Koeffizienten zur dritten Regressionsrechnung: Restresiduen des Nettomietfaktors der Baujahresklassen in Abhängigkeit zur Wohnlage	62
Tab. 7.5 Tabelle für Zu- und Abschläge der Wohnlagen	62
Tab. 7.6 Tabelle der Koeffizienten zur vierten Regressionsrechnung: Restresiduen des Nettomietfaktors der Wohnlage in Abhängigkeit zu weiteren unabhängigen Variablen	64
Tab. 7.7 Tabelle für Zu- und Abschläge der übrigen unabhängigen Variablen	65
Tab. 7.8 Tabelle für Zu- und Abschläge	71
Tab. 7.9 Tabelle für Spannenuntergrenze und -obergrenze	71

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 6.1 Beispielgrafik für die Diskriminanzanalyse der Wohnlageklassen	36
Abb. 6.2 Beispielgrafik für die Diskriminanzfunktionen auf der Hyperebene	36
Abb. 7.1 Beispielgrafik für die Diskriminanzfunktionen auf der Hyperebene	49
Abb. 7.2 Histogramm zur Streuung des Nettomiefaktors im Bezug zur Häufigkeit	58

1 VORBEMERKUNG

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024 wurde im Auftrag und unter Koordination des Hauptamtes der Landeshauptstadt Saarbrücken mit fachlicher Unterstützung durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024 ist ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB. Bisher verfügte die Landeshauptstadt Saarbrücken 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 Landeshauptstadt Saarbrücken, da für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern die Mietspiegelerstellung Pflicht wurde (§ 558c BGB, 2. Satz).

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 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 Landeshauptstadt Saarbrücken ausgewiesenen Mietkennwerte und der Ab- und Zuschläge.

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024 wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel mit den beschlossenen Änderungen in der Sitzung vom 7. November 2023 und vom Rat der Landeshauptstadt Saarbrücken am 12. Dezember 2023 anerkannt.

Der Mietspiegel wird am 1. Januar 2024 veröffentlicht und kann auf der Internetseite der Landeshauptstadt Saarbrücken unter www.saarbruecken.de/mietspiegel abgerufen werden. Er hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in der Landeshauptstadt Saarbrücken am 1. April 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 Landeshauptstadt Saarbrücken 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 Vermieterin oder der Vermieter 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 Landeshauptstadt Saarbrücken 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 ge-

stellt 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 Erhebungsstichtag.

2 ARBEITSKREIS MIETSPIEGEL

Die Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Erhebung wurden durch den neugegründeten Arbeitskreis Mietspiegel begleitet. Die konstituierende Sitzung fand am 14. März 2023 in Saarbrücken statt. Im Arbeitskreis Mietspiegel wirkten außer den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von FUB IGES Vertreterinnen und Vertreter folgender Organisationen mit:

- Lokale Akteure des Mietwohnungsmarktes:
 - Mieterverein Saarbrücken e.V.
 - Mieterhilfe e.V.
 - Haus & Grund Saarbrücken e.V.
 - Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
- Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus der Verwaltung:
 - Gutachterausschuss
 - Stadtplanungsamt
 - Amt für Gesundheit, Prävention und Soziales
 - Amt für Wirtschaftsförderung und Arbeitsmarkt

Die Mitwirkung des Arbeitskreises bezog sich auf methodische und rechtliche 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 Hauptamtes sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der FUB IGES moderiert und protokolliert.

Der Mietspiegel 2024 für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Landeshauptstadt Saarbrücken wurde von den Verbandsvertreterinnen und Vertretern mit den beschlossenen Änderungen aus der internen Arbeitskreissitzung vom 7. November 2023 anerkannt. Mit der Anerkennung des Mietspiegels im Sinne von § 588d Abs. 1 Satz 1 des BGB empfahlen die beteiligten Verbände des Saarbrücker Mietwohnungsmarktes dem Stadtrat den Beschluss des Saarbrücker Mietspiegels 2024.

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

3 DATENSCHUTZ

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

Im Vertrag zur Auftragsdatenverarbeitung vom 23. Februar 2023 zwischen der Landeshauptstadt Saarbrücken, vertreten durch den Oberbürgermeister, 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 Datenschutzkonzept 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 Landeshauptstadt Saarbrücken 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 ausgewie-

senen 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 Vermieterinnen und Vermieter im Anschreiben der Landeshauptstadt Saarbrücken 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 Landeshauptstadt Saarbrücken aufbereitet wurden. Die Stichprobenziehung wurde auf dieser Grundlage von FUB IGES vorgenommen.

4 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDS

Im qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt Saarbrücken 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 Landeshauptstadt Saarbrücken gilt für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Saarbrücken.

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 Landeshauptstadt Saarbrücken 2024 beziehen sich auf den Stichtag **1. April 2023**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom Mai 2017 bis einschließlich April 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 Vermieterin oder dem Vermieter 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 Landeshauptstadt Saarbrücken 2024 berücksichtigt:

- Neubauwohnungen, die nach April 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 Küche (fehlende Küchenanschlüsse),
- 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

5 DATENERHEBUNG UND DATENPLAUSIBILISIERUNG

Die Datenerhebung wurde im Rahmen der Befragungen von Mieterinnen und Mietern sowie von Vermieterinnen und Vermietern 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 Landeshauptstadt Saarbrücken 2024 handelt es sich um eine Neuerhebung auf Basis einer repräsentativen Zufallsstichprobe auf Grundlage der von der Landeshauptstadt Saarbrücken 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.

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

Nach der Datenbereinigung stand eine Befragungsgrundgesamtheit von 83.925 Objekten in der Landeshauptstadt Saarbrücken für die gesamte Befragung zur Verfügung. Daraus wurde eine Zufallsstichprobe von 15.000 Stichprobenfällen gezogen.

Es wurde eine geschichtete Stichprobe auf Basis der Stadtbezirke in der Landeshauptstadt Saarbrücken gezogen, für jeden der vier Bezirke separat, sodass sich die Stichprobenfälle wie folgt verteilen:

- Mitte 40 %
- West 20 %
- Dudweiler 20 %

- Halberg 20 %

Die Schichtung der Stichprobe sowie die Befragung von Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern erfordern bei der Datenanalyse eine Gewichtung der Daten (vgl. Kapitel 5.7).

Befragung der Mieterinnen und Mieter

Die Hälfte der Zufallsstichprobe, also 7.500 Stichprobenfälle, würden für die Befragung der Mieterinnen und Mieter genutzt. Insbesondere wurden Miethaushalte in Objekten mit mehreren Vermieterinnen und Vermietern oder ohne zuspielbare Vermieterinnen und Vermietern in der Mieterinnen- und Mieterbefragung verwendet.

Befragung der Vermieterinnen und Vermieter

Die andere Hälfte der Zufallsstichprobe mit 7.500 Stichprobenfälle (Mieterhaushalte) wurde für die Befragung der Vermieterinnen und Vermieter verwendet. Diese Stichprobenfälle wurden 4.433 Adressen von Vermieterinnen und Vermietern mit Wohnraum in der Landeshauptstadt Saarbrücken verdichtet. Die Adressen der 7.500 Mieterhaushalte wurden verwendet, um die dort eingetragenen Vermieterinnen und Vermietern zu dieser Adresse (=Objekt) anzuschreiben. Die Befragung der Vermieterinnen und Vermieter erfolgt auf Objektebene, d. h. die Vermieterinnen und Vermieter erhielten im Anschreiben eine oder mehrere postalische Adressen genannt, zu denen sie Angaben für alle in ihrem Besitz befindlichen Wohnungen machen sollten. Aufgrund doppelt vorhandener Straßennamen wurde auch jeweils die Postleitzahl (PLZ) angegeben.

5.2 Erhebungsunterlagen

Für die Datenerhebung bei den Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern von Wohnraum in der Landeshauptstadt Saarbrücken wurden von FUB IGES Erhebungsunterlagen entworfen, mit dem Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt und beschlossen.

Die Befragungsunterlagen bestanden, jeweils an Mieterinnen und Mieter oder Vermieterinnen und Vermieter gerichtet, aus einem

- Anschreiben im Namen des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt Saarbrücken
- Fragebogen zur schriftlichen Beantwortung
- Freiumschlag für die Rücksendung
- Online-Version der Fragebogen
- Excel-Tabelle zur digitalen Datenlieferung der institutionellen Vermieterinnen und Vermieter

- Erinnerungsschreiben

Die Anschreiben, die Fragebogen 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 Landeshauptstadt Saarbrücken formuliert und vom Projektleiter Mietspiegel im Hauptamt der Landeshauptstadt Saarbrücken unterzeichnet.

Dabei gliederten sich die Anschreiben wie folgt:

- Erläuterungen zur Durchführung und zum Zweck der Datenerhebung
- Erklärung zur Zusammenarbeit zwischen der Landeshauptstadt Saarbrücken und FUB IGES
- 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,
 - digital als Scan oder Foto des Fragebogens an die Funktions-E-Mail-Adresse bei FUB IGES,
 - postalische Übersendung des Fragebogens mithilfe des Freiumschlags,
 - die digitale Übersendung der Excel-Liste, die den Vermieterinnen und Vermietern mit bekannten E-Mail-Adressen zugesendet wurde
- Erreichbarkeiten von Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartnern bei FUB IGES

5.2.2 Fragebogen

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

Im Rahmen der Datenerhebung wurden die folgenden Dateninhalte erhoben, welche sich in zwölf Befragungsblöcke untergliedern:

- Filterfragen zur Feststellung der Mietspiegelrelevanz
- Allgemeine Angaben zum Gebäude
 - Baujahr oder Baualtersklasse
 - Anzahl der Geschosse und Wohnungen im Objekt
 - Einfamilienhaus (ja/nein)

- Baualter nachträglich geschaffenen Wohnraumes
- Allgemeine Angaben zur Lage der Wohnung/en im Gebäude
 - Lage im Gebäude
 - Wohnfläche
 - Anzahl der Wohnräume
- Angaben zu den Mietvertragsdaten und monatlichen Mietzahlungen
 - Datum Mietbeginn
 - Datum letzte Mietänderung
 - Nettokaltmiete
 - Vorauszahlungen für Nebenkosten
 - Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser
 - Vorauszahlungen Nebenkosten, falls als Gesamtbetrag gezahlt wird
 - wesentliche Betriebskosten in kalten Betriebskosten enthalten (ja/nein)
- Angaben zur Beheizung
- Angaben zur Qualität der Fenster
- Angaben zum Badezimmer
- Angaben zur Küche
- Weitere Merkmale der Wohnung/en, z. B. Kellerraum, Aufzug etc.
- Angaben zu Bodenbelägen
- Angaben zu nutzbaren Außenflächen
- Angaben zur Barrierearmut oder -freiheit der Wohnung
- Fragen zur energetischen Gebäudequalität und Modernisierungsmaßnahmen

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.

Der Vermieterfragebogen bot die Möglichkeit für bis zu fünf Wohnungen Daten zu liefern. Damit wurde dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Vermieterin oder ein Vermieter mehrere Wohnungen im angefragten Objekt besitzen kann. Weiterhin enthielt er im Frageblock 1 die Frage nach dem Wohnungsleerstand am Stichtag der Erhebung.

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

5.3 Durchführung der Datenerhebung

Die Datenerhebung zum Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken erfolgte in zwei Wellen. Zunächst erfolgte der Versand der Befragungsunterlagen an die Mieterinnen und Mieter am 15. April 2023. Die Vermieterinnen und Vermieter mit bis zu drei Objekten wurden am 20. April 2023 postalisch angeschrieben. Die Großvermieterinnen und -vermieter mit bekannten E-Mail-Adressen erhielten die jeweilige Objektliste am 3. Mai 2023. Als Rücksendefrist wurde in beiden Befragungen der 31. Mai 2023 genannt.

Zur Kontrolle wurden in 20 Fällen sowohl Mieterhaushalt als auch Vermieterin oder Vermieter angeschrieben.

5.4 Erinnerungsschreiben

Am 31. Mai 2023 wurde ein Erinnerungsschreiben an die Mieterinnen und Mieter versendet, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht reagiert hatten. Als Rücksendefrist wurde der 16. Juni 2023 gesetzt.

Auch die Vermieterinnen und Vermieter erhielten Anfang Juni 2023 Erinnerungsschreiben mit der Aufforderung bis zum 23. Juni 2023 ihre Daten zu übermitteln oder anderweitig zu reagieren. Die Schreiben sind in Anlage I angefügt.

5.5 Datenrücklauf

Von den insgesamt 11.933 versendeten Stichprobenfällen wurden zu den 7.500 Stichprobenfällen bei den Mieterinnen und Mietern 2.817 Fragebögen zurückgesendet (= 37,6 %) oder weiterführende Informationen telefonisch, per E-Mail oder postalisch übermittelt. Bei der Mieterbefragung handelt es sich um Angaben auf Wohnungsebene.

Die 7.500 Stichprobenfälle der Vermieterbefragung verteilten sich auf 4.433 Objektadressen. Der Rücklauf in der Befragung der Vermieterinnen und Vermieter betrug 2.396 Fragebögen auf denen Angaben für bis zu fünf Wohnungen gemacht werden konnten.

Tab. 5.1 Datenrücklauf

	Versendete Fragebögen	Rücklauf Fragebögen	Rücklaufquote
Gesamt	11.933	5.213	43,7 %
Stichprobenfälle Mieter (Wohnungsebene)	7.500	2.817	37,6 %
Stichprobenfälle Vermieter (Objektebene)	4.433	2.396	54,0 %

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 Vermieterfragebögen, 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)	Vermieterinnen/Vermieter (Objekte)
Postalisch nicht zustellbar	798	177
Selbstnutzende/r Eigentümer/in	230	385
gewerbliche Nutzung	2	11
Wohnheim	4	12
Sozialwohnung	8	2
Leerstand am 1. April 2023	–	26
keine Wohnnutzung, z.B. Garage, Lager etc.	0	4

Tab. 5.3 Weiterer Ausfall durch Sichtprüfung vor Datenplausibilisierung

	Miethaushalte (Wohnungen)	Vermieterinnen/Vermieter (Objekte)
Dienstwohnung	24	13
Möblierte Wohnung	22	40
nicht abgeschlossene Wohnung	13	13
Kurzzeitvermietung (z. B. Ferienwohnung)	0	0
Mehrere Mietverträge	12	7
Objekt/Wohnung unbekannt	3	19
Objekt/Wohnung verkauft	3	36
Sonstiges (nicht im Stande)	109	113
Verweigerung	5	28

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 Vermieterinnen und Vermietern 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 (798 Stichprobenfälle) auf nicht zustellbare Post zurückzuführen. Der zweithäufigste Ausfallgrund sind selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer. Dies war bei den Vermieterinnen und Vermietern der häufigste Ausfallgrund mit 385 Objekten; bei den Mieterinnen und Mietern in 230 Fällen. In beiden Befragungsfelder waren sonstige Angaben wie „zu alt“, „nicht im Stande“ oder „die Sprachbarriere“ der dritthäufigste Ausfallgrund.

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 Landeshauptstadt Saarbrücken entsprechend der Grundgesamtheit abbildet.

Tab. 5.4 Strukturanalyse nach Stadtbezirken

Bezirk	Befragungs- grundgesamtheit	Brutto- stichprobe	Ergebnis- stichprobe
Mitte	65,1 %	40 %	41,4 %
West	13,3 %	20 %	20,1 %
Dudweiler	11,6 %	20 %	18,8 %
Halberg	9,9 %	20 %	19,7 %
gesamt	100 %	100 %	100 %

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 regionalen Verzerrung geführt hat. Ein entscheidender Grund für die hohe Ausschöpfungsquote ist sicherlich die begleitende Pressearbeit sowie die damit verbundene öffentliche Aufmerksamkeit. Auch die regionalen Unterschiede zwischen der Befragungsgrundgesamtheit und der Ergebnisstichprobe liegen im statistischen Rahmen, der bei einer schriftlichen Befragung zu erwarten ist.

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 Vermieterinnen und Vermieter um Angaben auf Ebene der Wohnungen, im Unterschied zu den bisherigen Angaben, die sich auf die Objektebene beziehen. In einem Objekt kann eine Vermieterin oder ein Vermieter mehrere Wohnungen besitzen und zu diesen Daten liefern.

Tab. 5.5 Datenrücklauf auf Wohnungsebene

	Mieterinnen und Mieter	Vermieterinnen und Vermieter	gesamt
Datenrücklauf Wohnungen (erfasst)	1.543	10.161	11.704
Datenausfall Wohnungen	884	5.267	6.151
Datenrücklauf Wohnungen (mietspiegelrelevant)	659	4.894	5.553

Im Gesamtdatensatz befanden sich vor der Datenplausibilisierung 11.704 Datensätze aus den beiden Befragungsfeldern. Davon stammen 1.543 Datensätze (= 13,2 %) aus der Befragung der Mieterinnen und Mieter. 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
Datenrücklauf (erfasst)	11.704	100,0%
Datenausfall	6.151	52,6%
keine Angaben der Kennung oder der Filterfragen	1.777	28,9%
Filter 1: selbstnutzende/r Eigentümerin oder Eigentümer	693	11,3%
Filter 2: Sonderkondition	52	0,8%
Filter 3: möblierte Wohnung	109	1,8%
Filter 4: gewerbliche Nutzung	82	1,3%
Filter 5: nicht abgeschlossen	69	1,1%
Filter 6: Wohnheim	71	1,2%
Filter 7: kurzfristig vermietet	2	0,0%
Filter 8: mehrere Mietverträge	67	1,1%
Filter 9: gefördert	50	0,8%
Filter 10: zum Stichtag nicht vermietet	439	7,1%
kein Baujahr angegeben	22	0,4%
keine Wohnfläche angegeben oder < 15 m ² oder > 300 m ²	25	0,4%
keine Nettokaltmiete angegeben	275	4,5%
kein WC vorhanden	84	1,4%
Nettokaltmiete < 2,50 € oder Nettokaltmiete > 25 €	10	0,2%
keine Mietvertragsdaten oder Mietänderungsdaten angegeben	26	0,4%
6-Jahresregel	2.221	36,1%
keine Wohnlage	12	0,2%
keine Angaben zur Heizung vorhanden	44	0,7%
Dublette	14	0,2%
manuelle Bereinigung	7	0,1%
mietspiegelrelevante Datensätze nach Datenbereinigung	5.553	47,4%

Insgesamt ergab sich auf Ebene der Wohnungen ein Rücklauf von 11.704 Datensätzen. Nach der Datenbereinigung standen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken für 5.553 Wohnungen Daten zur Verfügung. Der Ausfall von 6.151 Wohnungen resultiert überwiegend aus Ausfällen durch den gesetzlich vorgeschriebenen Betrachtungszeitraum von sechs Jahren („6-Jahresregel“) mit 2.221 Datensätzen und durch selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer (693 Datensätze) sowie Leerstand zum Stichtag der Befragungen (493 Datensätze).

5.7 Gewichtung

Nach der Datenerhebung und Datenplausibilisierung standen für die Berechnungen zum qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken vollständige und rechtsgültige Daten zu 5.553 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 Vermieterinnen und Vermieter 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 Vermieterinnen und Vermietern.

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

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

Für den Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024 wurde folgende Klassifizierung der Vermietertypen vorgenommen:

- Genossenschaften
- juristische Personen
- natürliche Personen
- Städtische Unternehmen
- unbekannt

Damit die Struktur der Vermieterinnen und Vermieter 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 Vermietertypen.

Da es sich um eine geschichtete Stichprobe basierend auf den vier Stadtbezirken der Landeshauptstadt Saarbrücken handelt, werden in den nachfolgenden Tabellen die Verteilungen auf Stadtbezirksebene dargestellt (vgl. Tab. 5.7 und 5.8).

Tab. 5.7 Verteilung in der Befragungsgesamtheit nach Vermietertyp und Stadtbezirk

Vermietertyp	Stadtbezirk				gesamt
	Dudweiler	Halberg	Mitte	West	
Genossenschaft	219	24	1.002	10.161	1.364
juristische Person	679	666	9.061	10.161	11.672
natürliche Person	8.177	6.427	33.987	10.161	56.791
städtisch	18	61	5.297	10.161	6.017
unbekannt	653	1.153	5.299	10.161	8.081
Gesamtergebnis	9.746	8.331	54.646	10.161	83.925

Vermietertyp	Stadtbezirk				gesamt
	Dudweiler	Halberg	Mitte	West	
Genossenschaft	0,3%	0,0%	1,2%	0,1%	1,6%
juristische Person	0,8%	0,8%	10,8%	1,5%	13,9%
natürliche Person	9,7%	7,7%	40,5%	9,8%	67,7%
städtisch	0,0%	0,1%	6,3%	0,8%	7,2%
unbekannt	0,8%	1,4%	6,3%	1,2%	9,6%
Gesamtergebnis	11,6%	9,9%	65,1%	13,3%	100,0%

Tab. 5.8 Verteilung im erfassten Rücklauf nach Vermietertyp und Stadtbezirk

Vermietertyp	Stadtbezirk				gesamt
	Dudweiler	Halberg	Mitte	West	
Genossenschaft	3		136	47	186
juristische Person	155	216	1.414	226	2.011
natürliche Person	903	1.054	2.245	1.006	5.208
städtisch	8	27	2.514	237	2.786
unbekannt	9	8	73	6	96
Gesamtergebnis	1.078	1.305	6.382	1.522	10.287

Vermietertyp	Stadtbezirk				gesamt
	Dudweiler	Halberg	Mitte	West	
Genossenschaft	0,0%	0,0%	1,3%	0,5%	1,8%
juristische Person	1,5%	2,1%	13,7%	2,2%	19,5%
natürliche Person	8,8%	10,2%	21,8%	9,8%	50,6%
städtisch	0,1%	0,3%	24,4%	2,3%	27,1%
unbekannt	0,1%	0,1%	0,7%	0,1%	0,9%
Gesamtergebnis	10,5%	12,7%	62,0%	14,8%	100,0%

Aufgrund der Abweichungen zwischen der Brutto- und Ergebnisstichprobe wurde von FUB IGES das anerkannte Verfahren der Datengewichtung angewandt (vgl. Tab. 5.99). Vor der Gewichtung wurden die stichprobenneutralen Ausfälle aus der Brutto- und Ergebnisstichprobe entfernt. Dabei handelte es sich überwiegend um nicht zustellbare Anschreiben, selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer und Leerstand einer Wohnung am Stichtag (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. Insgesamt konnte in den Voranalysen festgestellt werden, dass die Mietpreisunterschiede zwischen den einzelnen Teilgruppen vergleichsweise niedrig ausfallen.

Tab. 5.9 Gewichtungskoeffizienten nach Vermietertyp und Stadtbezirk

Vermietertyp	Stadtbezirk			
	Dudweiler	Halberg	Mitte	West
Genossenschaft	8,947882	1,000000	0,903080	0,310346
juristische Person	0,536952	0,377936	0,785460	0,686630
natürliche Person	1,109951	0,747421	1,855641	0,999110
städtisch	0,275791	0,276926	0,258263	0,331518
unbekannt	8,893405	17,665938	8,897509	19,938660

Tab. 5.10 Verteilung nach der Gewichtung nach Vermietertyp und Stadtbezirk

Vermietertyp	Stadtbezirk				gesamt
	Dudweiler	Halberg	Mitte	West	
Genossenschaft	27	0	123	15	165
juristische Person	83	82	1.111	155	1.431
natürliche Person	1.002	788	4.166	1.005	6.961
städtisch	2	7	649	79	737
unbekannt	80	141	650	120	991
Gesamtergebnis	1.194	1.018	6.699	1.374	10.285

6 WOHLNLAGEN

Der Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 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 Landeshauptstadt Saarbrücken.

