



Erlanger Mietspiegel 2023

Dokumentation der Fortschreibung
Teil 1: Stichprobenziehung,
Durchführung der Befragung und
Datenaufbereitung

www.erlangen.de/mietspiegel



Impressum

Der Erlanger Mietspiegel 2023 wurde erstellt von der Stadt Erlangen in Zusammenarbeit mit dem Mieterinnen- und Mieterverein Erlangen e. V., dem Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e. V., dem Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen e. V. sowie dem Amtsgericht Erlangen. Er wurde vom Mieterinnen- und Mieterverein Erlangen e. V