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 und Hamm 2023 verwendet.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich für eine dreistufige Klassifizierung der Wohnlage (einfach, mittel und 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 Baublockseitenebene 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 Landeshauptstadt Saarbrücken 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 und mehreren Überarbeitungen lagen für die finale Berechnung der Wohnlage mit der Diskriminanzfunktion 118 Eichgebiete mit einer eindeutigen Wohnlagenzuordnung vor, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Für eine einfache Wohnlage wurden 46 Eichgebiete identifiziert, für eine mittlere Wohnlage 39 Eichgebiete und für eine gute Wohnlage 33 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.¹

Die in anderen Städten teilweise vorgenommene Differenzierung zwischen inner- und außerstädtischen Gebieten wurde in Saarbrücken mittels der Einteilung von definierten (sehr) zentralen Bereichen sowie darüber hinaus der Einbeziehung der zentralen Versorgungsbereiche als Indikatoren berücksichtigt. Eine solche Differenzierung zieht anerkanntermaßen regelmäßig unterschiedliche Gewichtungen von Einflussgrößen auf die Wohnlage nach sich. Eine Berechnung von jeweils einer Diskriminanzfunktion für die zentralen sowie nicht-zentralen Gebiete hat sich als nicht zielführend erwiesen.

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:²

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

² Vgl. Dickersbach, aaO, S. S. 421 ff.; Promann, aaO., S. 67 ff.

- 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“).

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

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 der Landeshauptstadt Saarbrücken war eine Ermittlung der Wohnlageneinstufungen ohne die Verwendung der Bodenrichtwerte möglich, weswegen auf deren Verwendung verzichtet wurde.

Im Rahmen der Ermittlung der Wohnlageneinstufungen in der Landeshauptstadt Saarbrücken wurden 21 Indikatoren analysiert und überprüft. Dabei wurden nur Indikatoren verwendet, für die eine Datengrundlage der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Verfügung gestellt werden konnte bzw. auf Basis verfügbarer Adresskoordinaten Distanzmessungen vorgenommen werden konnten.

- Räumliche Strukturen
 - zentrale und dezentrale Bereiche
 - zentrale Versorgungsbereiche
- Verkehrslärm
 - Straßenverkehr (kategorisiert, Maximalwert Tag/Nacht)
 - Bahnverkehr (kategorisiert, Maximalwert Tag/Nacht)
- Soziale Infrastruktur
 - Grundschulen
 - Kindergarten

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

- Spielplätze
- Infrastrukturelle Anbindung an den ÖPNV
- Einwohnerdichte
- Versorgung des täglichen Bedarfs
 - Supermärkte
- Flächennutzung
 - Wohnbauflächen
 - Gewerbeflächen
 - Flächen für Gemeinbedarf
 - Grünflächen
- Sozialindikatoren
 - Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
 - Arbeitslose
 - Regelleistungsbedarfsgemeinschaften nach SGB II
 - Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung nach SGB XII, Kap. 4
 - Sinusmilieu Oberschicht und obere Mittelschicht
 - Sinusmilieu mittlere Mittelschicht
 - Sinusmilieu untere Mittelschicht und Unterschicht

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 – zentrale und dezentrale Bereiche

In Abstimmung mit der Stadt wurden im Stadtgebiet einzelne Distrikte in die zentrale bzw. sehr zentrale Lage eingestuft. Dies ermöglichte zum einen die Berücksichtigung des Faktors Zentralität, zum anderen eine mögliche Berechnung von zwei Diskriminanzfunktionen für zentrale Bereiche sowie die restlichen dezentralen Stadtteile.

Als sehr zentral wurden folgende Distrikte eingestuft:

- 111 (Schloßplatz)
- 131 (Hauptbahnhof)
- 132 (Nauwieser Viertel)
- 133 (St. Johanner Markt)

Als zentral wurden folgende Distrikte eingestuft:

- 113 (Malstatter Straße)
- 123 (Unteres Malstatt)
- 134 (Am Staden)
- 312 (Dudweiler-Mitte)

In den Adressdaten, die seitens der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Verfügung gestellt wurden, sind auch die Distrikte aufgeführt, wodurch eine Verknüpfung der Zentralität mit den Adressen möglich war.

Räumliche Strukturen – zentrale Versorgungsbereiche

Ein weiterer Zentralitätsindikator, welcher sich kleinräumig auf Nahversorgungsschwerpunkte beschränkt, wurde durch die zentralen Versorgungsbereiche zur Verfügung gestellt. Diese stammen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2014 und wurden aus dem Bericht als Shapes übernommen.

Lärmbelastung durch Straßen- und Bahnverkehr

Bei der Betrachtung der Lärmbelastung in der Landeshauptstadt Saarbrücken erfolgte eine Differenzierung nach den beiden Emissionsquellen

- Straßenverkehr
- Bahnverkehr

Die Lärmbelastung wird in sogenannten Isophonen oder Isophonenbändern differenziert nach Tag- und Nacht-Lärmbelastung ausgewiesen. Bei den in den Lärmkarten ausgewiesenen Lärmbelastungen handelt es sich um berechnete Lärmbelastungen und nicht um eine tatsächliche Lärmbelastung. Dabei wird anhand von Zählungen und Umgebungsparametern die flächenhafte Schallausbreitung des Lärms berechnet.

Die Informationen zur Lärmbelastung für den Straßenlärm wurden von den entsprechenden Fachstellen der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Verfügung gestellt.

Die Informationen zur Lärmbelastung durch die Bahn stammen aus der Bundesweiten Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes, die der Saarbahn wurden ebenfalls von den entsprechenden Fachstellen der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Datenaufbereitung wurde die Lage der Adressen der Landeshauptstadt Saarbrücken in den einzelnen Isophonenbändern ermittelt. Dieser Lärmwert wurde dann – unterschieden nach Tag und Nachtlärm – einer Lärmkategorie zugeordnet. Dies war erforderlich, da nur Nachtwerte ab 44,5 db sowie Tagwerte ab 49,5 db über die Shapefiles abrufbar waren und es sonst einen harten Schnitt zwischen Adressen über sowie unterhalb der Schwellen gäbe. Die Kategorien orientieren sich an bundesweit typischen Grenzwerten in Lärmaktionsplänen (z.B. auch die der Hansestadt Lübeck) und wurden wie folgt unterteilt:

Taglärm

- < 55db Lärmkategorie 0
- >= 55db - < 60db Lärmkategorie 1
- >= 60db - < 65db Lärmkategorie 2
- >= 65db Lärmkategorie 3

Nachtlärm

- < 45db Lärmkategorie 0
- >= 45db - < 50db Lärmkategorie 1
- >= 50db - < 55db Lärmkategorie 2
- >= 55db Lärmkategorie 3

Anschließend wurde der Mittelwert für eine Baublockseite gebildet. Für die Berechnung wurde dann jeweils für den Straßen- und Bahnlärm die höchste Lärmkategorie je Baublockseite gewählt, um zusammenfassende Lärmindikatoren zu erhalten.

Versorgung mit sozialer Infrastruktur Grundschulen, Kindergärten, Spielplätze

Teilweise ist für die Einwohnerinnen und Einwohner die Versorgung mit einer sozialen Infrastruktur ein entscheidender Faktor für die Wohnortwahl. Insbesondere für Familien mit Kindern können die Versorgung mit Schulen und Kindergärten, aber auch mit Spielplätzen die Standortwahl und -einschätzung beeinflussen. 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 Landeshauptstadt Saarbrücken zur Verfügung gestellt.

Für die Analyse wurde für die Entfernung zu den unterschiedlichen Einrichtungen für jede Adresse ermittelt und anschließend die geringste Entfernung zu einer Grundschule, einem Kindergarten und einem Spielplatz in der Landeshauptstadt Saarbrücken 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 regulären Haltestellenpunkte der Busse und der Saarbahn in der Landeshauptstadt Saarbrücken verwendet. Die notwendigen Adresskoordinaten wurden von der Landeshauptstadt Saarbrücken 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 dient insbesondere die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner pro Baublockseite.

Die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner pro Gebäude wurden von der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Verfügung gestellt. Auf Ebene der Baublockseiten wurden die Einwohnerinnen und Einwohner aller Gebäude zusammengerechnet und durch die Anzahl der Gebäude geteilt, wodurch ein Durchschnittswert pro Baublockseite angegeben werden kann.

Versorgung des täglichen Bedarfs – Supermärkte

Auf Basis eines Datenbestands der Standorte von Einzelhändlern mit Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ aus dem Jahr 2014, welchen die Landeshauptstadt Saarbrücken zur Verfügung stellen konnte sowie einer umfangreichen Recherche in den aktuellen Anzeigen im Netz und den in OpenStreetMap zur Verfügung stehenden Daten wurden für die Berücksichtigung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Modell Adresskoordinaten ermittelt.

Für jede Adresse wurde die Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen gemessen und die nächste Versorgungseinrichtung 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 –

Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen

Grundlage für die Auswertung von Flächennutzungen war ein Shape mit Angaben aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverband Saarbrücken mit Stand 22.07.2022. Dabei erfolgte eine Verdichtung der ausgewiesenen Nutzungsarten, wovon dann vier im Rahmen der Analysen berücksichtigt worden sind:

- Wohnbauflächen
- Gewerbeflächen
- Flächen für Gemeinbedarf
- Grünflächen

Die Analyse der Flächennutzung erfolgte auf Ebene der Baublöcke. D. h. für jeden Baublock wurde der Anteil der jeweiligen Nutzungsart an der gesamten Fläche des Baublocks ermittelt. Der ermittelte Anteilswert wurde dann den jeweils im Baublock befindlichen Baublockseiten zugewiesen.

Sozialindikatoren

Zur Berücksichtigung der Sozialstruktur wurden durch die Landeshauptstadt Saarbrücken zum einen die Einzelindikatoren Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Anteil Bevölkerung 15-64 Jahre), Arbeitslose, Empfängerinnen und Empfänger von Regelleistungen nach SGB II (Anteil an Bevölkerung 0-64 Jahre) sowie Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung nach SGB XII, Kap. 4 (Anteil an Bevölkerung 18+) auf Distriktebene zur Verfügung gestellt. Zum anderen wurden die Ergebnisse der Sinus-Milieustudie Saarbrücken aus dem Jahr 2020 berücksichtigt. Diese umfassen neben soziodemographischen und sozioökonomischen Merkmalen auch Einschätzungen zur Grund- und Werteorientierung auf Stadtteilebene.

Den Blockseiten wurden die Quoten der Einzelindikatoren des zugehörigen Distrikts zugewiesen. Darüber hinaus wurden die Anteile der drei Milieusegmente (Oberschicht und obere Mittelschicht / mittlere Mittelschicht / untere Mittelschicht und Unterschicht) des zugehörigen Stadtteils zugewiesen und in den weiteren Analysen berücksichtigt.

6.2.2 Beurteilung der Indikatoren

Auf Basis der 118 Eichgebiete erfolgte eine Analyse der 21 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
zentrale und dezentrale Bereiche	Der Indikator weist eine geringe Trennwirkung auf – gute Wohnlagen liegen eher in nicht-zentralen Gebieten.
zentrale Versorgungsbereiche	Der Indikator weist in der Einzelbetrachtung keine Wirkungsrichtung auf.
Straßenverkehr	Der Indikator weist zwischen den Wohnlagen eine gute Trennwirkung auf. Einfache Wohnlagen haben eine höhere Belastung (Lärmkategorie 1,85) als mittlere (Lärmkategorie 0,73) und gute (Lärmkategorie 0,32).
Bahnverkehr	Der Indikator weist zwischen einfachen und den anderen Wohnlagen eine gute Trennwirkung auf. Einfache Wohnlagen haben eine höhere Belastung (Lärmkategorie 0,31) als mittlere (Lärmkategorie 0,04) und gute (Lärmkategorie 0,01).
Grundschulen	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen guten und den anderen Wohnlagen aus. In guten Wohnlagen ist die Distanz mit rund 717m höher als in mittleren (499 m) und einfachen (553 m).
Kindergarten	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen mittleren und den anderen Wohnlagen auf. In mittleren Wohnlagen ist die Distanz mit rund 277 m geringer als in einfachen (354 m) und guten (363 m).
Spielplätze	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen guten und den anderen Wohnlagen auf. In guten Wohnlagen ist die Distanz mit rund 422 m etwas höher als in mittleren (316 m) und guten (312 m).
Infrastrukturelle Anbindung an den ÖPNV	Der Indikator weist zwischen den Wohnlagen eine Trennwirkung auf. Einfache Wohnlagen haben mit rund 137 m eine geringere Distanz als mittlere Wohnlagen (164 m) und gute Wohnlagen (197 m).
Einwohnerdichte	Der Indikator weist eine gute Trennwirkung, insbesondere zwischen der einfachen und den anderen Wohnlagen auf. Pro Gebäude wohnen in der einfachen Wohnlage 11,2 – in der mittleren nur 5,9 und der guten nur 4,4 Personen.
Supermärkte	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen mittleren und den anderen Wohnlagen auf. In mittleren Wohnlagen ist die Distanz mit rund 698 m höher als in einfachen (502 m) und guten (596 m).
Wohnbauflächen	Der Indikator weist insbesondere zwischen den einfachen und den anderen Wohnlagen eine Trennwirkung auf. In einfachen Wohnlagen ist der Flächenanteil mit rund 50 % geringer als in mittleren (71 %) und einfachen Wohnlagen (73 %).
Gewerbeflächen	Der Indikator weist eine Trennwirkung zwischen den Wohnlagen auf. In einfachen Wohnlagen ist der Flächenanteil mit rund 3 % höher als in mittleren (1 %) und einfachen Wohnlagen (0 %).
Flächen für Gemeinbedarf	Der Indikator weist zwischen den mittleren und den anderen Wohnlagen eine Trennwirkung auf. In mittleren Wohnlagen ist der Flächenanteil mit rund 5 % höher als in einfachen (3 %) und guten Wohnlagen (3 %).
Grünflächen	Der Indikator weist insbesondere zwischen den guten und den anderen Wohnlagen eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist der Flächenanteil mit rund 12 % höher als in mittleren (7 %) und einfachen Wohnlagen (8 %).
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Der Indikator weist insbesondere zwischen den einfachen und den anderen Wohnlagen eine Trennwirkung auf. In einfachen Wohnlagen ist der Anteil mit rund 53 % geringer als in mittleren (56 %) und guten Wohnlagen (57 %).
Arbeitslose	Der Indikator weist zwischen den Wohnlagen eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist der Anteil mit rund 5 % geringer als in

	mittleren (9 %) und einfachen Wohnlagen (11 %).
Empfänger von Regelleistungen nach SGB II	Der Indikator weist zwischen den Wohnlagen eine Trennwirkung auf, besonders stark ist diese zwischen den guten und den anderen Wohnlagen. In guten Wohnlagen ist der Anteil mit rund 9 % deutlich geringer als in mittleren (19 %) und einfachen Wohnlagen (25 %).
Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung nach SGB XII, Kap. 4	Der Indikator weist zwischen den Wohnlagen eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist der Anteil mit rund 2 % geringer als in mittleren (3 %) und einfachen Wohnlagen (4 %).
Sinuskategorie Oberschicht und obere Mittelschicht	Der Indikator weist zwischen den Wohnlagen eine Trennwirkung auf. In guten Wohnlagen ist der Anteil mit rund 43 % höher als in mittleren (39 %) und einfachen Wohnlagen (36 %).
Sinuskategorie mittlere Mittelschicht	Der Indikator weist zwischen den mittleren und den anderen Wohnlagen eine Trennwirkung auf. In mittleren Wohnlagen ist der Anteil mit rund 32 % höher als in guten (29 %) und einfachen Wohnlagen (31 %).
Sinuskategorie untere Mittelschicht und Unterschicht	Der Indikator weist zwischen den Wohnlagen eine Trennwirkung auf. In einfachen Wohnlagen ist der Anteil mit rund 33 % höher als in mittleren (29 %) und einfachen Wohnlagen (28 %).

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 aus⁴:

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

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,

⁴ 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)

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 Landeshauptstadt Saarbrücken 2024 anwenden zu können, wurden auf Grundlage der 118 verwendeten Eichgebiete die Diskriminanzfunktionen für die gesamte Stadt mit den Wohnlageeinstufungen – einfach, mittel, gut – ermittelt. Es wurden demnach zwei 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 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.⁵

Für die Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken 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 zwei Populationen der Wohnlageklassen wird geschätzt durch⁶:

$$D_p^2 = (\bar{x}_2 - \bar{x}_1) S^{-1} (\bar{x}_2 - \bar{x}_1)$$

\bar{x}_1 Mittelwert der Gruppe 1,

\bar{x}_2 Mittelwert der Gruppe 2,

S^{-1} Inverse der Kovarianzmatrix.

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

⁶ 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

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 gut auf einfach. In dem verwendeten Modell gab es im ersten Schritt einen „Springer“ – nach einer erneuten Berechnung dann erneut einen „Springer“ um nach einer dritten Berechnung mit entsprechend 116 Eichgebieten keinen mehr.

Durch die Modellrechnungen wurden neun Indikatoren ausgewählt.

- Lärmbelastung Straßenverkehr
- Lärmbelastung Bahnverkehr
- Distanz Spielplätze
- Infrastrukturelle Anbindung an den ÖPNV
- Einwohnerdichte auf Baublockseite
- Anteil Wohnbaufläche pro Block
- Anteil Gemeinbedarfsfläche pro Block
- Anteil Grünfläche pro Block
- Empfänger von Regelleistungen nach SGB II

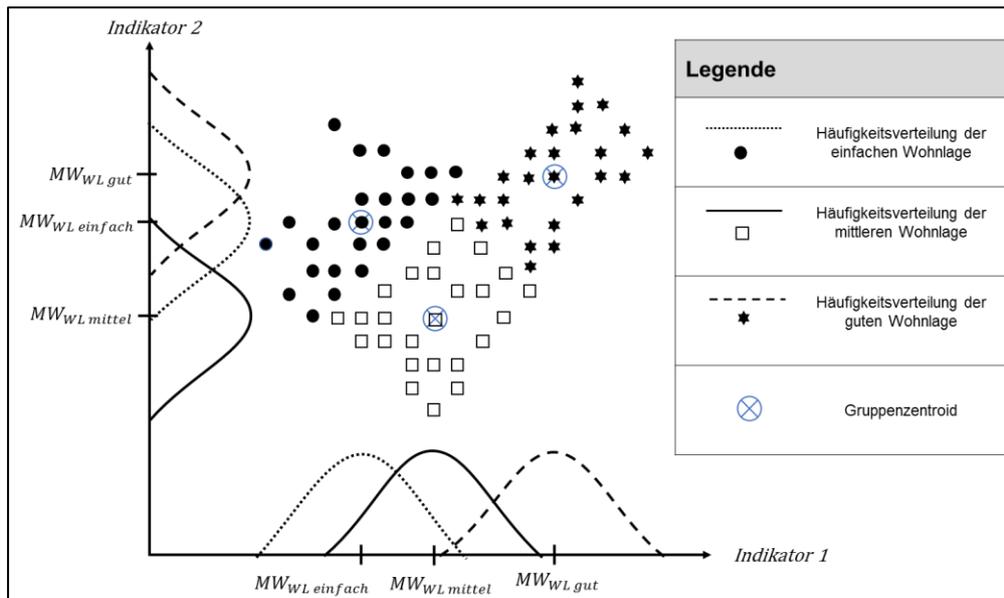
Auf Grundlage der als signifikant zur Unterscheidung der Wohnlagegruppen beitragenden Indikatoren wurde die Diskriminanzfunktion bestimmt. Die Einstufung in die Wohnlageklassen auf Grundlage der Indikatoren durch die Diskriminanzfunktion ist dann besonders trennscharf, wenn zwei Umstände gleichzeitig 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 die drei Wohnlagen mit exemplarisch 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 Abbil-

dung 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 Landeshauptstadt Saarbrücken der Fall war.

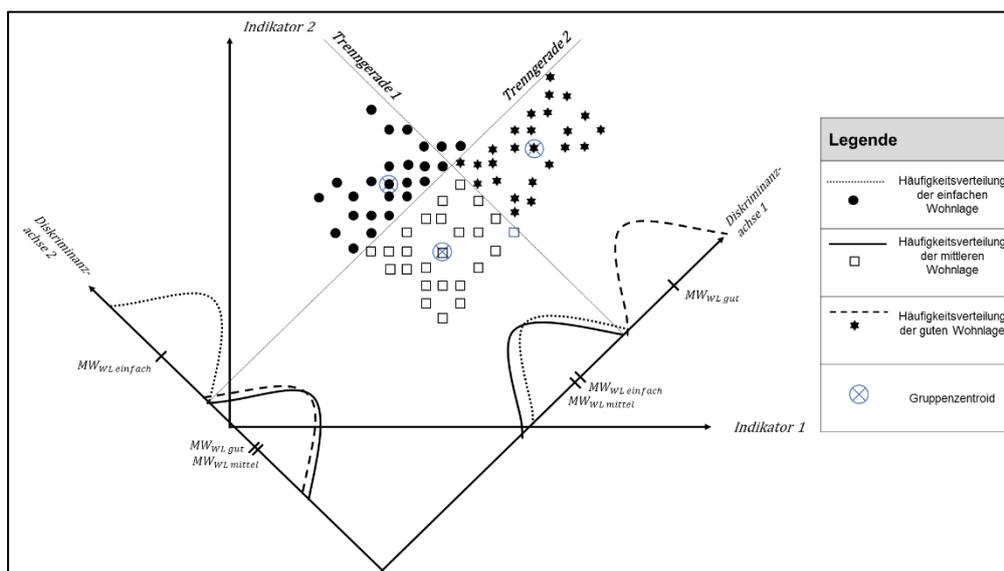
Abb. 6.1 Beispielgrafik für die Diskriminanzanalyse der Wohnlageklassen



FUB IGES, in Anlehnung an Eckey/Kosfeld/Renger

© 2023

Abb. 6.2 Beispielgrafik für die Diskriminanzfunktionen auf der Hyperebene



FUB IGES, in Anlehnung an Eckey/Kosfeld/Renger

© 2023

Die Abbildung 6.2 zeigt exemplarisch die Funktionsweise der Diskriminanzanalyse. Durch die zwei ermittelten 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 Wohnlagengruppe ist und je höher die Intergruppenvarianz der Werte einer Wohnlagengruppe gegenüber einer anderen Wohnlagengruppe 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.⁷

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

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

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

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.

Tab. 6.2 Diskriminanzkoeffizienten der signifikanten Indikatoren

Signifikanter Indikator	Funktion 1	Funktion 2
Lärmbelastung Straßenverkehr	-0,645	0,258
Lärmbelastung Bahnverkehr	-0,844	1,141
Distanz Spielplätze	0,002	0,002
Infrastrukturelle Anbindung an den ÖPNV	0,004	0,005
Einwohnerdichte auf Baublockseite	-0,035	0,036
Anteil Wohnfläche pro Block	2,012	-0,483
Anteil Gemeinbedarfsfläche pro Block	2,658	-1,744
Anteil Grünfläche pro Block	2,527	0,350
Empfänger von Regelleistungen nach SGB II	-0,032	-0,037

© 2023

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

Die Ergebnisse der Diskriminanzanalyse wurde abschließend auf alle Adressen in der Landeshauptstadt Saarbrücken 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 72,4 % der Adressen durch die datengestützte Analyse auf Basis der Diskrimanzanalyse entsprechend der Wohnlage des Eichgebietes zugeordnet.

Tab. 6.3 Klassifizierungsergebnis der Eichgebiete

	Wohnlage		vorhergesagte Wohnlage (datengestützt)			Gesamt
			einfach	mittel	gut	
bisherige Wohnlage (Eichgebiete)	einfach	Anzahl	35	9	0	44
	mittel		7	24	8	39
	gut		0	8	25	33
	einfach	Anteile in %	79,5	20,5	0,0	100,0
	mittel		17,9	61,5	20,5	100,0
	gut		0,0	24,2	75,8	100,0

© 2023

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 Diskrimanzfunktionen 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 Diskrimanzfunktion die Gruppen ausreichend trennt oder ob eine weitere Diskrimanzfunktion signifikant zur Trennung beiträgt.

Der Eigenwert der ersten Diskrimanzfunktion beträgt 1,624 und hat einen Prozentanteil der erklärten Varianz von 92,4 %. Die zweite Diskrimanzfunktion hat einen Eigenwert von 0,134 und damit einen Prozentanteil an der Erklärung der Varianz von 7,6 %. Der Prozentanteil der zweiten Funktion liegt also deutlich unter dem der ersten Funktion. Somit erklärt die erste Funktion einen wesentlich größeren Teil der Streuung als die zweite Diskrimanzfunktion.

Auf Grundlage der Eigenwerte wurde zudem das Gütemaß Wilks-Lambda ermittelt. Wilks-Lambda kann unter anderem als Gütemaß für die Trennkraft einer oder mehrerer Diskrimanzfunktionen verwandt werden. Auf der Grundlage der statistischen Auswertung kann festgestellt werden, dass die ermittelten Gruppenmittelwerte der Diskrimanzwerte auf Grundlage der Diskrimanzfunktion sich signifikant unterscheiden. Die ermittelten Diskrimanzfunktionen 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 Diskrimanzfunktionskoeffizienten

Der Einfluss der metrisch skalierten Indikatoren auf den Diskrimanzwert wird durch das Vorzeichen und den Wert der Diskrimanzkoeffizienten 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 zum Spielplatz) und teilweise niedrige Werte (z.B. Lärmkategorien) 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

Signifikanter Indikator	Gewicht/Erklärungsbeitrag
Anteil Grünfläche pro Block	48,4 %
Anteil Wohnfläche pro Block	24,8 %
Anteil Gemeinbedarfsfläche pro Block	12,8 %
Lärmbelastung Bahnverkehr	6,5 %
Lärmbelastung Straßenverkehr	6,1 %
Empfänger von Regelleistungen nach SGB II	1,2 %
Infrastrukturelle Anbindung an den ÖPNV	0,2 %
Distanz Spielplätze	0,1 %
Einwohnerdichte auf Baublockseite	0,1 %

© 2023

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 oder 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 μ 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 zum Spielplatz, zum eindimensionalen Erwartungswert zu messen. Vielmehr ist der Abstand der Indikatorwerte 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 oder gut wurde das Klassifizierungswahrscheinlichkeitenkonzept auf Grundlage der Mahalanobis-Distanzen genutzt.⁸ Zur Ermittlung der Zuordnungswahrscheinlichkeit ist es erforderlich, mit den Indikatorwerten der jeweiligen Adresse den sog. Mahalanobis-Abstand und anschließend die Zuordnungswahrscheinlichkeit zu berechnen.

Mahalanobis-Abstand

Zur Ermittlung des Mahalanobis-Distanzmaß wurden die Abstände der zwei 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 Indikatorwerte der jeweiligen Blockseite (z. B. für die Distanz zum nächsten Spielplatz) in die beiden Funktionen 1 und 2 eingesetzt. Als Ergebnis lagen jeweils zwei Diskriminanzwerte für die Blockseiten vor.

Tab. 6.5 Gruppenmittelwerte

Signifikanter Indikator	Funktion 1	Funktion 2
einfache Lage	-1,496	0,170
mittlere Lage	0,372	-0,496
gute Lage	1,554	0,359

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

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

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

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.

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.¹⁰

⁹ 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).

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

da insbesondere durch die verwendeten Entfernungskriterien hier schnell nicht nachvollziehbare kleinräumige Änderungen der Wohnlage entstehen konnten. Daher wurde bei der Homogenisierung in der Regel auf die Blockseite abgestellt.

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 Landeshauptstadt Saarbrücken 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 zwei allgemeine Beschlüsse zum Umgang mit Sonderfällen getroffen:

2. Adressen im Außenbereich der Landeshauptstadt Saarbrücken werden auf Beschluss des Arbeitskreises Mietspiegel in die mittlere Wohnlage eingestuft, außer die Entscheidung des Arbeitskreises hat eine andere Wohnlage ergeben oder diese ist einfach. Der Außenbereich liegt außerhalb der Bereiche der in den Geodaten mitgelieferten Arten der baulichen Nutzung CA, FH, G, GB, GF, KGA, Kläranlage; M; S, SPO sowie W aus der Bodenrichtwertkarte und umfasst damit insbesondere die Arten der baulichen Nutzung F und LW (siehe <https://geoportal.saarland.de/article/Bodenrichtwerte/>).
3. Adressen in Gebieten ohne Wohnnutzungen, insb. in Gewerbe- und Industriegebieten (Art der baulichen Nutzung: SPO, S, Kläranlage, GB, G, FH sowie CA laut Bodenrichtwertkarte) sowie Einzeladressen (insb. in Kleingartenvereinen) werden auf Beschluss des Arbeitskreises keine Wohnlage zugewiesen („kW“ im Straßenverzeichnis).

Auf Basis dieser Vorgaben erfolgte für das Stadtgebiet eine umfassende Sichtprüfung der Wohnlageneinstufungen nach dem datengestützten Modell.

Tab. 6.6 Vergleich der Wohnlage nach ZWK mit der Wohnlage nach allen oben genannten Schritten der Homogenisierung sowie allgemeinen Beschlüssen

	Wohnlage		Wohnlage nach Homogenisierung				Gesamt
			einfach	mittel	gut	keine WI	
Wohnlage nach ZWK (Datengestützt)	Anzahl	einfach	7.744	727	38	1.076	9.585
		mittel	209	15.471	276	278	16.234
		gut	45	1.004	14.286	331	15.666
		keine WI	0	0	0	0	0
	Anteile in %	einfach	80,8	7,6	0,4	11,2	100
		mittel	1,3	95,3	1,7	1,7	100
		gut	0,3	6,4	91,2	2,1	100
		keine WI	-	-	-	-	-

© 2023

Insbesondere in der einfachen 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. Im Außenbereich wurden aufgrund des 3. allgemeinen Beschlusses 239 Adressen von der guten in die mittlere Wohnlage umgestuft. Insgesamt wurden rund 5,5 % aller Adressen in eine andere Wohnlage sowie 4,1 % 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 88 Gebiete erfolgte durch die Mitglieder des Arbeitskreises die endgültige Festlegung der Wohnlage (vgl. Anlage IV). Die nachfolgende Tabelle 6.7 beziffert die Umstufungen im Rahmen der Einzelbeschlüsse im Vergleich zur Version nach den Schritten der Homogenisierung aus Tabelle 6.6.

Tab. 6.7 Vergleich der Wohnlage nach der Homogenisierung mit der Wohnlage nach den 88 Einzelfallbeschlüssen

	Wohnlage		Wohnlage nach Einzelbeschlüssen				Gesamt
			einfach	mittel	gut	keine WI	
Wohnlage nach Homogenisierung	Anzahl	einfach	5.841	2.117	40	0	7.998
		mittel	1.457	14.218	1.527	0	17.202
		gut	458	8.277	5.865	0	14.600
		keine WL	0	0	0	1.685	1.685
	Anteile in %	Einfach	73,0	26,5	0,5	0	100
		Mittel	8,5	82,7	8,9	0	100
		Gut	3,1	56,7	40,2	0	100
		keine WL	0	0	0	100	100

© 2023

Auffallend ist, dass die Umstufungen des Arbeitskreises insbesondere von der guten bzw. einfachen in die mittlere Wohnlage erfolgt sind. Ein Grund hierfür waren die Umstufungen mehrerer dezentraler Gebiete von der guten in die mittlere Wohnlage. Insgesamt wurden durch die Einzelbeschlüsse 33,4 % aller Adressen in eine andere Wohnlage umgestuft.

6.6 Ergebnis der Wohnlagenerstellung

Insgesamt ergibt sich für die Landeshauptstadt Saarbrücken eine Verteilung auf die Wohnlagenklassen nach der datengestützten Aktualisierung, der Homogenisierung sowie den Einzelfallbeschlüssen des Arbeitskreises von:

- einfach 18,7 % (7.756 Adressen)
- mittel 59,3 % (24.612 Adressen)
- gut 17,9 % (7.432 Adressen)
- keine Wohnlage 4,1 % (1.685 Adressen)

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

Nachträglich wurden einzelne Adressen, deren Geodaten zum Zeitpunkt der Analyse nicht zur Verfügung standen, per Arbeitskreisbeschluss in eine Wohnlage eingestuft (vgl. Anlage IV).

7 REGRESSIONSANALYSE

7.1 Methodische Vorgehensweise

Der qualifizierte Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 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 sieben 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 zehn Datensätzen. Merkmale 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.

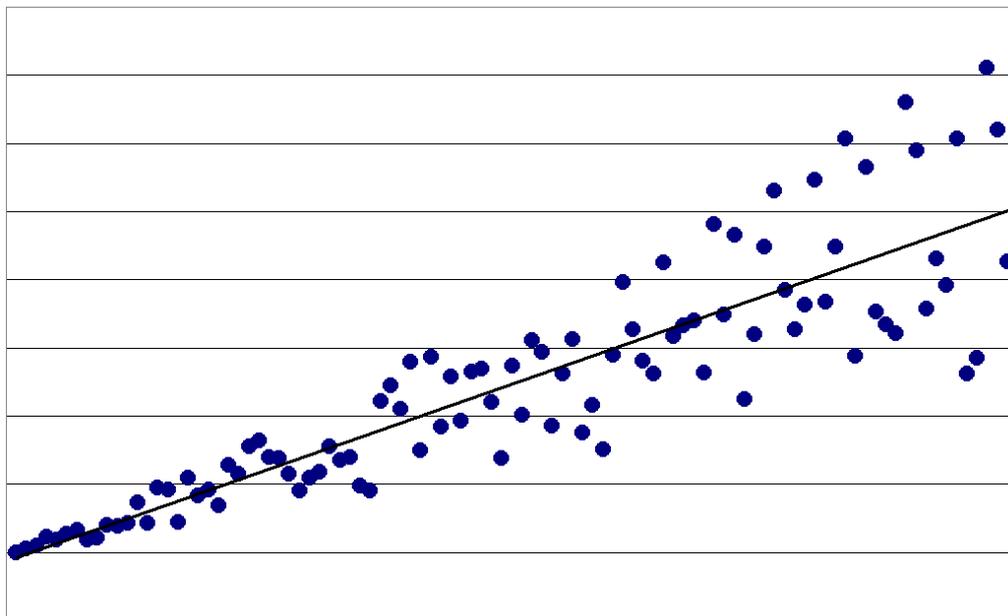
Heteroskedastizität

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 Beispielgrafik für die Diskriminanzfunktionen auf der Hyperebene



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 abgebil-

det. Für die analysierten Merkmale haben sich keine starken Verdachtsmomente für ein Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Multikollinearität

Das Regressionsmodell der linearen multiplen 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 diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass für ein oder mehrere der beobachteten Regressoren eine Multikollinearität vorliegt.

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

Zusätzlich erfolgte eine Überprüfung von möglicherweise vorhandenen Multikollinearitäten auf Basis der Kollinearitätsdiagnostik, einer Teststatistik, wodurch eingehendere Überprüfungen ermöglicht werden. Dabei wird über den Konditionsindex überprüft, ob für die einzelnen Dimensionen ein Wert von über 15 auftritt. Dieses ist der in der Regel verwendete Grenzwert für eine vorhandene Multikollinearität. Bei Hinweisen auf Basis des Konditionsindex werden die Varianzanteile der einzelnen Merkmale des Modells überprüft. Dabei gilt als Grenzwert ein Varianzanteil von mehr als 0,9 als Indiz für eine Multikollinearität. Wird nur bei einem Merkmal dieser Wert überschritten ist dieses nicht relevant. Ergeben sich jedoch bei mehreren Merkmalen in einer Dimension entsprechend hohe Varianzanteile, so ist dieses ein Indiz für eine Multikollinearität zwischen diesen Merkmalen.

Die Überprüfung auf Basis der Kollinearitätsdiagnostik hat für folgende Variablen in der vierten Stufe der Regressionsrechnung, der multivariaten Regression, lineare Abhängigkeiten zu anderen Einflussgrößen aufgewiesen, die daher im Vorfeld ausgeschlossen werden mussten:

- „keine vom Vermieter gestellte Heizung“
- „Badezimmer mit Dusche oder Badewanne“
- „Küche in einem separaten Raum“

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
- Mehrfachverglasung
- 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 Saarbrücken. Wohnfläche mit ausgewiesener Nettokaltmiete pro m²). 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:

- „Einfachverglasung“
- „Zweifach- oder Doppelverglasung“
- „Badezimmer mit Dusche und Badewanne“
- „Badezimmer mit Fußbodenheizung“
- „zweites Badezimmer vorhanden“
- „Terrasse und/oder Dachterrasse vorhanden“
- „Wohnung mit Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar“
- „Wohnungen wurden barrierearm erstellt, modernisiert oder angepasst“
- „Wurde alle Außenwände nach dem 1. Januar 2002 gedämmt?“

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:

- „Heizung mit erneuerbaren Energiequellen“
- „Zentralheizung/zentrale Etagenheizung“
- „Gaseinzelöfen oder Elektronachspeicherheizung“
- „zweites separates WC vorhanden/Gäste-WC“
- „Multimediaanschluss in allen Wohnräumen vorhanden“
- „videogestützte Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden“
- „Bodenfliesen in mehreren Zimmern“
- „Fußbodenheizung in mehreren Zimmern“

- „Balkon vorhanden“
- „Loggia vorhanden“
- „Gartenfläche zur alleinigen Verfügung der Mieter vorhanden“
- „Wurde das Dach oder die obere Geschossdecke nach dem 1. Januar 2002 gedämmt?“
- „Wurde die Kellerdecke nach dem 1. Januar 2002 gedämmt?“
- „Wurde der Wärmeerzeuger nach dem 1. Januar 2002 ausgetauscht?“
- „Wurde alle Fenster nach dem 1. Januar 2002 erneuert/modernisiert?“
- „Dämmung aller Außenwände vor dem 1. Januar 2002“

7.2 Regressionsmodell – erste Stufe

In einer ersten Regression wird für den Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 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 Gesetze der Marktwirtschaft 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 m² und 300 m² begrenzt. In der Broschüre werden die Wohnungen mit ab 120 m² Wohnfläche gruppiert dargestellt.

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.

Wie auch in anderen Städten kann in der Landeshauptstadt Saarbrücken beobachtet werden, dass der Zusammenhang zwischen der Wohnfläche und der Nettokaltmiete keinen linearen Verlauf aufweist, sondern eher eine U-Verteilung. D. h. die Nettokaltmiete pro m² 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. Durch die Punktwolke wurde nun über die Kleinst-Quadrate-Methode die beste Anpassung einer kubischen Funktion ermittelt. Bei Verwendung einer kubischen Funktion wird die Möglichkeit offengelassen, ob die Nettokaltmiete pro m² mit zunehmender Wohnungsgröße wieder steigt.

Dafür gilt für die berechnete Regression folgende Signifikanzeinstufung:

$$F(3,5147) = 4564,638; p < 0,001$$

Mit einem *p*-Wert von kleiner als 0,001 leistet das Regressionsmodell einen Erklärungsbeitrag, womit die Nullhypothese verworfen werden kann. Die Güte des Regressionsmodells liegt bei einem R²=0,727. Es werden also 72,7 Prozent der Varianz der abhängigen Variable erklärt.

Die geschätzte Gleichung dieser ersten Regression lautet:

$$MM_1 = 120,3342302041 - 4,995568266 \times \text{Fläche} + 0,0098783005 \times \text{Fläche}^2 - 0,0000303630 \times \text{Fläche}^3$$

$MM_1 = \text{Modellmiete erste Stufe}$

7.3 Basistabelle Mietspiegel 2024

Auf Grundlage der Ergebnisse der ersten Regressionsrechnung wurde die Basistabelle für den Mietspiegel der Landeshauptstadt Saarbrücken 2024 erstellt. Dafür dividiert man die durch die Gleichung ermittelte absolute Nettokaltmiete durch die Wohnfläche, und erhält somit die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete pro m². Für kleine Wohnungen ist die Nettokaltmiete pro m² 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 Saarbrücken.
Wohnfläche mit ausgewiesener Nettokaltmiete pro m²

Wohnfläche	€/m ²	Wohnfläche	€/m ²	Wohnfläche	€/m ²
20	10,23	51	6,95	82	6,49
21	9,96	52	6,92	83	6,48
22	9,71	53	6,88	84	6,48
23	9,48	54	6,86	85	6,48
24	9,27	55	6,83	86	6,48
25	9,08	56	6,80	87	6,48
26	8,91	57	6,78	88	6,48
27	8,75	58	6,76	89	6,48
28	8,60	59	6,73	90	6,48
29	8,47	60	6,71	91	6,48
30	8,34	61	6,69	92	6,48
31	8,22	62	6,68	93	6,48
32	8,11	63	6,66	94	6,48
33	8,01	64	6,64	95	6,48
34	7,92	65	6,63	96	6,49
35	7,83	66	6,61	97	6,49
36	7,74	67	6,60	98	6,49
37	7,66	68	6,59	99	6,50
38	7,59	69	6,58	100	6,50
39	7,52	70	6,56	101	6,50
40	7,46	71	6,55	102	6,51
41	7,40	72	6,55	103	6,51
42	7,34	73	6,54	104	6,52
43	7,28	74	6,53	105	6,52
44	7,23	75	6,52	106	6,53
45	7,19	76	6,52	107	6,53
46	7,14	77	6,51	108	6,54
47	7,10	78	6,50	109	6,55
48	7,06	79	6,50	110	6,55
49	7,02	80	6,49	111	6,56
50	6,98	81	6,49	112	6,57

Wohnfläche	€/m ²	Wohnfläche	€/m ²	Wohnfläche	€/m ²
113	6,57	144	6,89	175	7,35
114	6,58	145	6,91	176	7,37
115	6,59	146	6,92	177	7,39
116	6,60	147	6,93	178	7,40
117	6,61	148	6,95	179	7,42
118	6,61	149	6,96	180	7,44
119	6,62	150	6,97	181	7,45
120	6,63	151	6,99	182	7,47
121	6,64	152	7,00	183	7,49
122	6,65	153	7,01	184	7,51
123	6,66	154	7,03	185	7,52
124	6,67	155	7,04	186	7,54
125	6,68	156	7,06	187	7,56
126	6,69	157	7,07	188	7,58
127	6,70	158	7,09	189	7,59
128	6,71	159	7,10	190	7,61
129	6,72	160	7,12	191	7,63
130	6,73	161	7,13	192	7,65
131	6,74	162	7,15	193	7,67
132	6,75	163	7,16	194	7,68
133	6,76	164	7,18	195	7,09
134	6,77	165	7,19	196	7,11
135	6,78	166	7,21	197	7,13
136	6,80	167	7,22	198	7,15
137	6,81	168	7,24	199	7,17
138	6,82	169	7,25	200	7,20
139	6,83	170	7,27	201	7,22
140	6,84	171	7,29	202	7,24
141	6,86	172	7,30	203	7,26
142	6,87	173	7,32	204	7,28
143	6,88	174	7,34	205	7,31

Wohnfläche	€/m ²	Wohnfläche	€/m ²	Wohnfläche	€/m ²
206	7,33	238	8,08	270	8,89
207	7,35	239	8,10	271	8,91
208	7,37	240	8,13	272	8,94
209	7,40	241	8,15	273	8,97
210	7,42	242	8,17	274	8,99
211	7,44	243	8,20	275	9,02
212	7,46	244	8,22	276	9,04
213	7,49	245	8,25	277	9,07
214	7,51	246	8,27	278	9,10
215	7,53	247	8,30	279	9,13
216	7,56	248	8,32	280	9,15
217	7,58	249	8,35	281	9,18
218	7,60	250	8,37	282	9,21
219	7,63	251	8,40	283	9,23
220	7,65	252	8,42	284	9,26
221	7,67	253	8,45	285	9,29
222	7,69	254	8,47	286	9,31
223	7,72	255	8,50	287	9,34
224	7,74	256	8,52	288	9,37
225	7,77	257	8,55	289	9,40
226	7,79	258	8,58	290	9,42
227	7,81	259	8,60	291	9,45
228	7,84	260	8,63	292	9,48
229	7,86	261	8,65	293	9,51
230	7,88	262	8,68	294	9,53
231	7,91	263	8,70	295	9,56
232	7,93	264	8,73	296	9,59
233	7,96	265	8,76	297	9,62
234	7,98	266	8,78	298	9,65
235	8,00	267	8,81	299	9,67
236	8,03	268	8,83	300	9,70
237	8,05	269	8,86		

7.4 Regressionsmodell – zweite Stufe

Nach der Berücksichtigung des wichtigsten Preisfaktors für die Mietpreisfindung erfolgte eine Analyse der Baujahresklassen. Diese sind als Dummy-Variablen, also dichotome Werte, in die Berechnung inkludiert worden.

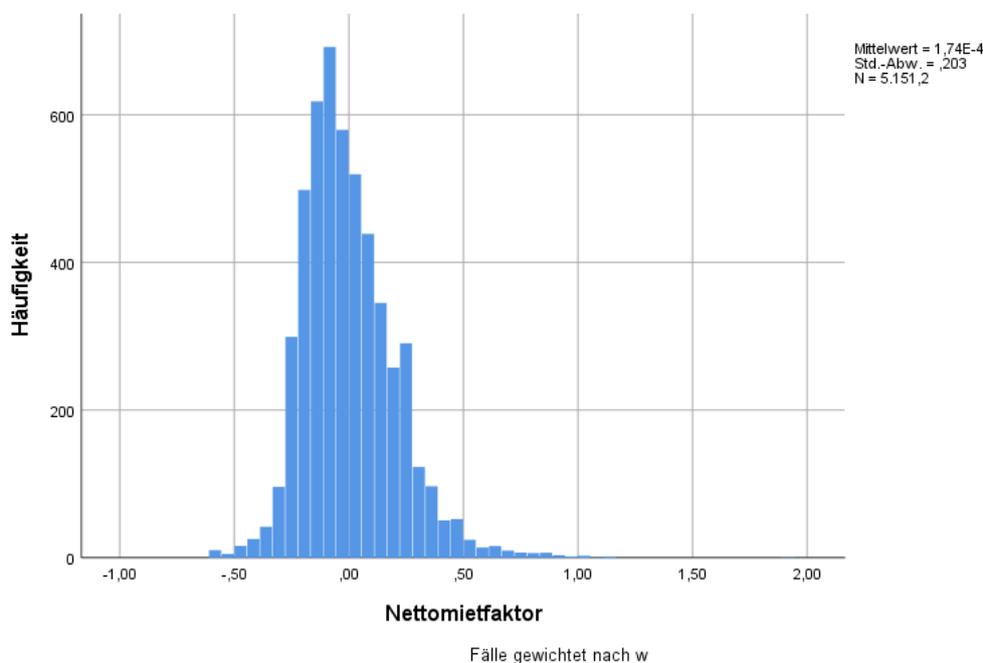
Bildung des Nettomietfaktors

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 Saarbrücken werden die Ab- und Zuschläge als relative Abweichung ausgewiesen, weshalb die beiden Mietwerte für jeden Fall dividiert werden:

Abb. 7.2 Histogramm zur Streuung des Nettomietfaktors im Bezug zur Häufigkeit

Nettomietfaktor = tatsächliche Nettokaltmiete / Modellmiete 1. Stufe



Der Nettomietfaktor wurde sowohl für die Baualtersklassen als auch die Wohnlagen berechnet und streut jeweils um den Wert 0 (vgl. Abbildung 7.2). 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.

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

- Baujahr bis 1949
- Baujahr 1949 bis 1960
- Baujahr 1961 bis 1977
- Baujahr 1978 bis 1994
- Baujahr 1995 bis 2002
- Baujahr 2003 bis 2023

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

$$F(5,5146) = 88,499; p < 0,001$$

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.

Tab. 7.2 Tabelle der Koeffizienten zur zweiten Regressionsrechnung: Nettomietfaktor in Abhängigkeit zu Baualtersklassen

Baualtersklasse	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten			95,0% Konfidenzintervalle für B	
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler	Beta	T-Wert	Sig.	Untergrenze	Obergrenze
Baujahr bis 1949	0,019	0,005	0,050	3,724	<0,01	0,009	0,029
Baujahr 1949 bis 1960	-0,046	0,005	0,129	-9,621	<0,01	-0,055	-0,037
Baujahr 1961 bis 1977	-0,015	0,005	0,039	-2,897	<0,01	-0,025	-0,005
Baujahr 1978 bis 2002	0,059	0,009	0,088	6,565	<0,01	0,041	0,076
Baujahr 2003 bis 2023	0,248	0,015	0,226	16,869	<0,01	0,219	0,277

Koeffizienten a,b

- a. Abhängige Variable: NMF Nettomietfaktor
- b. Lineare Regression durch den Ursprung

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 Baualtersklassen 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 ein Zuschlag von 1,9 % zu erwarten ist. Abschläge werden in den Baujahresklassen 1949 bis 1960 (4,6 %) sowie 1961 bis 1977 (1,5 %) geschätzt. Die nachfolgenden Baujahresklassen verzeichnen erwartbare Zuschläge. In den Jahrgängen 1978 bis 2002 in der Höhe von 5,9 % und in den Jahren zwischen 2003 und 2023 mit 24,8 %.

Tab. 7.3 Tabelle für Zu- und Abschläge der Baujahresklassen

Baujahresklassen	Zuschlag (in %)	Abschlag (in %)
bis 1949	1,9	
1949 bis 1960		4,6
1961 bis 1977		1,5
1978 bis 2002	5,9	
2003 bis 2023	24,8	

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 Dummy-Variablen berücksichtigt und in Abhängigkeit zu den Residuen des Nettomietfaktor der Baujahresklassen auf prozentuale Zu- oder Abschläge geschätzt.

Als Referenzkategorie wurde die „mittlere Lage“ gewählt, sodass die Lagebeschreibungen „gut“ und „einfach“ in die Rechnung aufgenommen wurden.

Das Regressionsmodell weist mit $F(2,5148) = 87,067; p < 0,001$ einen signifikanten Wert und demnach einen signifikanten Erklärungsbeitrag.

Wie in Tabelle 7.4 zu beobachten, weisen die beiden Dummy-Variablen 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

		Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	95,0% Konfidenzintervalle für B	
		Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler	Beta			Untergrenze	Obergrenze
Modell	1 (Konstante)	,001	,003		,202	,840	-,006	,007
	Lage „einfach“	-,035	,006	-,079	-5,697	<0,01	-,047	-,023
	Lage „gut“	,106	,010	,149	10,677	<0,01	,086	,125

a. Abhängige Variable: Residuen Nettomietfaktor Baujahresklassen Unstandardized Residual

In übersichtlicherer Darstellung zeigt Tabelle 7.5, dass eine Wohnung in einfacher Lage gegenüber einer Wohnung in mittlerer Lage einen Abschlag von 3,6 % erwarten kann. Gleichzeitig ist gegenüber der als Referenz angegebenen Wohnung in mittlerer Lage bei einer Wohnung in guter Lage ein Zuschlag von 10,5 % antizipierbar.

Tab. 7.5 Tabelle für Zu- und Abschläge der Wohnlagen

Wohnlage	Zuschlag (in %)	Abschlag (in %)
einfache Lage		3,6
mittlere Lage	-	-
gute Lage	10,5	

7.6 Regressionsmodell – vierte Stufe

In einem letzten Schritt 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:

- „Dreifachverglasung oder Thermo-/Isolierverglasung“
- „Badezimmer in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert“
- „integrierte Wohnküche“
- „komplette Einbauküche“
- „Abstell- oder Kellerräume vorhanden“
- „Durchgangszimmer oder gefangene Räume vorhanden“
- „Aufzug vorhanden (bei weniger als 5 Geschossen)“
- „Waschmaschinenanschlüsse in der Wohnung vorhanden“
- „Parkett- oder Marmorfußboden in mehreren Zimmern“
- „Wurden die Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen nach dem 1. Januar 2002 erneuert oder modernisiert?“

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

$$F(10,5141) = 70,297; p < 0,001.$$

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

Koeffizienten^{a,b}

Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		Standardisierte Koeffizienten	T	Sig.	95,0% Konfidenzintervalle für B	
	Regressionskoeffizient B	Std.-Fehler				Beta	Untergrenze
1 komplette Einbauküche vorhanden	0,063	0,007	0,143	9,033	<0,01	0,049	0,076
Badezimmer in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert	0,032	0,005	0,108	6,329	<0,01	0,022	0,042
Dreifachverglasung bzw. Thermo-/Isolierverglasung vorhanden	0,036	0,008	0,063	4,245	<0,01	0,019	0,052
integrierte Wohnküche vorhanden	0,045	0,008	0,087	5,773	<0,01	0,030	0,060
Parkett- oder Marmorfußboden in mehreren Zimmern vorhanden	0,027	0,006	0,072	4,573	<0,01	0,016	0,039
Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen nach dem 1. Januar 2002 erneuert oder modernisiert	0,014	0,006	0,036	2,203	0,03	0,001	0,026
Aufzug vorhanden (bei weniger als 5 Geschossen)	0,042	0,022	0,026	1,906	0,05	-0,001	0,085
keine Waschmaschinenanschlüsse in der Wohnung vorhanden	-0,045	0,005	-0,145	-9,566	<0,01	-0,054	-0,036
Durchgangszimmer oder gefangene Räume vorhanden	-0,027	0,006	-0,062	-4,319	<0,01	-0,040	-0,015

keine Abstell- oder Kellerräume vorhanden	-0,028	0,009	-0,041	-2,973	<0,01	-0,046	-0,009
---	--------	-------	--------	--------	-------	--------	--------

a. Abhängige Variable: Residuen Nettomietfaktor Wohnlage Unstandardized Residual

c. Lineare Regression durch den Ursprung

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

Küche	Zuschlag (in %)	Abschlag (in %)
komplette Einbauküche	6,3	
integrierte Wohnküche	4,5	
Sanierung/Modernisierung		
Badezimmer in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert	3,2	
Dreifachverglasung oder Thermo-/Isolierverglasung	3,6	
Erneuerung/Modernisierung der Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen nach dem 01. Januar 2002	1,4	
Räume		
Durchgangszimmer oder gefangene Räume vorhanden		2,7
keine Abstell- oder Kellerräume vorhanden		2,8
Ausstattungsmerkmale		
Aufzug vorhanden (weniger als 5 Geschosse)	4,2	
Parkett- oder Marmorfußboden in mehreren Zimmern	2,7	
Keine Waschmaschinenanschlüsse in der Wohnung vorhanden		4,5

Zur besseren Sichtbarkeit wird auch für die vierte Regressionsrechnung eine Tabelle mit den prozentualen Zu- und Abschlägen erstellt. Demnach zeigt Tabelle 7.7, dass

bei den küchenbezogenen Merkmalen ein Zuschlag von 6,3 % in Wohnungen mit kompletten Einbauküchen zu erwarten ist. Integrierte Wohnküchen haben einen Zuschlag von abschätzbar 4,5 % gegenüber einer Referenzwohnung.

Im Bereich der Sanierung/Modernisierung ergeben sich Zuschläge für Wohnungen, in denen die Badezimmer in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert wurden (3,2 %), Dreifachverglasung oder Thermo-/Isolierverglasung installiert wurde (3,6 %) oder eine Erneuerung/Modernisierung der Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen nach dem 1. Januar 2002 erfolgte (1,4 %).

Für Wohnungen, in denen ein Durchgangszimmer oder gefangene Räume vorhanden sind, ist ein Abschlag von 2,7 % ersichtlich. Wohnräume ohne Abstell- bzw. Kellerräume weisen einen Abschlag von 2,8 % auf.

Ausstattungsmerkmale wie Aufzüge in Wohnhäusern mit weniger als fünf Geschossen führen zu einem Aufschlag von 4,2 %, während hochwertige Bodenbeläge wie Parkett- oder Marmorfußböden in mehreren Zimmern einer Wohnung einen Zuschlag von 2,7 % auf die Nettokaltmiete ergeben. Sind keine Waschmaschinenanschlüsse in der Wohnung vorhanden, ist ein Abschlag von 4,5 % antizipierbar.

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 73 %. D. h. es werden durch die unterschiedlichen Regressionsergebnisse rund 73 % der Streuung der Nettokaltmieten erklärt.

Insgesamt ist die Gesamtgüte von 72,7 % für den Untersuchungsgegenstand eines heterogenen Wohnungsmarktes und die Verwendung von Klassen ein sehr guter Wert.

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 eingrenzbare 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 Ver-

gleichsmiete durch die auseinanderfallende Zeitlichkeit der Erhebungszeit in die Streubreit 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 Tabellenmietspiegel standardgemäße Festlegung. Bei einer Regressionsanalyse wird die Zweidrittel-Spanne durch ein Prognoseintervall geschätzt. Danach gelte für Mietspiegelwohnungen 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 Weg-

lassen jeweils einer Wohnung wird die Lernfähigkeit des Modells Mieten für spezielle Wohnungen korrekt vorhersagen 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:

- Baufertigstellung nach 2020
- unentgeltlicher Parkplatz/Garagen/Tiefgaragen /Stellplatz auf dem Grundstück
- Balkon/Garten/Loggia/(Dach-)Terrasse vorhanden
- Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhaus

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

- Schieflagen durch Bergbauschäden
- einfach verglaste Fenster
- Lage der Wohnung im Souterrain (mehr als 50 % der Summe der Außenwandfläche der Umfassungswände liegt unterhalb des Geländes)
- Beheizung der Wohnung durch Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand
(Kohle/Öl)

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 Mietpiegel Saarbrücken. Dazu erfolgte die Berechnung der 2/3-Spanne der Reststreuung. Dabei betrug der untere Lagewert 17 % und der obere Lagewert 15 %. D. h. für eine Beispielwohnung kann der mittlere Wert eines Mietpreises dieser Wohnung um 17 % in untere sowie 15 % in obere Richtung abweichen.

Eine fiktive Beispielwohnung sei ein Neubau mit 50 Quadratmeter Wohnfläche und gelegen in guter Wohnlage mit den weiteren Merkmalen einer kompletten Einbauküche, einem modernisierten Badezimmer, dreifachverglasten Fenstern, jedoch keinem Abstell-/Kellerraum. Daraus ergibt sich:

Tab. 7.8 Tabelle für Zu- und Abschläge

Zu- bzw. Abschläge	prozentuale Änderung	Mietpreis in €/m ²
Basismiete 50qm	-	6,98
Zuschlag Baualtersklasse 2003-2023	+24,8	8,71
Zuschlag gute Wohnlage	+10,5	9,63
Zuschlag komplette Einbauküche	+6,3	
Zuschlag modernisiertes Badezimmer	+3,2	
Zuschlag Dreifachverglasung	+3,6	
Abschlag kein Abstellraum oder Kellerraum vorhanden	-2,8	
Summe der Zu- und Abschläge	+10,3	10,62
Ergebnis ortsübliche Vergleichsmiete	-	10,62

Die sich beispielhafte ortsübliche Vergleichsmiete von 10,62 Euro/Quadratmeter ist ein punktueller Wert, der jedoch im Rahmen der Mietpreisspannen um 17 % nach unten sowie 15 % nach oben schwanken kann. Demnach errechnet sich folgende Spanne:

Tab. 7.9 Tabelle für Spannenuntergrenze und -obergrenze

	prozentuale Änderung	Mietpreis in €/m ²
Spannenuntergrenze	-17	8,81
Mittelwert	-	10,62
Spannenobergrenze	+15	12,21

Die Mietpreise für die gewählte fiktive Beispielwohnung bewegen sich demnach in einem Spannenwert von 8,81 €/m² um den Mittelwert von 10,62 €/m² bis hin zu 12,21 €/m².

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

8 ARBEITSKREISSITZUNGEN

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

1. Arbeitskreissitzung vom 14.03.2023 in Präsenz

- In der konstituierenden Sitzung stellen sich, nach der Begrüßung durch den Oberbürgermeister, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer vor.
- FUB IGES, vertreten durch Herrn Hühn und Frau Tervoert, erläutert das Datenschutzkonzept sowie das Vorgehen bei der Mietspiegelerstellung, insbesondere bei der Datenerhebung und der Wohnlageerstellung.
- Das Vorgehen zur Öffentlichkeitsarbeit wird besprochen: Wichtig ist die Einbindung der Verbände sowie Veröffentlichungen im Mitteilungsblatt der Landeshauptstadt Saarbrücken und auf deren Internetauftritt.
- Dem Arbeitskreis werden im Nachgang die Entwürfe der Anschreiben und der Fragebögen per E-Mail zugesendet. Es wird um kritische Durchsicht und Ergänzung in Vorbereitung der nächsten Sitzung gebeten, da in dieser über die Befragungsunterlagen final abgestimmt werden wird.

2. Arbeitskreissitzung vom 29.03.2023 als Videokonferenz

- In Vorbereitung der Sitzung wurden Anmerkungen und Rückmeldungen zu den Fragebogen aus dem Arbeitskreis gesammelt und strukturiert aufbereitet.
- Inhalt und Aufbau des Anschreibens, das im Namen des Oberbürgermeisters und mit dessen Unterschrift versendet wird, werden vorgestellt und erläutert.
- FUB IGES erklärt das Vorgehen zur Stichprobenziehung auf Distriktebene.
- FUB IGES erhält als Prüfauftrag den Vorschlag, für den Distrikt Mitte aufgrund seiner Einwohnerzahl mehr Fälle in die Stichprobe zu nehmen.
- Die Vorgehensweise zur Erarbeitung der Wohnlage wird vorgestellt.
- Der Arbeitskreis Mietspiegel wird auch die Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken erarbeiten.

3. Arbeitskreissitzung vom 21.04.2023 in Präsenz ohne FUB IGES

- Ziel der Sitzung ist die Festlegung von Eichgebieten zur Ermittlung der Wohnlage.
- Die verschiedenen Bewertungskriterien und deren Erläuterungen zur Einteilung von Wohnlagen werden vorgestellt.
- Der Arbeitskreis legt gemeinsam verschiedene Eichgebiete fest und erarbeitet sich auf diese Weise einen gemeinsamen Standard, für die Wohnlageneinteilung in Saarbrücken.

- In der Sitzung werden zusammen etwa 40 Eichgebiete vorwiegend in den Bezirken West und Mitte definiert.
- Jeder Bereich aus dem Arbeitskreis wird dazu aufgefordert, die Listen der Eichgebiete aus seiner Wahrnehmung bis Donnerstag, 27. April 2023, weiter zu befüllen.
- Ende der KW 18, 05.05.2023, sollen die Eichgebiete an FUB IGES versendet werden.

4. Arbeitskreissitzung vom 23.05.2023 in Präsenz

- FUB IGES berichtet über den aktuellen Stand der Befragungen:
 - bisher sind etwa 2.000 Rückmeldungen eingegangen
 - in der Folgewoche (KW 22) werden alle angeschrieben, die sich bisher nicht zurückgemeldet haben
 - Ziel für die letzten Rückmeldungen ist Mitte Juni
- Zur Wohnlage: FUB IGES erläutert die angewendete Methodik der Diskriminanzanalyse mit Schwerpunkt auf die verfügbaren Indikatoren und deren Einfluss auf die berechneten Wohnlagen im ersten Entwurf.
- Der erste Entwurf der Wohnlagenkarte wird auf Grundlage von 20 Karten, die jeweils größere Siedlungszusammenhänge des Saarbrücker Stadtgebietes mit den errechneten Wohnlageeinstufungen abbilden, im Arbeitskreis verifiziert.

5. Arbeitskreissitzung vom 20.07.2023 in Präsenz

- Es wird berichtet, dass am 27. Juni 2023 die Gremien im Ausschuss für das Hauptdezernat, Wirtschaft und Digitalisierung in einem zweiten Sachstandsbericht von Herrn Haertel über den aktuellen Stand zur Mietspiegelerstellung informiert wurden.
- Die Befragungen wurden Ende Juni 2023 beendet; die Gesamtzahl der Rückmeldungen übersteigt die angestrebten 4.000 Wohnobjekte deutlich und die Anzahl der Rückmeldungen von Vermieterinnen und Vermieter liegt deutlich höher als die der Mieterinnen und Mieter.
- Zur Wohnlage:
 - FUB IGES hat in enger Abstimmung mit Herrn Haertel aus den Rückmeldungen zur ersten Wohnlagenkarte die Änderungsvorschläge für die Eichgebiete zusammengefasst und nach erneutem Teilen im Arbeitskreis mit Korrekturrunde in die neue Wohnlagenberechnung aufgenommen.
 - FUB IGES hat verschiedene Regressionsmodelle geprüft und eines herausgearbeitet, bei dem die Abstufungen innerhalb der Stadtteile deutlicher herausgestellt wurden.
 - Gegenüberstellung der angepasste Wohnlagenberechnung und der Anpassungsvorschläge, die im Arbeitskreis gemeinsam in der letzten

Arbeitskreissitzung beschlossen wurden, bzw. die durch die Arbeitskreismitglieder im Nachgang übermittelt worden sind.

- z.T. konnten dabei kleinräumige Abweichungen (zunächst) nicht berücksichtigt werden und es musste zwischen verschiedenen Bewertungen ausgewählt werden.
- Es herrscht bei den anwesenden Arbeitskreismitgliedern die Tendenz, dass die Wohnlagenkarte nicht als detaillierte Übersichtskarte öffentlich abgebildet werden soll, sondern sich auf die gesetzliche Vorschrift zu konzentrieren und somit die Liste der Adressen mit dazugehöriger Wohnlage zu veröffentlichen.
- Es ist ein weiterer digitaler Abstimmungstermin nötig, um auch den bei dieser Sitzung nicht anwesenden Arbeitskreismitgliedern noch mal die Chance auf Ihre Beteiligung bei der Finalisierung der Wohnlagenkarte einzuräumen.
- Ziel ist es, die Wohnlagenkarte mit der Sitzung Ende Juli zu finalisieren und im Idealfall im Nachhinein deren Anerkennung von den Akteuren der Mieter- und Vermietervertretungen bestätigen zu lassen.

5. Arbeitskreissitzung Teil 2 vom 28.07.2023

- abgestimmte Änderungen und offenen Punkte werden in einer Übersicht vorgestellt
- Nach der Sitzung soll die Wohnlagenkarte für die Mietspiegelerstellung zeitnah beschlossen werden, da FUB IGES diese in der finalen Version für die Auswertung der Befragung benötigt.

6. Arbeitskreissitzung vom 12.09.2023 als Videokonferenz

- FUB IGES informiert die Arbeitskreismitglieder über den Befragungsverlauf, wobei die Befragungsgrundlagen und der Datenrücklauf anhand von verschiedenen Kennzahlen und Tabellen einordnet wird. Dabei wird erläutert, was die Gründe für fehlende Rückläufe gewesen sind.
- FUB IGES erörtert das Vorgehen bei der Datengewichtung.
- FUB IGES stellt die Ergebnisse der Berechnungen mit dem aus Sicht des Instituts am besten geeigneten Regressionsmodell vor. Dieses beinhaltet vier Stufen und somit mehr als viele ähnliche Ansätze in der Praxis. FUB IGES begründet dies mit der bestmöglichen Berücksichtigung der signifikanten Merkmale.
- Die Baualtersklasse 2003 bis 2023 wird diskutiert, da sie sehr groß erscheint. Allerdings ist der Rücklauf für diese Baualter so gering, dass ohne Zusammenlegung beide Felder nicht hätten abgebildet werden können. Der Arbeitskreis stimmt der Zusammenlegung zu.
- Die Datenauswertung bestätigt im Ergebnis die im Arbeitskreis abgestimmte Wohnlagenkarte. So erhalten Wohnungen in guter Wohnlage einen Zuschlag von 10,5 % und in der einfachen Wohnlage einen Abschlag von 3,6 %.

- Zuletzt erläutert FUB IGES die Spanne, welche nach der aktuellen Rechtsprechung Bestandteil des Mietspiegels sein muss.

7. Arbeitskreissitzung vom 12.10.2023 in Präsenz

- Zur Wohnlage: Aufgrund von einer Rückmeldung zur Einstufung einzelner Adressen im Außenbereich wurden letzte Anpassungen an der Wohnlageneinstufung durchgeführt.
- Aufgrund der Umstufung einzelner Adressen von der guten in die mittlere Wohnlage wurde das Regressionsmodell aktualisiert.
- Dem Arbeitskreis wurden in dem Entwurf der Broschüre Vorschläge für wohnwerterhöhende bzw. -mindernde Merkmale gemacht. Es herrscht Einigkeit, dass jeweils gleich viele Beispiele für beide Seiten in der Broschüre genannt werden sollten.
- Folgende Merkmale sollen als Beispiele in die Spanne aufgenommen werden:

Wohnwerterhöhende Merkmale

- Baufertigstellung nach 2020
- unentgeltlicher Parkplatz/Garagen/Tiergaragen/Stellplatz auf dem Grundstück
- Balkon/Garten/Loggia/(Dach-)Terrasse vorhanden
- Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte/Reihenhaus
- erneuerbare Energiequellen nach neusten Energiestandards; rechtssichere Formulierung und klare Kriterien notwendig (Grundlage über KfW oder andere messbare Größe?)

Wohnwertmindernde Merkmale

- Schief lagen durch Bergbauschäden
- einfach verglaste Fenster
- keine Multimedia-Anschlüsse vorhanden (Antennendosen mit drei Anschlüssen für Fernsehen, Radio und Internet)
- Lage der Wohnung im Souterrain (mehr als 50 % der Summe der Außenwandfläche der Umfassungswände liegt unterhalb des Geländes)
- Beheizung der Wohnung durch Einzelöfen mit Brennstoffnachfüllung von Hand (Kohle/Öl)

Die Merkmale sowie deren Formulierung werden in der nächsten Sitzung des Arbeitskreises final zur Abstimmung gestellt.

- Umgang mit Modernisierung: Es werden drei Modelle vorgestellt, welche sich entweder an einem konkret bezifferten Bauaufwand (Vorschlag I), einer zeitlichen Beschränkung von Modernisierungen (Vorschlag II) oder der Erfüllung einer Mindestanzahl an durchgeführten energetischen Maßnahmen (Vorschlag III) orientieren. Bis zur nächsten Sitzung werden FUB IGES und die Landeshauptstadt Saarbrücken gemeinsam einen Vorschlag zum Umgang mit der

Thematik vorbereiten und ggf. bereits mit den Vertreterinnen und Vertretern der lokalen Wohnungswirtschaft vorabstimmen.

8. Arbeitskreissitzung vom 7.11.2023 in Präsenz

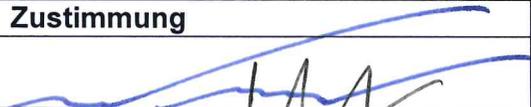
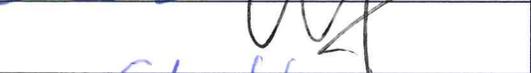
- Umgang mit Modernisierung: Die Mitglieder des Arbeitskreises verständigen sich darauf, die Modernisierungen nicht gesondert im Mietspiegel aufzuführen. Dabei orientieren Sie sich am inzwischen vorliegenden Entwurf „Handlungsempfehlungen zur Erstellung von Mietspiegeln“ vom August 2023 vom BBSR.
- Die Wohnwertmerkmale werden finalisiert.
- Die stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertreter der Verbände des lokalen Mietwohnungsmarktes Saarbrücken sagen zu, das Schreiben zur Anerkennung des Mietspiegels zu unterzeichnen, wenn die Änderungen in der Mietspiegelbroschüre umgesetzt sind.

ANLAGE I: ANERKENNUNG DURCH DEN ARBEITS- KREIS

Anerkennung des Saarbrücker Mietspiegels 2024

Die Erstellung des ersten Saarbrücker Mietspiegels erfolgte in einem transparenten Verfahren unter durchgängiger Einbeziehung der lokalen Verbände des Mietwohnungsmarktes.

Die in Saarbrücken beim Arbeitskreis Mietspiegel beteiligten Vertreterinnen und Vertreter des lokalen Mietwohnungsmarktes haben sich auf ein vierstufiges Modell zur Errechnung des ersten Saarbrücker Mietspiegels mit Nennung aller signifikanter Merkmale sowie die Erläuterungen zur Spanne in der Mietspiegelbroschüre verständigt.

Vertreter(in) des beteiligten Verbandes	Zustimmung	Keine Zustimmung
Hr. Werner, DMB Mieterverein Saarbrücken e.V.		
Hr. Lutz, Mieterhilfe e.V.		
Fr. Hoffmann, Haus & Grund Saarbrücken e.V.		
Hr. Dr. Lauer, Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.		

Mit der Anerkennung des Mietspiegels im Sinne von § 588d Abs. 1 Satz 1 des BGB empfehlen die beteiligten Verbände des Saarbrücker Mietwohnungsmarktes dem Stadtrat den Beschluss des Saarbrücker Mietspiegels 2024.

ANLAGE II:
BESCHLUSS DES STADTRATS DER LAN-
DESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN

Beschlussauszug

zur Sitzung vom: **12.12.2023**

Gremium: **Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken**

TOP 7 / ÖFFENTLICHE SITZUNG

**Erster qualifizierter Mietspiegel für die Landeshauptstadt
Saarbrücken**

VWT/1555/23

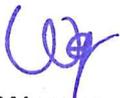
Beschluss:

Der Stadtrat beschließt das Inkrafttreten des ersten qualifizierten Mietspiegels für die Landeshauptstadt Saarbrücken durch Veröffentlichung zum 1. Januar 2024.

Abstimmungsergebnis: Mehrheitlich beschlossen bei einer Enthaltung des Stadtverordneten Dr. Rosenbaum (CDU-Fraktion)

Für die Richtigkeit

i.A.



Wagner

ANLAGE III: ERHEBUNGSUNTERLAGEN

- Anschreiben der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Mieterbefragung
- Mieterfragebogen
- Erinnerungsschreiben an die Mieterinnen und Mieter
- Anschreiben der Landeshauptstadt Saarbrücken zur Vermieterbefragung
- Vermieterfragebogen
- Erinnerungsschreiben an die Vermieterinnen und Vermieter

Landeshauptstadt Saarbrücken · 66104 Saarbrücken

Hauptamt

Abteilung Entwicklungsplanung,
Statistik und Wahlen

Kohlwaagstr. 4
66111 Saarbrücken

www.saarbruecken.de

**Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken
Befragung der Mieterinnen und Mieter**

Fragebogennummer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landeshauptstadt Saarbrücken erarbeitet derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel, welcher ab dem Jahr 2024 gelten wird. Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue Saarbrücker Mietspiegel wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt für alle Marktakteure erhöhen.

Bei der Mietspiegelerstellung wird die Landeshauptstadt Saarbrücken vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg unterstützt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Da sie zufällig für diese Befragung ausgewählt wurden, erhalten Sie heute Post von uns mit der Bitte, den anliegenden Fragebogen auszufüllen. Der Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und dem Mietpreis der jeweiligen Wohnung. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. den Mietvertrag, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie die Betriebskostenabrechnung und Wohnflächenberechnung zu der oben angegebenen Wohnung hinzuziehen.

Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden. Die Erhebung dieser Daten dient ausschließlich der Erstellung des Mietspiegels für die Landeshauptstadt Saarbrücken.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer im Adressfeld ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen:
<https://soscisurvey.de/mieterbefragung-saarbruecken/>
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die im Kasten genannte E-Mail-Adresse senden.
4. Den Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn im beigefügten Freiumschlag zurück.



Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **31. Mai 2023** an FUB IGES zurück.
Alle Fragebögen werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Als Ansprechpartnerin beim Institut steht Ihnen zur Verfügung:

Dorothee Tervoert | Tel. 040-280810-14 | Montag bis Freitag: 9:00 - 15:00 Uhr
E-Mail: mietspiegel.saarbruecken@fub.iges.com
Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Saarbrücker Mietwohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lutz Haertel', is located below the typed name.

Lutz Haertel
Projektleitung Mietspiegel

Mieterfragebogen Mietspiegel Saarbrücken 2024

Fragebogennummer:

Bitte tragen Sie hier **unbedingt** die sechsstellige Fragebogennummer aus dem Adressfeld des Anschreibens ein.

Hinweis: Bitte füllen Sie den Papierfragebogen am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus.
Alternative Möglichkeiten zur Datenübermittlung können Sie dem Anschreiben entnehmen.
Wir empfehlen eine Teilnahme mittels Online-Fragebogen.

1. Ermittlung der für die Befragung relevanten Wohnungen und vermieteten Einfamilienhäuser

Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.

		Ja	Nein
1.1	Wird Ihre Wohnung ganz oder teilweise vom Eigentümer selbst oder dessen Familienangehörigen gemietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Handelt es sich um ein Mietverhältnis mit Sonderkonditionen mit mietsmindernde Vorleistungen vom Mietenden oder um ein Mitverhältnis auf Basis eines Dienstverhältnisses? <i>Hierzu zählen beispielsweise Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc., oder eine werksgebundene Wohnung/Dienstwohnung.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Wird Ihre Wohnung möbliert vermietet – das heißt mit mehr Mobiliar als einer einfachen Küchenausstattung? <i>Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Wird Ihre Wohnung ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt? <i>Dazu zählen keine häuslichen Arbeitszimmer.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.5	Ist Ihre Wohnung nicht abgeschlossen? <i>Ein Wohnung gilt als nicht abgeschlossen, wenn sie keine eigene Wohnungstür hat.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.6	Gehört Ihre Wohnung zu einem Heim oder Wohnheim? <i>Hierzu zählen Studierenden-, Seniorenwohnheim und Wohnungen des Betreuten Wohnens.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.7	Ist Ihre Wohnung nur kurzfristig bzw. zum vorübergehenden Gebrauch – max. 6 Monate – vermietet? <i>Hierzu zählen beispielsweise Monteurs- oder Ferienwohnungen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.8	Gibt es für Ihre Wohnung mehrere Mietverträge und/oder Untermietverträge?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.9	Ist bei Ihrer Wohnung die Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden? <i>Hiermit sind öffentlich geförderte sogenannte „Sozialwohnung“ oder Wohnung gemeint, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweis: 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.

Sollten Sie bei den Fragen 1.1 bis 1.9 überall mit „Nein“ geantwortet haben, fahren Sie bitte mit Frage 2 fort.

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude

Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.

2.1	In welchem Jahr wurde das Gebäude, in welchem sich Ihre Wohnung befindet, fertiggestellt? <i>Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus.</i>	<input type="text"/>	Baujahr
	Falls Sie das Baujahr nicht exakt wissen, schätzen Sie das ungefähre Fertigstellungsjahr.		
	bis 1949 <input type="checkbox"/>	1949 bis 1960 <input type="checkbox"/>	1961 bis 1977 <input type="checkbox"/>
	1978 bis 1994 <input type="checkbox"/>	1995 bis 2002 <input type="checkbox"/>	2003 bis 2012 <input type="checkbox"/>
		2013 bis 2023 <input type="checkbox"/>	unbekannt <input type="checkbox"/>
2.2	Wie viele Geschosse hat das Gebäude, in welchem sich Ihre Wohnung befindet? <i>Zählen Sie hierzu bitte auch Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss mit, auch, wenn dort kein Wohnraum ist.</i>	<input type="text"/>	Geschosse
2.3	Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude an Ihrer Wohnadresse?	<input type="text"/>	Wohnungen
2.4	Handelt es sich bei dem Gebäude um ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus? <i>Hierzu zählt ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihnhaus.</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
2.5	Wurde Ihre Wohnung erst nach Fertigstellung des Gebäudes, z.B. durch den Ausbau des Dachgeschosses, geschaffen? <i>Falls Sie mit „Ja“ geantwortet haben, tragen Sie bitte das Baujahr Ihrer Wohnung ein. Sollte Ihnen das Baujahr nicht bekannt sein, kreuzen Sie bitte „unbekannt“ an.</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
		<input type="text"/>	Baujahr
			Unbekannt <input type="checkbox"/>

Mieterfragebogen Mietspiegel Saarbrücken 2024

3. Allgemeine Angaben zur Lage der Wohnung im Gebäude

Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- 3.1** In welchem Geschoss befindet sich Ihre Wohnung?
Bitte geben Sie das Geschoss an, indem Sie dieses ankreuzen bzw. indem sie z.B. „1“ für 1. Obergeschoss eintragen.
- | | |
|---|---------------------------------------|
| Untergeschoss/Souterrain <input type="checkbox"/> | Erdgeschoss <input type="checkbox"/> |
| Stockwerkzahl bei Obergeschoss
(z.B. 1., 2., 3.) <input style="width: 50px;" type="text"/> | Dachgeschoss <input type="checkbox"/> |
| Maisonettewohnung (Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung) <input type="checkbox"/> | |
| Es handelt sich um ein Einfamilienhaus. <input type="checkbox"/> | |

- 3.2** Wie viele Quadratmeter Wohnfläche hat Ihre Wohnung? m²

- 3.3** Wie viele Wohnräume hat Ihre Wohnung?
Ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer und Balkone. Wohnräume

4. Allgemeine Angaben zu den Mietvertragsdaten und den monatlichen Mietzahlungen am 1. April 2023

Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.

- 4.1** Wann haben Sie den Mietvertrag mit dem jetzigen Vermieter geschlossen?
Bitte geben Sie Monat und Jahr des Vertragsabschlusses an, zum Beispiel „10/2017“. /

- 4.2** Wann wurde die Höhe der Miete für Ihre Wohnung zuletzt neu festgelegt, neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten?
Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung.
Bitte geben Sie Monat und Jahr der Neufestlegung der Miethöhe an. /

- 4.3** Wie hoch war Ihre monatliche Nettokaltmiete ohne Nebenkosten oder Garagen- und Stellplatzmiete? € / Monat

- 4.4** Wie hoch waren Ihre Vorauszahlungen/Pauschalen für Nebenkosten? € / Monat

- 4.5** Wie hoch waren Ihre Vorauszahlungen/Pauschalen für Heizung und/oder Warmwasser? € / Monat

- 4.6** Falls die Nebenkosten als Gesamtbetrag gezahlt werden: Wie hoch waren diese Vorauszahlungen? € / Monat

- 4.7** Sind in Ihren Nebenkosten alle folgenden wesentlichen Betriebskosten enthalten? Dies sind Wasserversorgung, Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung und Grundsteuer?
Kreuzen Sie „Ja“ an, wenn alle Betriebskostenarten in Ihrer Nebenkostenvorauszahlung enthalten sind.
- Ja Nein

5. Angaben zur Beheizung der Wohnung

Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.

Wie wird Ihre Wohnung überwiegend geheizt (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)?

- | | |
|---|--------------------------|
| 5.1 Heizung mit erneuerbarer Energiequelle (Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets o. ä.) | <input type="checkbox"/> |
| 5.2 Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (Gas, Öl, Fernwärme) | <input type="checkbox"/> |
| 5.3 Gaseinzelöfen oder Elektronachtspeicheröfen | <input type="checkbox"/> |
| 5.4 Einzelöfen (Öl, Holz, Kohle) | <input type="checkbox"/> |
| 5.5 Wohnung nur teilweise beheizt oder Heizung nicht vom Vermieter gestellt | <input type="checkbox"/> |

Mieterfragebogen Mietspiegel Saarbrücken 2024

6. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnung	
<i>Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.</i>	
Mit welcher Verglasung sind die Fenster und Außentüren Ihrer Wohnung überwiegend versehen, z.B. Türen zu Balkonen?	
6.1	Einfachverglasung <i>(eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten)</i> <input type="checkbox"/>
6.2	Zweifachverglasung oder Doppel-/Kastenfenster <i>(zwei in einem Rahmen fest verbundene Scheiben oder zwei hintereinanderliegende Fenster, die sich separat öffnen und schließen lassen)</i> <input type="checkbox"/>
6.3	Dreifachverglasung bzw. Thermo-/Isolierverglasung <i>(drei in einem Rahmen fest verbundene Scheiben)</i> <input type="checkbox"/>
7. Angaben zum Badezimmer	
<i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.</i>	
7.1	Hat Ihre Wohnung ein Badezimmer? <input type="checkbox"/>
7.2	Hat das Badezimmer eine Dusche <u>oder</u> Badewanne? <input type="checkbox"/>
7.3	Hat das Badezimmer eine Dusche <u>und</u> Badewanne? <input type="checkbox"/>
7.4	Ist das Badezimmer mit einem Fenster ausgestattet? <input type="checkbox"/>
7.5	Ist eine Fußbodenheizung im Badezimmer vorhanden? <input type="checkbox"/>
7.6	Wurde das Badezimmer in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert? <input type="checkbox"/>
7.7	Ist ein WC vorhanden? <i>(im Badezimmer oder separat)</i> <input type="checkbox"/>
7.8	Ist ein zweites separates WC vorhanden? <input type="checkbox"/>
7.9	Ist ein zweites Badezimmer vorhanden? <input type="checkbox"/>
8. Angaben zur Küche	
<i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.</i>	
8.1	Hat Ihre Wohnung eine separate Küche als eigenen Raum? <input type="checkbox"/>
8.2	Hat Ihre Wohnung eine integrierte, also zum Wohnraum hin offene Küche? <input type="checkbox"/>
8.3	Hat Ihre Wohnung eine komplette, vom Vermieter gestellte Einbauküche mit Herd, Einbaukühlschrank, Spülbecken, Kücheneinbauschränken und weiteren Elektrogeräten? <input type="checkbox"/>
9. Weitere Merkmale der Wohnung	
<i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.</i>	
9.1	Ist ein Abstellraum oder Kellerraum vorhanden? <input type="checkbox"/>
9.2	Gibt es ein Durchgangszimmer oder einen gefangenen Raum? <i>Ein Durchgangszimmer oder ein gefangener Raum ist nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar.</i> <input type="checkbox"/>
9.3	Sind in Ihrer Wohnung Multimediaanschlüsse in allen Zimmern vorhanden? <i>Multimediaanschlüsse sind Antennendosen mit drei Anschlüssen für Fernsehen, Radio und Internet.</i> <input type="checkbox"/>
9.4	Ist ein Aufzug vorhanden <i>(bei weniger als 5 Geschossen)</i> ? <input type="checkbox"/>
9.5	Hat Ihre Wohnung eine videounterstützte Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner? <input type="checkbox"/>
9.6	Ist in Ihrer Wohnung ein Waschmaschinenanschluss vorhanden? <input type="checkbox"/>
10. Bodenbeläge	
<i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.</i>	
10.1	Gibt es in Ihrer Wohnung Parkett- oder Marmorfußboden in mehreren Zimmern? <input type="checkbox"/>
10.2	Sind in Ihrer Wohnung Bodenfliesen in mehreren Zimmern vorhanden? <input type="checkbox"/>
10.3	Ist in Ihrer Wohnung eine Fußbodenheizung in mehreren Zimmern vorhanden? <input type="checkbox"/>

Mieterfragebogen Mietspiegel Saarbrücken 2024

11. Nutzbare Außenflächen					
<i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.</i>					
11.1	Hat Ihre Wohnung einen Balkon? (<i>außerhalb der Fassade bzw. vorspringend</i>)				<input type="checkbox"/>
11.2	Hat Ihre Wohnung eine Loggia? (<i>innenliegend und von drei Gebäudeseiten begrenzt</i>)				<input type="checkbox"/>
11.3	Hat Ihre Wohnung eine Terrasse und/oder Dachterrasse?				<input type="checkbox"/>
11.4	Steht Ihnen als Mieter ein Garten alleine zur Verfügung?				<input type="checkbox"/>
12. Merkmale der Barrierearmut oder -freiheit der Wohnung					
<i>Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.</i>					
12.1	Ist Ihre Wohnung mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar?				<input type="checkbox"/>
12.2	Wurde Ihre Wohnung barrierearm erstellt bzw. modernisiert oder angepasst? <i>Eine Wohnung gilt als barrierearm, wenn sie mindestens eine bodentiefe Dusche, ein mindestens 7 m² großes Bad sowie Türen mit einer Breite von 90 cm oder mehr aufweist und im Fall eines vorhandenen Balkons dieser einen ebenen Zugang hat.</i>				<input type="checkbox"/>
13. Wurden nach dem 01. Januar 2002 energetische Maßnahmen am Gebäude nachträglich durchgeführt?					
<i>Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an und tragen Sie gegebenenfalls die entsprechenden Angaben ein.</i>					
13.1	Wurden alle Außenwände gedämmt?	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/>
13.2	Wurde das Dach oder die oberste Geschossdecke gedämmt?	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/>
13.3	Wurde die Kellerdecke gedämmt?	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/>
13.4	Wurde der Wärmeerzeuger ausgetauscht? <i>(z. B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)</i>	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/>
13.5	Wurden alle Fenster erneuert oder modernisiert?	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/>
13.6	Wurden die Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen erneuert oder modernisiert?	Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/>
14. Wurde vor dem 1. Januar 2002 eine Dämmung aller Außenwände durchgeführt?					
<i>Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an und tragen Sie gegebenenfalls die entsprechenden Angaben ein.</i>					
		Ja <input type="checkbox"/>	Jahr	<input style="width: 50px;" type="text"/>	Nein <input type="checkbox"/> Unbekannt <input type="checkbox"/>
<p>Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!</p> <p>Bitte senden Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen mit dem den beiliegenden <u>portofreien</u> Rückumschlag an uns zurück oder fotografieren Sie den Fragebogen ab und schicken diesen per E-Mail an mietspiegel.saarbruecken@fub.iges.com.</p> <p>Denken Sie bitte an den Übertrag der Fragebogennummer vom Anschreiben auf den Fragebogen!</p>					

Landeshauptstadt Saarbrücken · 66104 Saarbrücken

Hauptamt

Abteilung Entwicklungsplanung,
Statistik und Wahlen

Kohlwaagstr. 4
66111 Saarbrücken

www.saarbruecken.de

**Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken
Erinnerungsschreiben zur Befragung der Mieterinnen und Mieter**

Fragebogennummer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten Sie im April darüber informiert, dass die Landeshauptstadt Saarbrücken derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erarbeitet, welcher voraussichtlich Anfang des Jahres 2024 veröffentlicht wird.

Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue Saarbrücker Mietspiegel wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt für alle Marktakteure erhöhen.

Da Sie zufällig für diese Befragung ausgewählt wurden, hatten wir Ihnen einen Fragebogen und den Onlinezugang zur Befragung übermittelt und Sie um Ihre Unterstützung gebeten. Leider ist bisher von Ihnen noch keine Rückmeldung eingegangen.

Für die Repräsentativität des Mietspiegels ist es von großer Bedeutung, dass sich möglichst viele Mieterinnen und Mieter an der Befragung beteiligen. Ihre Angaben sind für die Erstellung des Mietspiegels von besonderer Bedeutung. Deshalb bitten wir Sie hiermit nochmals herzlich, sich an unserer Befragung zu beteiligen. Sollten Sie bereits geantwortet haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden. Die Erhebung dieser Daten dient ausschließlich der Erstellung des Mietspiegels für die Landeshauptstadt Saarbrücken.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer im Adressfeld ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen:
<https://soscisurvey.de/mieterbefragung-saarbruecken/>
3. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die im Kasten genannte E-Mail-Adresse senden.
4. Den Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn im beigefügten Freiumschlag zurück.



Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **16. Juni 2023** an FUB IGES zurück.
Alle Fragebögen werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Als Ansprechpartnerin beim Institut steht Ihnen zur Verfügung:

Dorothee Tervoert | Tel. 040-280810-14 | Montag bis Freitag: 9:00 - 15:00 Uhr
E-Mail: mietspiegel.saarbruecken@fub.iges.com
Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Saarbrücker Mietwohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lutz Haertel', is located below the typed name.

Lutz Haertel
Projektleitung Mietspiegel

Landeshauptstadt Saarbrücken 66104 Saarbrücken

Hauptamt

Abteilung Entwicklungsplanung,
Statistik und Wahlen

Kohlwaagstr. 4
66111 Saarbrücken

www.saarbruecken.de

**Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 der Landeshauptstadt Saarbrücken
Befragung der Vermieterinnen und Vermieter**

Objektadresse:

Fragebogennummer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landeshauptstadt Saarbrücken erarbeitet derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel, welcher ab dem Jahr 2024 gelten wird. Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue Saarbrücker Mietspiegel wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt für alle Marktakteure erhöhen.

Bei der Mietspiegelerstellung wird die Landeshauptstadt Saarbrücken vom Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg unterstützt. FUB IGES ist ein unabhängiges Forschungs- und Beratungsinstitut, das bereits in der Vergangenheit eine Reihe von qualifizierten Mietspiegeln erstellt hat.

Da sie zufällig für diese Befragung ausgewählt wurden, erhalten Sie heute Post von uns mit der Bitte, den anliegenden Fragebogen auszufüllen. Der Fragebogen fragt nach Größe, Baujahr, Ausstattung, Lage, energetischer Qualität und dem Mietpreis Ihrer Wohnung(en) an der genannten Adresse. Sie können sich die Arbeit erleichtern, wenn Sie z. B. Mietverträge, Unterlagen zur letzten Mieterhöhung sowie die Betriebskostenabrechnungen und Wohnflächenberechnungen zu der/den Wohnung(en) hinzuziehen.

Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden. Die Erhebung dieser Daten dient ausschließlich der Erstellung des Mietspiegels für die Landeshauptstadt Saarbrücken.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer im Adressfeld ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen:
<https://soscisurvey.de/vermieterbefragung-saarbruecken/>
3. Haben Sie mehrere Fragebögen zu verschiedenen Gebäuden erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebögen auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen Excel-Fragebogen zugesandt oder laden Sie diesen selbstständig herunter (siehe Pkt. 6). Bitte nutzen Sie dann pro Wohnung eine Zeile.
4. Den Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn im beigefügten Freiumschlag zurück.
5. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die im Kasten genannte E-Mail-Adresse senden.
6. Im Fragebogen ist die Eingabe für **bis zu 5 Wohnungen** vorgesehen. Verfügt das Gebäude über **mehr als 5 Wohneinheiten in Ihrem Besitz**, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen selbstständig zu kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (6. Whg. usw.) einzutragen.
Sie können sich auch einen Excel-Fragebogen von der Internetseite <https://fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-saarbruecken-2023-vermieterbefragung.html> herunterladen.



Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **31. Mai 2023** an FUB IGES zurück.
Alle Fragebögen werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Als Ansprechpartnerin beim Institut steht Ihnen zur Verfügung:

Dorothee Tervoert | Tel. 040-280810-14 | Montag bis Freitag: 9:00 - 15:00 Uhr
E-Mail: mietspiegel.saarbruecken@fub.iges.com
Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Saarbrücker Mietwohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lutz Haertel', located below the typed name.

Lutz Haertel
Projektleitung Mietspiegel

Vermieterfragebogen Mietspiegel Saarbrücken 2024

Fragebogennummer:

Bitte tragen Sie hier **unbedingt** die zum Objekt gehörende sechsstellige Fragebogennummer aus dem Adressfeld des Anschreibens ein.

Hinweis: Bitte füllen Sie den Papierfragebogen am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus.
Alternative Möglichkeiten zur Datenübermittlung können Sie dem Anschreiben entnehmen.
Wir empfehlen eine Teilnahme mittels Online- oder Excel-Fragebogen.

1. Ermittlung der für die Befragung relevanten Wohnungen und vermieteten Einfamilienhäuser

Kreuzen Sie bitte alles Zutreffende an.

	1. Whg.		2. Whg.		3. Whg.		4. Whg.		5. Whg.	
	Ja	Nein								
1.1 Werden Ihre Wohnungen ganz oder teilweise von Ihnen selbst oder Ihren Familienangehörigen gemietet?	<input type="checkbox"/>									
1.2 Handelt es sich um Mietverhältnisse mit Sonderkonditionen mit mietmindernden Vorleistungen vom Mietenden oder um Mietverhältnisse auf Basis eines Dienstverhältnisses? <i>Hierzu zählen beispielsweise Hausmeistertätigkeiten, Gartenpflege etc., oder eine werksgebundene Wohnung/Dienstwohnung.</i>	<input type="checkbox"/>									
1.3 Werden Ihre Wohnungen möbliert vermietet – das heißt mit mehr Mobiliar als einer einfachen Küchenausstattung? <i>Hierzu zählen beispielsweise Bett, Tisch, Schränke und ähnliches. Dies ist oft verbunden mit einem Aufschlag auf die Miete.</i>	<input type="checkbox"/>									
1.4 Werden Ihre Wohnungen ganz oder teilweise gemäß Mietvertrag gewerblich genutzt? <i>Dazu zählen keine häuslichen Arbeitszimmer.</i>	<input type="checkbox"/>									
1.5 Sind Ihre Wohnungen nicht abgeschlossen? <i>Ein Wohnung gilt als nicht abgeschlossen, wenn sie keine eigene Wohnungstür hat.</i>	<input type="checkbox"/>									
1.6 Gehören Ihre Wohnungen zu einem Heim oder Wohnheim? <i>Hierzu zählen Studierenden-, Seniorenwohnheim und Wohnungen des Betreuten Wohnens.</i>	<input type="checkbox"/>									
1.7 Sind Ihre Wohnungen nur kurzfristig bzw. zum vorübergehenden Gebrauch – max. 6 Monate – vermietet? <i>Hierzu zählen beispielsweise Monteurs- oder Ferienwohnungen.</i>	<input type="checkbox"/>									
1.8 Gibt es für Ihre Wohnungen mehrere Mietverträge und/oder Untermietverträge?	<input type="checkbox"/>									
1.9 Sind bei Ihren Wohnungen die Mieten durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden? <i>Hiermit sind öffentlich geförderte sogenannte „Sozialwohnung“ oder Wohnung gemeint, die anderen Mietpreisbindungen unterliegen.</i>	<input type="checkbox"/>									
1.10 Waren Ihre Wohnungen am Stichtag 01.04.2023 nicht vermietet?	<input type="checkbox"/>									

Hinweise: Sollten Sie bei einer Wohnung eine der obigen Fragen mit „Ja“ beantwortet haben, brauchen Sie für diese Wohnung keine weiteren Angaben mehr zu machen. Wenn Sie bei allen Wohnungen 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.

Bitte fahren Sie bei den Wohnungen, für welche Sie bei **allen Fragen mit „Nein“** geantwortet haben, mit **Frage 2** fort. Bitte achten Sie darauf, dass Sie bei allen wohnungsbezogenen Fragen die **gewählte Reihenfolge der Wohnungen entsprechend der Fragen 1.1 bis 1.10 beibehalten**. Die Wohnung, die Sie mit 1. Wohnung benennen, muss auch für alle weiteren Fragen die 1. Wohnung sein usw.

Vermieterfragebogen Mietspiegel Saarbrücken 2024

2. Allgemeine Angaben zum Gebäude *Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.*

2.1 In welchem Jahr wurde das Gebäude, in welchem sich Ihre Wohnungen befinden, fertiggestellt?
Gemeint ist das tatsächliche Baujahr bzw. das Jahr des Wiederaufbaus. _____ Baujahr

Falls Sie das Baujahr nicht exakt wissen, schätzen Sie das ungefähre Fertigstellungsjahr.

bis 1949 1949 bis 1960 1961 bis 1977 1978 bis 1994
 1995 bis 2002 2003 bis 2012 2013 bis 2023 unbekannt

2.2 Wie viele Geschosse hat das Gebäude, in welchem sich Ihre Wohnungen befinden?
Zählen Sie bitte auch Unter-, Erd- und Dachgeschoss mit, auch, wenn dort kein Wohnraum ist. _____ Geschosse

2.3 Wie viele Wohnungen befinden sich insgesamt in dem Gebäude? _____ Wohnungen

2.4 Handelt es sich bei dem Gebäude um ein im Ganzen vermietetes Einfamilienhaus?
Hierzu zählt ein freistehendes Einfamilienhaus, eine Doppelhaushälfte oder ein Reihenhaus. Ja Nein

2.5 Wurden Wohnungen erst nach Fertigstellung des Gebäudes, z.B. durch den Ausbau des Dachgeschosses, geschaffen?

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>
<i>Falls Sie mit „Ja“ geantwortet haben, tragen Sie bitte das Baujahr der Wohnungen ein. Sollte Ihnen das Baujahr nicht bekannt sein, kreuzen Sie bitte „unbekannt“ an.</i>				
_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>	_____ unbekannt <input type="checkbox"/>

3. Allgemeine Angaben zu den Wohnungen *Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.*

3.1 In welchen Geschossen befinden sich die Wohnungen?
Bitte geben Sie das Geschoss an, indem Sie dieses ankreuzen bzw. indem sie z.B. „1“ für 1. Obergeschoss eintragen.

Lage im Gebäude	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
Untergeschoss/Souterrain	<input type="checkbox"/>				
Erdgeschoss	<input type="checkbox"/>				
Stockwerkzahl bei Obergeschoss (z. B. 1., 2., 3.)	_____	_____	_____	_____	_____
Dachgeschoss	<input type="checkbox"/>				
Maisonettewohnung (<i>Wohnraum über mind. zwei Etagen mit Treppe innerhalb der Wohnung</i>)	<input type="checkbox"/>				

3.2 Wie viele Quadratmeter Wohnfläche haben die Wohnungen?

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
_____ m ²				

3.3 Wie viele Wohnräume haben die Wohnungen? *Ohne Küche, Bad, Flur, WC, Abstellkammer und Balkone.*

_____	_____	_____	_____	_____
-------	-------	-------	-------	-------

4. Allgemeine Angaben zu den Mietvertragsdaten und den monatlichen Mietzahlungen am 1. April 2023

Bitte tragen Sie die entsprechenden Angaben ein beziehungsweise kreuzen Sie alles Zutreffende an.

4.1 Wann haben Sie die Mietverträge mit den jetzigen Mietern geschlossen?
Bitte geben Sie Monat und Jahr des Vertragsabschlusses an, zum Beispiel „10/2017“.

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
____/____	____/____	____/____	____/____	____/____

4.2 Wann wurden die Höhen der Mieten zuletzt neu festgelegt, neu vereinbart oder geändert – abgesehen von Veränderungen der Betriebskosten?
Die neue Stufe einer Staffel- bzw. Indexmiete zählt als Veränderung. Bitte geben Sie Monat und Jahr der Neufestlegung der Miethöhe an.

____/____	____/____	____/____	____/____	____/____
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

4.3 Wie hoch waren die monatlichen Nettokaltmieten ohne Nebenkosten oder Garagen- und Stellplatzmieten?

_____ € / Monat				
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Vermieterfragebogen Mietspiegel Saarbrücken 2024

1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.	
4.4 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für Nebenkosten?					
_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	
4.5 Wie hoch waren die Vorauszahlungen/Pauschalen für Heizung und/oder Warmwasser?					
_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	
4.6 Falls die Nebenkosten als Gesamtbetrag gezahlt werden: Wie hoch waren diese Vorauszahlungen?					
_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	_ _ _ _ € / Monat	
4.7 Sind in den Nebenkosten die wesentlichen Betriebskosten enthalten? Dies sind Wasserversorgung, Entwässerung, Müllgebühren, Sach-/Haftpflichtversicherung, Grundsteuer? Kreuzen Sie „Ja“ an, wenn <u>alle Betriebskostenarten</u> in Ihrer Nebenkostenvorauszahlung enthalten sind.					
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
5. Angaben zur Beheizung der Wohnungen Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.					
Wie werden die Wohnungen überwiegend geheizt (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume)?					
	1. Whg.	2. Whg.	3. Whg.	4. Whg.	5. Whg.
5.1 Heizung mit erneuerbarer Energiequelle (<i>Photovoltaik, Erdwärme, Holzpellets o.ä.</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2 Zentralheizung, zentrale Etagenheizung (<i>Gas, Öl, Fernwärme</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3 Gaseinzelöfen oder Elektronachtspeicheröfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4 Einzelöfen (<i>Öl, Holz, Kohle</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5 Wohnungen nur teilweise beheizt oder Heizung nicht von Ihnen gestellt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Angaben zur Qualität der Fenster der Wohnungen Kreuzen Sie bitte nur eine Antwort an.					
Mit welcher Verglasung sind die Fenster und Außentüren der Wohnungen überwiegend versehen, z.B. Türen zu Balkonen?					
6.1 Einfachverglasung (<i>eine einzige Scheibe ohne Zwischenschichten</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Zweifachverglasung oder Doppel-/Kastenfenster <i>(zwei in einem Rahmen fest verbundene Scheiben oder zwei hintereinanderliegende Fenster, die sich separat öffnen und schließen lassen)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Dreifachverglasung bzw. Thermo-/Isolierverglasung <i>(drei in einem Rahmen fest verbundene Scheiben)</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Angaben zu den Badezimmern Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.					
7.1 Haben die Wohnungen ein Badezimmer?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2 Haben die Badezimmer eine Dusche <u>oder</u> Badewanne?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3 Haben die Badezimmer eine Dusche <u>und</u> Badewanne?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4 Sind die Badezimmer mit einem Fenster ausgestattet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5 Ist eine Fußbodenheizung in den Badezimmern vorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6 Wurden die Badezimmer in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.7 Ist ein WC vorhanden? (<i>in den Badezimmern oder separat</i>)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.8 Ist ein zweites separates WC vorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.9 Ist ein zweites Badezimmer vorhanden?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Angaben zur Küche Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.					
8.1 Haben die Wohnungen eine separate Küche als eigenen Raum?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2 Haben die Wohnungen eine integrierte, also zum Wohnraum hin offene Küche?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3 Haben die Wohnungen eine komplette, von Ihnen gestellte Einbauküche mit Herd, Einbaukühlschrank, Spülbecken, Einbauschränken und weiteren Elektrogeräten?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vermieterfragebogen Mietspiegel Saarbrücken 2024

9. Weitere Merkmale der Wohnung Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.					
9.1 Sind Abstellräume oder Kellerräume vorhanden?	<input type="checkbox"/>				
9.2 Gibt es Durchgangszimmer oder gefangene Räume? <i>Ein Durchgangszimmer oder ein gefangener Raum ist nur über einen anderen Wohnraum oder die Küche erreichbar.</i>	<input type="checkbox"/>				
9.3 Sind in den Wohnungen Multimediaanschlüsse in allen Zimmern vorhanden? <i>Multimediaanschlüsse sind Antennendosen mit drei Anschlüssen für Fernsehen, Radio und Internet.</i>	<input type="checkbox"/>				
9.4 Ist ein Aufzug vorhanden (<i>bei weniger als 5 Geschossen</i>)?	<input type="checkbox"/>				
9.5 Haben die Wohnungen eine videounterstützte Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner?	<input type="checkbox"/>				
9.6 Sind in den Wohnungen Waschmaschinenanschlüsse vorhanden?	<input type="checkbox"/>				
10. Bodenbeläge Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.					
10.1 Gibt es in den Wohnungen Parkett- oder Marmorfußboden in mehreren Zimmern?	<input type="checkbox"/>				
10.2 Sind in den Wohnung Bodenfliesen in mehreren Zimmern vorhanden?	<input type="checkbox"/>				
10.3 Sind in den Wohnungen Fußbodenheizungen in mehreren Zimmern vorhanden?	<input type="checkbox"/>				
11. Nutzbare Außenflächen Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.					
11.1 Haben die Wohnungen einen Balkon? (<i>außerhalb der Fassade bzw. vorspringend</i>)	<input type="checkbox"/>				
11.2 Haben die Wohnungen eine Loggia? <i>(innenliegend und von drei Gebäudeseiten begrenzt)</i>	<input type="checkbox"/>				
11.3 Haben die Wohnungen eine Terrasse und/oder Dachterrasse?	<input type="checkbox"/>				
11.4 Steht den Mieterhaushalten jeweils eine Gartenfläche <u>alleine</u> zur Verfügung?	<input type="checkbox"/>				
12. Merkmale der Barrierearmut oder -freiheit der Wohnungen Kreuzen Sie alles Zutreffende an, Mehrfachnennungen sind möglich.					
12.1 Sind die Wohnungen mit einem Rollstuhl/Rollator barrierefrei erreichbar?	<input type="checkbox"/>				
12.2 Wurden die Wohnungen barrierearm erstellt, modernisiert oder angepasst? <i>Eine Wohnung gilt als barrierearm, wenn sie mindestens eine bodentiefe Dusche, ein mindestens 7 m² großes Bad sowie Türen mit einer Breite von 90 cm oder mehr aufweist und im Fall eines vorhandenen Balkons dieser einen ebenen Zugang hat.</i>	<input type="checkbox"/>				
13. Wurden nach dem 01. Januar 2002 energetische Maßnahmen am Gebäude nachträglich durchgeführt? Bitte kreuzen Sie alles Zutreffende an und tragen Sie gegebenenfalls die entsprechenden Angaben ein.					
	ja	Jahr	Nein	unbekannt	
13.1 Wurden alle Außenwände gedämmt?	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.2 Wurde das Dach oder die oberste Geschossdecke gedämmt?	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.3 Wurde die Kellerdecke gedämmt?	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.4 Wurde der Wärmeerzeuger ausgetauscht? <i>(z.B. Heizkessel, Gastherme, Fernwärmeanschluss)</i>	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.5 Wurden alle Fenster erneuert oder modernisiert?	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
13.6 Wurden die Strom-, Heizungs-, Gas- und/oder Wasserleitungen erneuert oder modernisiert?	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
14. Wurde vor dem 1. Januar 2002 eine Dämmung aller Außenwände durchgeführt?					
	<input type="checkbox"/>	_ _ _ _	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Wir danken Ihnen ganz herzlich für Ihre Mithilfe!

Bitte senden Sie Ihren ausgefüllten Fragebogen mit dem den beiliegenden portofreien Rückumschlag an uns zurück oder fotografieren Sie den Fragebogen ab und schicken diesen per E-Mail an mietspiegel.saarbruecken@fub.iges.com.

Denken Sie bitte an den Übertrag der Fragebogennummer vom Anschreiben auf den Fragebogen!

Landeshauptstadt Saarbrücken · 66104 Saarbrücken

Hauptamt

Abteilung Entwicklungsplanung,
Statistik und Wahlen

Kohlwaagstr. 4
66111 Saarbrücken

www.saarbruecken.de

**Erstellung des qualifizierten Mietspiegels 2024 der Landeshauptstadt Saarbrücken
Erinnerungsschreiben zur Befragung der Vermieterinnen und Vermieter**

Objektadresse:

Fragebogennummer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hatten Sie Anfang Mai darüber informiert, dass die Landeshauptstadt Saarbrücken derzeit erstmals einen qualifizierten Mietspiegel erarbeitet, welcher voraussichtlich Anfang des Jahres 2024 veröffentlicht wird.

Ein Mietspiegel ist die wichtigste Orientierungshilfe für Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter bei der Vereinbarung der Miete. In vielen deutschen Städten hat sich das Instrument des Mietspiegels seit Jahren bewährt. Der neue Saarbrücker Mietspiegel wird die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt für alle Marktakteure erhöhen.

Da Sie zufällig für diese Befragung ausgewählt wurden, hatten wir Ihnen einen Fragebogen und den Onlinezugang zur Befragung übermittelt und Sie um Ihre Unterstützung gebeten. Leider ist bisher von Ihnen noch keine Rückmeldung eingegangen.

Für die Repräsentativität des Mietspiegels ist es von großer Bedeutung, dass sich möglichst viele Vermieterinnen und Vermieter an der Befragung beteiligen. Ihre Angaben sind für die Erstellung des Mietspiegels von besonderer Bedeutung. Deshalb bitten wir Sie hiermit nochmals herzlich, sich an unserer Befragung zu beteiligen. Sollten Sie bereits geantwortet haben, betrachten Sie dieses Schreiben bitte als gegenstandslos.

Zur Gewährleistung des Datenschutzes werden die Einzelergebnisse streng vertraulich behandelt und die Daten anonymisiert. Danach können keine Rückschlüsse mehr auf Ihre Person oder Ihre Adresse gezogen werden. Die Erhebung dieser Daten dient ausschließlich der Erstellung des Mietspiegels für die Landeshauptstadt Saarbrücken.

Ihre Möglichkeiten der Datenübermittlung:

1. Nutzen Sie vorzugsweise den Service, Ihre Daten online zu übermitteln. Mithilfe des QR-Codes gelangen Sie direkt zum Fragebogen; die Fragebogennummer im Adressfeld ermöglicht Ihnen das Login.
2. Alternativ können Sie auch den nachfolgenden Link zum digitalen Fragebogen nutzen:
<https://soscisurvey.de/vermieterbefragung-saarbruecken/>
3. Haben Sie mehrere Fragebögen zu verschiedenen Gebäuden erhalten, bitten wir Sie, alle erhaltenen Fragebögen auszufüllen. Auf Wunsch bekommen Sie einen Excel-Fragebogen zugesandt oder laden Sie diesen selbstständig herunter (siehe Pkt. 6). Bitte nutzen Sie dann pro Wohnung eine Zeile.
4. Den Papierfragebogen füllen Sie am besten mit einem schwarzen oder blauen Kugelschreiber gut leserlich aus und senden ihn im beigefügten Freiumschlag zurück.
5. Sie können die Seiten des Fragebogens auch vollständig einscannen oder abfotografieren und an die im Kasten genannte E-Mail-Adresse senden.
6. Im Fragebogen ist die Eingabe für **bis zu 5 Wohnungen** vorgesehen. Verfügt das Gebäude über **mehr als 5 Wohneinheiten in Ihrem Besitz**, bitten wir Sie, den Fragebogen vor dem Ausfüllen selbstständig zu kopieren und die zusätzlichen Wohnungen mit fortlaufender Nummerierung (6. Whg. usw.) einzutragen.
Sie können sich auch einen Excel-Fragebogen von der Internetseite <https://fub.iges.com/beitrag/mietspiegel-saarbruecken-2023-vermieterbefragung.html> herunterladen.



Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum **23. Juni 2023** an FUB IGES zurück.
Alle Fragebögen werden für die Kontrolle der Stichprobe benötigt und dokumentieren Ihre Teilnahme.

Als Ansprechpartner beim Institut steht Ihnen zur Verfügung:

Philipp Elsbernd | Tel. 040-280810-24 | Montag bis Freitag: 9:00 - 15:00 Uhr
E-Mail: mietspiegel.saarbruecken@fub.iges.com
Bitte geben Sie Ihre Fragebogennummer an.

Ich bedanke mich ganz herzlich für Ihre Unterstützung! Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu mehr Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Saarbrücker Mietwohnungsmarkt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lutz Haertel', located below the typed name.

Lutz Haertel
Projektleitung Mietspiegel

ANLAGE IV: PROTOKOLL DER WOHNLAGENUMSTUFUNGEN DURCH DEN ARBEITSKREIS

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Postleitzahlbereich 66111		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
1	Am Steg Bahnhofstraße 15-101 (ungerade) Bahnhofstraße 32-100 (gerade) Beethovenstraße Berliner Promenade Betzenstraße 6-10 (gerade) Birmarckstraße 2-14 (gerade) Birngäßchen Bleichstraße 1-29 (ungerade) Bleichstraße 2-34 (gerade) Diskontopassage Dudweilerstraße 1-17 (ungerade) Dudweilerstraße 2-24 (gerade) Egon-Reinert-Straße 19-29 (ungerade) Egon-Reinert-Straße 2-6 (gerade) Futterstraße Gerberstraße 37 Großherzog-Friedrich-Straße 31-79 (ungerade) Großherzog-Friedrich-Straße 40-46 (gerade) Karcherstraße Lampertstraße Lortzingstraße Mainzer Straße 1-13, 23-39 (ungerade) Mainzer Straße 2-38 (gerade) Mozartstraße 14-22 (gerade) Nauwieserstraße 1-3 (ungerade) Neugäßchen Obertorstraße 1-7 (ungerade) Passagestraße Paul-Marien-Straße 10-28 (gerade) Paul-Marien-Straße 1-27 (ungerade)	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage In der Saarbrücker Innenstadt wird der Bereich abseits der Hauptverkehrsstraßen sowie dem nördlichen um den Hauptbahnhof einheitlich in eine mittlere Wohnlage eingestuft. Positiven Einfluss auf die Wohnlage hat die gute Versorgungssituation und die allgemeine Beliebtheit des Viertels, gleichzeitig ist er dicht bebaut und teilweise auch abseits von Straßen durch Gastronomie o.ä. geprägt, welche auch nachts mit Lärm einhergehen.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	<p>Preußenstraße Rathausplatz 1-6 (fortlaufend) Richard-Wagner-Straße 1-23 (ungerade) Richard-Wagner-Straße 2-16 (gerade) Rosenstraße 11-31 (ungerade) Rosenstraße 4-24 (gerade) Rotenhofstraße Schillerplatz 14-16 (gerade) Stephanstraße 1-5 (ungerade) Sulzbachstraße 1-27a (ungerade) Sulzbachstraße 2-30 (gerade) Ufergasse</p>	
2	<p>Bahnhofstraße 2-18 (gerade) Brentanostraße 1-3 (ungerade) Brentanostraße 2-12 (gerade) Bruchwiesenstraße 1-39 (ungerade) Bruchwiesenstraße 26-40 (gerade) Gerberstraße 1-35 (ungerade) Grünstraße 3-15 (ungerade) Herbergsgasse Kaltenbachstraße Kappenstraße Kath.-Kirch-Straße 1-19 (ungerade) Kurze Straße 1-9 (ungerade) Nauwieserstraße 38a-52 (gerade) Nauwieserstraße 7-27 (ungerade) Rothenbergstraße 17-25 (ungerade) Schmollerstraße 15-47 (ungerade) Schmollerstraße 16-30 (gerade) Seilstraße 12-16 (gerade)</p>	<p>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage In der Saarbrücker Innenstadt wird der Bereich abseits der Hauptverkehrsstraßen sowie dem nördlichen um den Hauptbahnhof einheitlich in eine mittlere Wohnlage eingestuft. Positiven Einfluss auf die Wohnlage hat die gute Versorgungssituation und die allgemeine Beliebtheit des Viertels, gleichzeitig ist es dicht bebaut und teilweise auch abseits von Straßen durch Gastronomie o.ä. geprägt, welche auch nachts mit Lärm einhergehen.</p>

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Postleitzahlbereich 66113		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
3	Alfener Weg Am Gilbenkopf 1-19 (ungerade) Am Gilbenkopf 2-20a (gerade) Beilsteiner Weg 2-28 (gerade) Bernkasteler Platz Briedeler Weg Cochemer Weg Enkircher Weg 2-20a (gerade) Enkircher Weg 3-21a (ungerade) Erdener Weg Graacher Weg 2-10 (gerade) Hubert-Müller-Straße 56-57 Neumagener Weg 4-10 (gerade) Neumagener Weg 5-13 (ungerade) Pasteurschacht 2-10 (gerade) Piesporter Weg 1-9 (ungerade) Piesporter Weg 2-8 (gerade) Siebenbürger Weg 12-40 (gerade) Siebenbürger Weg 9a-31 (ungerade) Trarbacher Platz 2-4 (gerade) Trittenheimer Weg Ürziger Weg Zeller Weg Zeltinger Weg 2-16 (gerade)	Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage Erweiterung der guten Wohnlage Richtung Süden bis Am Rothenbusch/Rußhütter Straße. Das Gebiet weist einen guten lokalen Sozialindikator auf, ist gut an die Innenstadt angebunden. Dazu prägen das Gebiet ein breites Infrastrukturangebot und eine aufgelockerte Bebauungsstruktur.
4	Am Rothenbüsch 2-6 (gerade) Rußhütter Straße 1-5 (ungerade) Rußhütter Straße 2-72 (gerade)	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Einheitlich mittlere Wohnlage an der Achse südlich der guten Wohnlage, lockere Bebauung und kein allzu hohes Verkehrsaufkommen.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

5	Johanna-Hofer-Weg Martha-Traut-Weg 3	Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage Baugebiet wird einheitlich als gute Wohnlage bewertet, einzelne Adressen werden der guten Wohnlage angepasst.
6	Ahrstraße Eifelstraße 14-56 (gerade) Eifelstraße 17-41 (ungerade) Hochwaldstraße Hunsrückstraße 10a-14 (gerade) Hunsrückstraße 7-11 (ungerade) Im Knappenroth 1-1b, 3, 25-33 (ungerade) Im Knappenroth 6-14 (gerade) Jenneweg 123-125 (ungerade) Jenneweg 132-144 (gerade) Lahnstraße 15-19 (ungerade) Lahnstraße 2-18 (gerade) Nahestraße Oberer Jenneweg Schaumbergstraße Trifelsstraße 7-21 (ungerade)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Besserer lokaler Sozialindikator sowie besseres Image als in südlich angrenzender einfacher Wohnlage, passender Übergang von guter Wohnlage im Norden.
7	Am Wallenbaum 19-27 (ungerade) Am Wallenbaum 8-36 (gerade) Donnersbergstraße Erbeskopfstraße Ferdinand-Dietzsch-Straße Friedrich-Engels-Straße Friedrich-Hecker-Straße Göttelborner Straße Heusweiler Straße Jenneweg 10-92 (gerade) Leipziger Straße 4-64 (gerade) Nürburgstraße Parallelstraße 11-14 (fortlaufend) Rheinstraße 1-15 (ungerade)	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage Das Gebiet ist dicht bebaut und befindet sich nahe an lärmbringender Straßen- und Schieneninfrastruktur. Es hat ein eher einfaches Image sowie einen eher einfachen Sozialindikator. Deshalb einheitliche Umstufung in die einfache Wohnlage, welche in größeren Teilen des Gebietes auch berechnet wurde.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Rheinstraße 4-26 (gerade) Riegelsberger Straße Robert-Blum-Straße Schillstraße 23-53 (ungerade) Schillstraße 4-50 (gerade) Siebenpfeifferstraße Taunusstraße Wirthstraße	
8	Grülingsstraße 91-115 (ungerade) Heinrich-Koehl-Straße 81 Neunkircher Straße 123-131 (ungerade) Neunkircher Straße 184-196 (gerade) Ottweilerstraße 17-119 (ungerade) Türkismühler Straße	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Das Gebiet wird aufgrund der zum Teil dichteren Bebauung sowie der angrenzenden mittleren Wohnlage im Süden einheitlich in mittel eingestuft.

Postleitzahlbereich 66115		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
9	Jakobshütte	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Da die Adressen abgelegen liegen und keine gute Infrastrukturanbindung vorhanden ist, werden sie, wie in den umliegenden Ortsteilen üblich, einheitlich in eine mittlere Wohnlage eingestuft.
10	Neuhauser Straße 10-10a	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Da die Adressen fernab von Versorgungsinfrastruktur sowie nah an einer Hauptstraße liegen, werden die Adressen in die im Außenbereich übliche mittlere Wohnlage eingestuft.
11	Alsbachstraße 25-33 (ungerade) Am Freibüsch 2 Jakobshütter Weg 11-23 (ungerade) Jakobshütter Weg 2 Matzenberg 11-19 (ungerade) Matzenberg 22-100b (gerade) Pfaffenkopfstraße 122-124 (gerade)	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Das nordwestliche Stadtgebiet von Saarbrücken abseits der Hauptverkehrsachsen wird flächendeckend in die mittlere Wohnlage eingestuft, da hier keine dichte Bebauung vorliegt und die die Versorgung mit Infrastruktur durchschnittlich ist.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Pfaffenkopfstraße 91-123 (ungerade) Pfaffenkopfstraße 94-100 (gerade) Vollweidstraße 2-30 (gerade)	
12	Fenner Straße	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage Der Bereich liegt zwischen einem Gewerbegebiet und einer Bahnlinie, beide haben eine trennende Wirkung. Zusätzlich hat der Bereich ein schlechtes Image, weshalb die Adressen in die einfache Wohnlage eingestuft werden.
13	Ackerstraße 1-4 (fortlaufend) Am Krenzelsberg Auf dem Acker 18-28 (fortlaufend) Burbacher Markt 1-16 (fortlaufend) Im Etzel 1-3 (fortlaufend) In den Weihergärten 21-30 (fortlaufend) Jakobstraße 2-14 (gerade) Jakobstraße 3-21 (ungerade)	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Die Adressen liegen abseits der Hauptverkehrsachse und sind infrastrukturell ordentlich angebunden, daher Vereinheitlichung der mittleren Wohnlage in Teilen von Burbach.
14	In der Röth Köllnerstraße Malstatter Markt	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Der Bereich zwischen Breite Straße und Stromstraße stellt ein Stadtteilzentrum mit guter Versorgungssituation dar und weist im Vergleich zu anderen Gebieten im Stadtteil Malstatt einen besseren lokalen Sozialindikator auf. Deshalb werden die Adressen in die mittlere Wohnlage eingestuft.
15	Alte-Kirchhof-Straße Frankenstraße 30-48 (fortlaufend) Große Schachtstraße Große Schulstraße Häfnergasse 1-5 (fortlaufend) Im Schacht Katharinenstraße 4-6a (fortlaufend) Kleine Schachtstraße Kleine Schulstraße Metzdorfstraße 11-43 (ungerade) Metzdorfstraße 12-40 (gerade) Neustraße	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage Aufgrund der dichten Bebauung, der Lage zwischen Bahngleisen und Hauptverkehrsstraße sowie einem eher einfachen lokalen Sozialindikator werden die Adressen in eine einfache Wohnlage umgestuft.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	<p>Obere Hohlgasse Pferchgasse St.-Josef-Straße 1-11 (fortlaufend) St.-Josef-Straße 15-27 (fortlaufend) Untere Hohlgasse Zur Malstatt</p>	
16	<p>St. Johanner Straße 83-87 (ungerade)</p>	<p>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Bei den Adressen handelt es sich um ein städtebaulich ansprechendes Neubauprojekt in unmittelbarer Nachbarschaft des Bürgerparks mit sehr guter Infrastrukturanbindung, weshalb die Adressen in die mittlere Lage eingestuft werden.</p>
17	<p>Heinrichshaus 1-7 (fortlaufend) Kirschheck 1-28 (fortlaufend) Von-der-Heydt 1-22 (fortlaufend) Neuhaus 1-9a (fortlaufend)</p>	<p>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Die Adressen liegen zwar innerhalb einer Bodenrichtwertzone, jedoch im Außenbereich, welcher einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft wird.</p>

Postleitzahlbereich 66117		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
18	<p>Ehrentalweg 3 Im Ehrental 2 Mockenhübel 1, 3, 21, 25</p>	<p>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Vereinheitlichung der einzeln gelegenen Adressen am Deutsch-Französischen Garten in die mittlere Wohnlage.</p>
19	<p>Am Gottwill 3 sowie 15-25 (ungerade) Am Gottwill 4-10 sowie 34-54 (gerade) Ehrentalweg 10 Elly-Beinhorn-Straße Heinkelstraße Im Ehrental 6 Im mittleren Gottwill 1-9 (ungerade) Junkersstraße 1-31 (ungerade) Junkersstraße 22-32 (gerade) Lilienthalstraße 1-39 (ungerade) Lilienthalstraße 6-18 (gerade)</p>	<p>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage Vereinheitlichung der guten Wohnlage im Südwesten von Alt-Saarbrücken, da Bebauung und Sozialindikator vergleichbar mit umliegender guter Wohnlage.</p>

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Melli-Beese-Straße Parsevalstraße Ring am Gottwill 22-36 sowie 76-100 (gerade) Ring am Gottwill 61-69 (ungerade)	
20	Ehrentalweg 12-16 (gerade) Metzer Straße 102-110 (gerade) Metzer Straße 95-99 (ungerade) Zeppelinstraße 2-18 (gerade)	Umstufung von einfache in mittlere Wohnlage Einheitlich mittlere Wohnlage im Bereich Zeppelinstraße / Lerchesflurweg. Besserer Übergang zur südlich angrenzenden guten Wohnlage.
21	Moltkestraße 61-77 (ungerade) Moltkestraße 82-104 (gerade) Moltkestraße 31-33a (ungerade)	Umstufung von mittlere in einfache Wohnlage Aufgrund des lokalen Sozialindicators werden die Adressen in die einfache Wohnlage eingestuft.
22	Dellengartenstraße 4-36 (gerade)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Vereinheitlichung der sonst prägenden mittleren Wohnlage.
23	Alvenslebenstraße 2 Elbersteinstraße 2-4 (gerade) Francoisstraße 33-57 (ungerade) Gärtnerstraße 49-57 (ungerade) Gersweilerstraße 30 Goebenstraße 2 + 18-22 + 28 (gerade) Goebenstraße 19-27 sowie 39-45 (ungerade) Gutenbergstraße 2-4 (gerade) Gutenbergstraße 11-23 (ungerade) Heuduckstraße 68-102 (gerade) Hildebrandtstraße 1-5 (ungerade) Hohenzollernstraße 1-11 + 15-31 + 73 + 99-113c (ungerade) Hohenzollernstraße 66-166 (gerade) Mathias-Iven-Straße 2-10 (gerade) Neugeländestraße 5-11 (ungerade) Neumarkt Vorstadtstraße 11-33 (ungerade) Wilhelm-Heinrich-Straße 1-17a (ungerade) Wilhelm-Heinrich-Straße 2a	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Die Adressen in Saarbrücken-Tallage liegen abseits der Hauptverkehrsstraßen und zentral in der Stadt mit guter Infrastrukturausstattung. Aus diesen Gründen wird dort eine mittlere Wohnlage festgelegt.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

24	Deutschherrnstraße 26-52 (gerade) Heuduckstraße 1b-11 (ungerade) Vorstadtstraße 11-33 (ungerade)	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage In Saarbrücken-Tallage werden Adressen an den Hauptverkehrsstraßen einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft.
25	Anita-Augspurg-Straße Auguste-Kirchhoff-Straße Echternacher Straße Ernst-Stadler-Straße Louis-Pergaud-Straße	Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage Das Neubaugebiet „Franzenbrunnen“ hat eine hohe Qualität des Umfeldes, einen guten Sozialindikator sowie einen allgemein guten Ruf, weswegen es einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft wird.
26	Am Glockenwald Am Dienststadter Weiher Am Knieschinner 1 An der Habsterkirch	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Die Adressen liegen zwar innerhalb einer Bodenrichtwertzone, jedoch im Außenbereich, welcher einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft wird.
27	Constanze-Hallgarten-Straße Hans-am-Ende-Straße René-Vierne-Straße Rudolf-Stephan-Straße	Einstufung in die gute Wohnlage Für die Adressen wurde zunächst keine Wohnlageneinstufung auf Basis einer Diskriminanzanalyse vorgenommen. Die Adressen im dritten Bauabschnitt des Neubaugebietes Franzbrunnen werden nachträglich in die gute Wohnlage eingestuft, welche im Neubaugebiet flächendeckend vorliegt.

Postleitzahlbereich 66119		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
28	Lerchesflurweg 1-61 (ungerade) Lerchesflurweg 2-82 (gerade) Steubenstraße 4-8 (gerade)	Umstufung von einfache in mittlere Wohnlage Einheitlich mittlere Wohnlage im Bereich Zeppelinstraße / Lerchesflurweg, da so besserer Übergang zur südlich angrenzenden guten Wohnlage.
29	Hohe Wacht 54-76 (gerade) Mondorfer Straße 2-26 (gerade) Sonnenweg 1-9 (ungerade) Sonnenweg 4-12 (gerade)	Umstufung von mittlere in gute Wohnlage Das Gebiet hat eine hohe Qualität des Umfeldes, einen guten Sozialindikator sowie einen allgemein guten Ruf, weswegen es einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft wird.
30	Hohe Wacht 44-50 (gerade) Feldmannstraße 22a-166 (gerade) Feldmannstraße 1-139 (ungerade) Feldmannstraße 2-8a (gerade)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Entlang der für den Verkehr bedeutenden Straße im Stadtteil einheitlich mittlere Wohnlage.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

31	Lilienstraße 46 Schutzenbergstraße Stieringer Straße 17-25 (ungerade)	Umstufung von gute in mittlere Wohnlage Die Bebauung nördlich der JVA ist etwas dichter als in anderen Straßen des Stadtteils, westlich schließen sich zudem mittlere und einfache Wohnlagen an, weswegen der Bereich im Übergang einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft wird.
32	Hardenbergstraße 2-4 (gerade) Talstraße Yorckstraße 2, 6	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Die Verkehrsbelastung ist nicht so hoch wie an den Hauptstraßen in Alt-Saarbrücken. Zudem haben die Bereiche aufgrund der ansässigen Ministerien ein gutes Image.
33	Grünewaldstraße Lucas-Cranach-Straße	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage Aufgrund der dichten Bebauung sowie dem lokalen Sozialindikator werden die Adressen in die einfache Wohnlage eingestuft.
34	Achtstraße 6-24 (gerade) Bruchstraße 1-3 (ungerade) Brühlstraße 15-31 (ungerade) Julius-Kiefer-Straße 1-19 (ungerade) Julius-Kiefer-Straße 2-66 (gerade) Kößmannstraße 64-66 (gerade) Lohmühlenstraße Saargemünder Straße 117-143 + 173-215 + 227-233a (ungerade) Saargemünder Straße 88-120 + 148-186 + 212-248 (gerade)	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Die Bereiche werden in die mittlere Wohnlage eingestuft, da hier die Lärmbelastung durch den Verkehr und/oder Industrie nicht so hoch ist, wie an benachbarten als einfach eingestuften Bereichen.
35	Am Großen Hohlweg 1, 5 Theodor-Heuss-Straße 3	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Die Adressen liegen abseits der geschlossenen Bebauung und werden daher wie die übrigen Adressen im Außenbereich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
36	Irgenhöhe	Umstufung von guter in einfache Wohnlage Der Nördliche Bereich der Irgenhöhe ist dicht bebaut, dazu liegt ein einfacher Sozialindikator vor, weswegen eine Einstufung in die einfache Wohnlage erfolgt.
37	Irgentalweg	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Der Bereich südlich der Irgenhöhe hat eine lockere Bebauung, liegt aber abseits von Versorgungsinfrastrukturen.
38	Auf der Schönbach	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Die Adressen werden wie die direkt südlich angrenzenden Straßen einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
--	--

Postleitzahlbereich 66121		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
39	Am Lieschenfeld Bergstraße Birkenstraße 1-23 (ungerade) Birkenstraße 26-30 (gerade) Grumbachsteige Grumbachtalweg Waldstraße	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage In Schafbrücke werden Adressen der guten Wohnlage aufgrund von fehlender Versorgungsinfrastruktur in dezentraler Lage in die mittlere Wohnlage umgestuft.
40	Birkenstraße 2 Unterer Geisberg 2-34 (gerade)	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage Die Adressen liegen an einer vielbefahrenen Straße mit hoher Lärmbelästigung, deren anliegende Adressen einheitlich in die einfache Wohnlage eingestuft werden.
41	Hangweg Im Birkenfeld In der Helmerswies 2-4 (gerade)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Nördlich der Bahntrasse werden die einzelnen Adressen in guter Wohnlage in die ansonsten flächendeckend mittlere Wohnlage umgestuft. Gleichzeitig wird so der Sprung von der einfachen zur guten Wohnlage nördlich der Bahntrasse unterbunden.
42	Danziger Straße 5, 9 Eschberger Weg 19-119 (ungerade) Eschberger Weg 28-114 (gerade) Gustav-Moog-Straße Königsberger Straße 2 Mecklenburgring 29-69 (ungerade) Mecklenburgring 66 Pater-Delp-Straße 36-66 (gerade) Schlesienring 10-26 (gerade) Schlesienring 17 Strombergweg	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Das Gebiet am Eschberg ist durch eine mittlere Wohnlage geprägt. Die vereinzelt als einfach errechneten Wohnlagen werden zur Vereinheitlichung ebenfalls in die mittlere Wohnlage eingestuft, da keine Gründe für eine unterschiedliche Einstufung vorliegen.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Tilsiter Straße 1-9 (ungerade) Tilsiter Straße 2-6 (gerade)	
43	Westpreußenring 19-47 (ungerade) Westpreußenring 2-22 (gerade)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Das Gebiet am Eschberg ist durch eine mittlere Wohnlage geprägt. Die vereinzelt als gut errechneten Wohnlagen werden zur Vereinheitlichung ebenfalls in die mittlere Wohnlage eingestuft, da keine Gründe für eine unterschiedliche Einstufung vorliegen.
44	Arndtstraße 1-29 (ungerade) Arndtstraße 8-26 (gerade) Großherzog-Friedrich-Straße 81-127 (ungerade) Halbergstraße 1-13 sowie 57-79 (ungerade) Halbergstraße 4-68 (gerade) Heinrich-Böcking-Straße 13-29 (ungerade) Hellwigstraße 1-5 (ungerade) Hellwigstraße 2-14 (gerade) Lessingstraße 22-34 sowie 36-52 (gerade) Lessingstraße 41-61 (ungerade) Mainzer Straße 41-67 sowie 101-131 (ungerade) Mainzer Straße 44-126 (gerade) Sachsenweg Thüringer Straße 2-22 (gerade) Uhlandstraße 15-27 (ungerade) Uhlandstraße 22-34 (gerade)	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Die Wohnlage im Bereich der Innenstadt wird abseits einzelner Hauptverkehrsstraßen als überwiegend mittel eingestuft. Aufgrund der guten Versorgungsstruktur in der zentralen Lage wird einheitlich eine mittlere Wohnlage festgelegt.
45	Bismarckstraße 72-74 (gerade) Goethestraße 1-7 (ungerade) Graf-Johann-Straße Heinestraße 22-30 (gerade) Heinrich-Böcking-Straße 1-11 (ungerade) Lessingstraße 12-20a (gerade) Lessingstraße 9-29 (ungerade) Mainzer Straße 69-97 (ungerade) Obere Lauerfahrt 2-8 (gerade) Uhlandstraße 12-18 (gerade)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Aufgrund des guten Sozialindikators wird angrenzend sowie südlich der Bismarckstraße an der guten Wohnlage festgehalten. Nördlich davon ist die Bebauungsstruktur sowie der Sozialindikator eher mit der nördlich angrenzenden mittleren Wohnlage vergleichbar, weswegen die entsprechenden Adressen ebenfalls in die mittlere Wohnlage eingestuft werden.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Uhlandstraße 5-11 (ungerade)	
------------------------------	--

Postleitzahlbereich 66123		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
46	<p>Am Kieselhumes 12-44, 64-100 (gerade) Am Kieselhumes 1-7 (ungerade) An der Trift 2-16 (gerade) Ilseplatz Ilsestraße 2-8 (gerade) Ilsestraße 7-13 (ungerade) Kaiserslauterer Straße 1-19, 83-93 (ungerade) Laiserslauterer Straße 22-64 (gerade) Meerwiesertalweg 84 Neugrabenweg 94-102 (gerade) Rentrischer Straße 3-5 (ungerade) Scheidter Straße 1-63 (ungerade) Scheidter Straße 2-108 (gerade) Waldhausweg 7-21 (ungerade)</p>	<p>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Die Adressen an den Sammelstraßen im Stadtteil werden einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft. Eine einfache Wohnlage kann hier aufgrund der Bebauungsstruktur und dem lokalen Sozialindikator nicht ausgewiesen werden.</p>
47	<p>Am Homburg 1-7a (ungerade) Am Homburg 2 Camillo-Sitte-Straße Dudweiler Landstraße 3 Im Sauerbrod 84-88 (gerade)</p>	<p>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Südlich sowie westlich des Wohngebietes Am Homburg wird im Bereich nahe der L252 die mittlere Wohnlage als Übergang zur nördlich angrenzenden guten Wohnlage festgelegt. Die Bebauungsstruktur sowie der lokale Sozialindikator sprechen gegen eine einfache Wohnlage.</p>
48	<p>Am Homburg 18-108 (gerade) Am Homburg 9-103 (ungerade) Benzstraße Borsigstraße 1-3 (ungerade) Bunsenstraße Daimlerstraße Dieselstraße Florastraße Friedensstraße</p>	<p>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage Aufgrund des homogenen guten Sozialindikators, der guten infrastrukturellen Anbindung und des guten Images wird der gesamte Bereich Am Homburg einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft.</p>

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Gaußstraße 2-74 (gerade) Gaußstraße 77-81 (ungerade) Geißlerstraße 1-19 (ungerade) Guerickestraße 16-70 (gerade) Guerickestraße 27-65 (ungerade) Hauberrisserstraße Im Sauerbrod 1-51 (ungerade) Im Sauerbrod 2-26 (gerade) Knobelsdorffstraße Liebigstraße Meerwiesertalweg 8-20 (gerade) Ohmstraße 2-4 (gerade) Pfitzersteige Philipp-Neufang-Straße Schinkelstraße Schlüterweg Semperstraße Siemensstraße 12-26 (gerade) Wallotstraße Weinbrennerstraße	
--	---	--

Postleitzahlbereich 66125		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
49	Grube Margarethenstraße Schulstraße Zechenweg 1-13 (ungerade)	Umstufung von guter in einfache Wohnlage Aufgrund der Nähe zur Industrie sowie eines lokal einfachen Sozialindikators Umstufung in die einfache Wohnlage.
50	Schulstraße 32-44 (gerade) Zechenweg 9-9a Zechenweg 10-12 (gerade)	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage Aufgrund der Nähe zur Industrie sowie eines lokal einfachen Sozialindikators Umstufung in die einfache Wohnlage.
51	Ackerstraße 1-15 (ungerade) Bergstraße 22-74 (gerade)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	<p>Bergstraße 3-71 (ungerade) Brunnenstraße Eisenbahnstraße 41-43 (ungerade) Eisenbahnstraße 4-36 (gerade) Friedrichstraße Im Tierbachtal 2-64 (gerade) In den Welkertswiesen 6-36, 40-66, 68-76, 88-92, 92b-106 (gerade) In den Welkertswiesen 9-67 (ungerade) Jägerstraße 1-49 (ungerade) Jägerstraße 2-56 (gerade) Jakobstraße Karlstraße 64, 65, 67, 70 Kieselstraße 3-35 (ungerade) Kieselstraße 4-30 (gerade) Marktstraße 43 Riegelsberger Straße 10-11 Römerstraße 1-1a Römerstraße 17-51 (fortlaufend) Römerstraße 2-16a (gerade) Rosenstraße 1-23 (ungerade) Rosenstraße 2-26 (gerade) Rosenstraße 27-29 (fortlaufend) Rotenhofstraße Rußhütter Straße Talstraße Thullenhausstraße Wannbornstraße</p>	<p>Nördlich der Bahnlinie einheitlich mittlere Wohnlage aufgrund der Randlage sowie dem lokalen Sozialindikator.</p>
52	<p>Alaunbergstraße Am Eichhumesberg Am Gegenortschaft 8-28 (gerade) Am Geisenberg 1-29 (ungerade) Am Geisenberg 4-26 (gerade) Am Jungenwald</p>	<p>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Im Norden sowie Osten von Dudweiler liegt eine einheitliche Wohnlage vor. Diese ist hinsichtlich der Bebauungsstruktur, dem lokalen Sozialindikator sowie des Images etwas einfacher als im südlichen Dudweiler, weswegen der Bereich abseits der Hauptverkehrsstraßen einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft wird.</p>

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

<p>Am Löbel Am Schwimmbad 2-8 (gerade) Am Waldhügel Bei der Humesgrub Bei Gerstnershaus 13-17, 19-31a (fortlaufend) Beim Weisenstein 9-13 (ungerade) Brennender Berg Straße Dieffelterstraße 10a-26 (fortlaufend) Dürerstraße Farrenwiesstraße Flitschstraße Franziskastraße Gehlenbergstraße 2-72 (gerade) Gehlenbergstraße 29-71 (ungerade) Geisenkopf Hochstraße Im Allment 2-16 (gerade) In den Rodhecken 3-13 (fortlaufend) In der Mückendell In der Wagenlück Jakob-Welter-Straße 21-53a (ungerade) Jakob-Welter-Straße 24-60 (gerade) Kirchenstraße Kirscheck Kittenbergstraße Knappenweg Koppsgraben Löbelstraße 2-28 (gerade) Löbelstraße 3-9 (ungerade) Moselstraße Neckarstraße Pfaffenkopfstraße 1-21 und 119a-129 (ungerade) Pfaffenkopfstraße 2-32 und 48-58 (gerade)</p>	
---	--

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Rehbachstraße 25-119 (ungerade) Rehbachstraße 64-142 (gerade) Rentrischer Straße 14-42 (gerade) Rentrischer Straße 1-55 (ungerade) Schachtstraße Scheidter Straße 128-174 (gerade) Scheidter Straße 53-109 + 137-163 + 261a (ungerade) Schwähnselstraße 1-45 (ungerade) Schwähnselstraße 20-52 (gerade) Sulzbachtalstraße 174-178 (gerade) Tannenweg 1-3b, 7-10 (fortlaufend) Winterbachsroth 17 Winterbachsroth 2-30 (gerade)	
53	Am Engelwirtsberg 2-82 (gerade) Am Engelwirtsberg 37-75 (ungerade) In der Fröhn Mالدitzerbergstraße 36-41 (fortlaufend)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Südlich der Sulzbachtalstraße wird abseits vom Stadtteil Dudweiler einheitlich eine mittlere Wohnlage ausgewiesen. Im gesamten Bereich Jägersfreude wird aufgrund der Bebauungsstruktur und des Sozialindikators keine gute Wohnlage ausgewiesen.

Postleitzahlbereich 66126		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
54	Am Alsbach Am kühlen Brunnchen 12-80 (gerade) Am kühlen Brunnchen 1-83 (ungerade) Am Schwimmbad Amselweg Blumenstraße Burbacher Straße 23-69 (ungerade) Drosselschlag Finkenweg 2-16 (gerade) Gartenstraße Goethestraße	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Aufgrund der einfachen Versorgungsstruktur in Altenkessel und der dezentralen Lage im Stadtgebiet werden Adressen im Stadtteil mit Ausnahme von Teilen der Alleestraße (einfache Wohnlage) in die mittlere Wohnlage eingestuft.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	<p>Großwaldstraße Hasenstraße 2-30 (gerade) Jahnstraße 10-36 (gerade) Jahnstraße 17-21 (ungerade) Karlstraße Köhlerweg Lessingstraße Luisenthaler Straße 11-93 (ungerade) Luisenthaler Straße 4-104 (gerade) Michelsstraße Moritz-Wilhelm-Straße 27-49 (ungerade) Pfaffenkopfstraße Richardstraße Stollenweg Uhlandstraße Waldstraße</p>	
55	<p>Alleestraße 190 Ringstraße 1-59 (ungerade) Schubertstraße 1-9 (ungerade)</p>	<p>Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Im südlichen Bereich des Ortsteils Altenkessel wird abseits der Alleestraße (einfache Wohnlage) die mittlere Wohnlage beschlossen. Es gibt keine plausiblen Gründe für eine Unterteilung der genannten Straßen in unterschiedliche Wohnlageneinstufungen.</p>
56	<p>Josefaschacht 1-14 (fortlaufend)</p>	<p>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Die Adressen liegen zwar innerhalb einer Bodenrichtwertzone, jedoch im Außenbereich, welcher einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft wird.</p>

Postleitzahlbereich 66127		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
57	<p>Am Bruch Am Dachshübel Am Forst Am Kalkofen Am Rathaus</p>	<p>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Klarenthal wird abseits von Hauptverkehrsstraßen allgemein in eine mittlere Wohnlage eingestuft. Die Bebauung ist aufgelockert und der Sozialindikator, die Versorgungssituation sowie die Verkehrsbelastung für dezentrale Stadtteile durchschnittlich.</p>

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

<p>Am Schweizersberg Am tiefen Graben Am Winterberg Amselweg Auf der Waldwiese Beim Krugbäcker Birkenweg Brunnenstubb Brunnenweg Clarastraße Dellbrückstraße 4-22 (gerade) Feldstraße Fenner Straße 2-76 und 110-130 (gerade) Fenner Straße 1-69 (ungerade) Finkenweg Friedrichstraße 1-87 (ungerade) Friedrichstraße 2-30 und 46-78a (gerade) Fürstenhauser Pfad 1-2 Gersweiler Straße 10c-16 und 44-56 (gerade) Gersweilerstraße 53-71 (ungerade) Grubenweg 12-20 (gerade) Grubenweg 2-6 (gerade) Hauptstraße 1-49 (ungerade) Hauptstraße 2-74 (gerade) Heinrichstraße Jägerpfad Karlstraße 1-21 und 129-181 (ungerade) Karlstraße 2-54 (gerade) Kreisstraße 1-75 und 219-227 (ungerade) Kreisstraße 2-34 (gerade) Lerchenweg 2, 3, 5 Ludwigstraße Margarethenstraße</p>	
--	--

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Moselstraße Nachtigallenweg Parallelstraße 26-66 (gerade) Peterstraße 1-47 (ungerade) Pfalzweg Rheinstraße Rosseler Straße Saarstraße Stefanstraße Talstraße Warndtstraße 1-81 (ungerade) Warndtstraße 2-48a (gerade)	
58	Am Aschbacherhof 2-14 (gerade) Fenner Straße 107-129 (ungerade)	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Klarenthal wird abseits von Hauptverkehrsstraßen allgemein in eine mittlere Wohnlage eingestuft. Die Bebauung ist aufgelockert und der Sozialindikator, die Versorgungssituation sowie die Verkehrsbelastung für dezentrale Stadtteile durchschnittlich.
59	Aschbachring 1-23 (ungerade)	Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage Die Gebäude im Aschbachring haben eine für den Ortsteil überdurchschnittliche Bauqualität in zentraler Lage, weswegen sie in die gute Wohnlage eingestuft werden.
60	Barbaraweg Fenner Straße 78-108 (gerade) Glückauf-Ring 1-33 (ungerade) Hauerweg 1-15 (ungerade) Knappenweg Mühlenfeld 23-25 (ungerade) Mühlenfeld 52-66 (gerade) Schachtstraße Steigerweg	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage Entlang der stärker befahrenen Straßenabschnitte sowie an infrastrukturell eher schlecht angebundenen Adressen im Bereich der Kokereistraße, an welcher eine eher einfache Bebauungsstruktur vorzufinden ist, wird einheitlich eine einfache Wohnlage festgelegt.
61	Am Streb Fenner Straße 71-99 Hauerweg 2-10 (gerade)	Umstufung von guter in einfache Wohnlage Entlang der stärker befahrenen Straßenabschnitte sowie an infrastrukturell eher schlecht angebundenen Adressen im Bereich der Kokereistraße, an

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

		welcher eine eher einfache Bebauungsstruktur vorzufinden ist, wird einheitlich eine einfache Wohnlage festgelegt.
62	Am Dietrichsberg	Einstufung in die mittlere Wohnlage Für die Adressen wurde zunächst keine Wohnlageneinstufung auf Basis einer Diskriminanzanalyse vorgenommen. Die Adressen im Außenbereich werden nachträglich in eine für den Außenbereich übliche mittlere Wohnlage eingestuft.

Postleitzahlbereich 66128		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
63	Am Matzenberg 1-11a (fortlaufend) Am Ottenhausener Berg 1-39 (ungerade) Am Steinbruch Am Wäldchen 7-8a Am Ziegelhof Amselweg An der Meierei An der Rotheck Aschbachstraße 2-36 (gerade) Aschbachstraße 3-39 (ungerade) August-Müller-Straße Bergrat-Stutz-Straße Bergstraße 1a-1h, 2c Birkenweg Blumenstraße Breslauer Straße 2-20 (gerade) Brunnenstraße Buchenweg Dachsweg Danziger Straße Eichenweg Feldstraße 1, 2-6 (fortlaufend)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Gersweiler wird abseits von Hauptverkehrsstraßen allgemein in eine mittlere Wohnlage eingestuft. Die Bebauung ist aufgelockert und der Sozialindikator, die Versorgungssituation sowie die Verkehrsbelastung für dezentrale Stadtteile durchschnittlich.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Finkenweg Gartenstraße Görlitzer Weg Hindenburgstraße Hirtenweg Hofstraße Hüttenstraße In den Ellern In der Nachtweide In der Sitters Karlstraße Kirchenstraße Klarenthaler Straße Königsberger Straße Kreisstraße 219-325 (ungerade) Langheck Lerchenweg Lindenstraße Mathildenstraße Meisenweg Memeler Straße Nelkenstraße Ostschachtweg 10-17 (fortlaufend) Ottostraße Pfählerstraße 2-102 (gerade) Pfählerstraße 25b-123a (ungerade) Ringstraße Rosenstraße Schulstraße St.-Barbara-Straße Talstraße Tannenstraße Theresienstraße	
---	--

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Tilsiter Weg Tulpenstraße Waldstraße 1-27 (ungerade) Waldstraße 14a-28 (gerade) Weidenstraße Wiesenstraße Zum Teich 8-14b (fortlaufend)	
64	Hauptstraße 77-195 (ungerade) Hauptstraße 106-114c (gerade)	Umstufung von guter in einfache Wohnlage Entlang der Hauptstraße mit höherem Verkehrsaufkommen wird einheitlich eine einfache Wohnlage festgesetzt.
65	Hauptstraße 49-75 und 197-215 (ungerade) Hauptstraße 82-98 (gerade)	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage Entlang der Hauptstraße mit höherem Verkehrsaufkommen wird einheitlich eine einfache Wohnlage festgesetzt.
66	Am Sprinkshaus Rue Pasteur (24-30) (gerade)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Adressen abseits der dichter besiedelten Stadtteilbereiche Saarbrückens werden einheitlich wie der Außenbereich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
67	Rue de la Tuilerie	Einstufung in die mittlere Wohnlage Für die Adressen wurde zunächst keine Wohnlageneinstufung auf Basis einer Diskriminanzanalyse vorgenommen. Die Adressen im Außenbereich werden nachträglich in eine für den Außenbereich übliche mittlere Wohnlage eingestuft.

Postleitzahlbereich 66129		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
68	Alte Schulstraße Am Bach Auf der Hohlgass Bliesransbacher Straße 1-15 (ungerade) Bliesransbacher Straße 2-20 (gerade) Gartenstraße 2-64 (gerade) Hengstelbergstraße 3-21 (ungerade)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Aufgrund der Verkehrsbelastung in der Tallage in Bübingen, werden die Adressen einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	<p>Heuweg Im Gässelgarten Kirchstraße 1-29 (ungerade) Kirchstraße 14, 22-32 (gerade) Mühlenweg 2-2f Querstraße 2, 6-18 (gerade) Querstraße 7-19 (ungerade) Rebenstraße 5 Saargemünder Straße 131-163 und 199-209 (ungerade) Saargemünder Straße 182-202 (gerade) Sandweg</p>	
69	<p>Bergstraße 4-52 (gerade) Bergstraße 69-73 (ungerade) Birkenstraße 1-27 (ungerade) Bliesransbacher Straße 45-53 (ungerade) Bliesransbacher Straße 96 Erlenweg 2-10 (gerade) Goldammerweg Lerchenweg Raiffeisenstraße 3-11 (ungerade) Tannenstraße Waldstraße 12-28 (gerade) Waldstraße 1-25 (ungerade)</p>	<p>Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage Aufgrund des lokalen Sozialindikators und des guten Images einheitliche Einstufung der Adressen am Bübinger Berg in die gute Wohnlage. Vergleichbare Wohnlage wie am Scheidter sowie am Güdinger Berg.</p>

Postleitzahlbereich 66130		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
70	Friedrich-Ebert-Straße 21	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Das Gebiet nördlich der Friedrich-Ebert-Straße hat einheitlich eine mittlere Wohnlage, einzelne Adresse in einfacher Wohnlage nicht passend.
71	Schillerstraße 7 Uhlandstraße Am Sportplatz 1-27 (fortlaufend)	Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Unnerstraße 1-3 (ungerade) Unnerstraße 2-8a (gerade) Goethestraße 7-11 (fortlaufend)	Das Gebiet südlich der Friedrich-Ebert-Straße wird aufgrund der Bebauungsstruktur sowie dem lokalen Sozialindikator einheitlich in die gute Wohnlage eingestuft.
72	Am Recher	Umstufung von einfacher in gute Wohnlage Vereinheitlichung der Wohnlage mit angrenzender guter Wohnlage, kein Unterschied erkennbar.
73	Ahornweg Birkenweg Eichenweg Fechinger Straße 2-86 (gerade) Tannenweg	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Die Umstufung dient der Schaffung eines Übergangs von einfacher Wohnlage nördlich sowie guter Wohnlage südlich. Im Gebiet ist die Bebauung nicht so dicht, wie in der angrenzenden einfachen Wohnlage, aber der Bereich liegt nahe zum Gewerbegebiet.
74	Blumenstraße Brückwiesenstraße 36-40 (gerade) Gartenstraße Kirchstraße Neustraße 2-12 (gerade)	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage Vereinheitlichung der einfachen Wohnlage nahe dem Gewerbegebiet.
75	Elisabethstraße Friedrichstraße Stummstraße 1a-8 (fortlaufend)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Die Adressen grenzen an die Saarbrücker Straße mit einfacher Wohnlage an und liegen eher abgelegen. Der Bereich abseits der Hauptstraße wird hier einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.
76	Scheidter Straße 35-50 (fortlaufend)	Umstufung von guter in einfache Wohnlage Die Adressen liegen in peripherer Lage an einer Straße mit höherem Verkehrsaufkommen, weswegen einheitlich von einer einfachen Wohnlage ausgegangen wird.
77	Altes Werk	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Die Adressen liegen in peripherer Lage in zweiter Reihe, haben aber eine geringere Lärmbelästigung als die Adressen direkt an der Scheidter Straße.
78	Auf den Felsen Bliesransbacher Straße 54-76 (gerade) Drosselweg Finkenweg 3-53 (fortlaufend) Flughafenstraße 2-18 (fortlaufend)	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Fechingen wird abseits von Hauptverkehrsstraßen allgemein in eine mittlere Wohnlage eingestuft. Die Bebauung ist aufgelockert und der Sozialindikator, die Versorgungssituation sowie die Verkehrsbelastung für dezentrale Stadtteile durchschnittlich.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Hangweg Im Bungert Im Tiefenbach In Dellen Ringstraße Ritterweg Römerbergstraße 4-20, 26 (gerade) Römerbergstraße 5-27 (ungerade) Schulstraße Waldstraße Zum Hasenberg Zum Südhang	
79	Langweiler Weg	Umstufung von guter in einfache Wohnlage Vereinheitlichung des peripheren Bereiches der Heringsmühle in die einfache Wohnlage.
80	Allmendsweg Am Rebenberg Auf der Poweyh Beim Schöpfchen Ellerkopf Erlenhainstraße Gräfinthaler Straße 12-64 (gerade) Gräfinthaler Straße 33-65 (ungerade) Hauptstraße 76-88 (gerade) In der Kimmbach Kapellengasse Ponsheimer Straße Sittersweg	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage In Eschringen aufgrund von fehlender Versorgungsinfrastruktur sowie dezentraler Lage keine guten Wohnlagen vorhanden.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

Postleitzahlbereich 66131		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
81	Alte Spitalstraße Eschringer Straße 1-61 (ungerade) Eschringer Straße 2-48 (gerade) Fabrikstraße 1-25 (ungerade) Fabrikstraße 2, 18 Franzstraße Hauptstraße Hofbrunnenstraße Im Hofgarten 2-8 (gerade) Johannstraße Kreuzfeldstraße 1-9 (ungerade) Kreuzfeldstraße 2-6a (gerade) Ludwigstraße 2 Marktweg 1-7 (ungerade) Marktweg 2-2b St. Ingberter Straße	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage Die Adressen entlang der stärker befahrenden Durchfahrtsstraßen in Ensheim werden einheitlich in eine einfache Wohnlage eingestuft.
82	Adolf-Wilhelm-Straße Am Nahbrunnen Am Wickersberg Auf'm Ficheler Backfeldstraße Bischmisheimer Straße 13a-51 (ungerade) Bischmisheimer Straße 16-40 (gerade) Bischof-Baltes-Straße 1-12 (fortlaufend) Bischof-Eich-Straße 17-21 (ungerade) Bischof-Eich-Straße 6-22 (gerade) Eduardstraße Flughafenstraße 36 Friedrich-Ebert-Straße 2-10 (gerade) HeimeIstraße Hermann-Hager-Straße	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Aufgrund von fehlender Versorgungsinfrastruktur wird der Stadtteil Ensheim abseits von Hauptverkehrsstraßen einheitlich in die mittlere Wohnlage eingestuft.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

<p>Heuwiesstraße In den Eichen 7-9 (ungerade) Jahnstraße 1-19 (ungerade) Kirchenstraße Kreuzfeldstraße 11-17 (ungerade) Kreuzfeldstraße 12-22 (gerade) Kreuzgasse Marktweg 4, 7a-31 (fortlaufend) Mühlenstraße Nelkenweg Ommersheimer Straße 15-27a (ungerade) Ommersheimer Straße 1-6 (fortlaufend) Ommersheimer Straße 16-52 (gerade) Ormesheimer Straße 1-35 (ungerade) Ormesheimer Straße 2-30 (gerade) Pfarrer-Franz-Straße Rosenweg Rudolf-Wilhelm-Straße Schneckenstraße Schulstraße Schwester-Gottfrieda-Straße Tälchenberg Tälchenring Tulpenweg</p>	
--	--

Postleitzahlbereich 66132		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
83	Alter Mühlenweg 21-57 (ungerade) Alter Mühlenweg 36-84 (gerade) Am Buchenhain 2-18 (gerade) Am Bungert Am Sportplatz 18a, 18b, 19-34 (fortlaufend)	<p>Umstufung von guter in mittlere Wohnlage In Bischmisheim und Schafbrücke werden aufgrund von fehlender Versorgungsinfrastruktur sowie der dezentralen Lage keine guten Wohnlagen ausgewiesen.</p>

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Amselweg 2-10 (gerade) Amselweg 5-9 (ungerade) Auf der Lück Auf der Witz 13-37 (ungerade) Auf der Witz 4-30 (gerade) Beethovenstraße Franz-Schubert-Straße Friedrich-Ebert-Straße 1-13 (ungerade) Friedrich-Ebert-Straße 2-4 (gerade) Hasenfeld Hochstraße 34-72 (gerade) Robert-Koch-Straße Steinacker	
84	Brebacher Straße 1-49 (ungerade) Geisberg 47-73, 75-77 (ungerade) Geisberg 90-116 (gerade)	Umstufung von mittlerer in einfache Wohnlage Entlang der Hauptverkehrsachsen wird einheitlich eine einfache Wohnlage festgelegt.

Postleitzahlbereich 66133		
#	Straßen(-abschnitte)	Entscheidung
85	Auf dem Kohlberg Birkenweg Höhenweg 3-57, 151-219 (ungerade) Höhenweg 36-82, 172-198 (gerade) In der Brunnenwies 12-36 (gerade) Scheidter Straße 1-59 (ungerade) Scheidter Straße 2-24 (gerade) Zum Grumbach	Umstufung von mittlerer in gute Wohnlage Aufgrund des lokalen Sozialindicators und des guten Images Vereinheitlichung der Einstufung der Adressen am Scheidter Berg in die gute Wohnlage. Vergleichbare Wohnlage wie am Bübinger Berg sowie am Güdinger Berg.
86	Am Katzental Auf den Hütten Catharina-Loth-Straße Friedhofsweg Friedlandstraße	Umstufung von guter in mittlere Wohnlage Adressen liegen nah an Hauptverkehrsachse bzw. an Bahninfrastruktur, Schaffung eines Übergangs von einfacher zu guter Wohnlage.

Anlage zum Methodenbericht des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Saarbrücken

Umstufungen der Wohnlage der Landeshauptstadt Saarbrücken durch Beschluss des Arbeitskreis Mietspiegel

	Hangweg Im Schultälchen In der Sandkaul Mauerweg Scheidterbergstraße 23-29 (ungerade) Scheidterbergstraße 45 Theodor-Heuss-Straße 2a-12 (gerade)	
87	Dudweilerstraße 21-37 (ungerade) Dudweilerstraße 6-30 (gerade) Im Flürchen 2-34 (gerade) Im Flürchen 3-7 (ungerade)	Umstufung von einfacher in mittlere Wohnlage Westlich angrenzend mittlere Wohnlage, ansonsten im Umkreis gute Wohnlage. Höheres Verkehrsaufkommen als in Randlagen, aber aufgrund des Sozialindikators keine einfache Wohnlage.
88	Kaiserstraße 87-261 (ungerade) Kaiserstraße 98-260 (gerade)	Umstufung von guter in einfache Wohnlage Entlang der Hauptverkehrsachse mit höherem Verkehrsaufkommen einheitlich einfache Wohnlage.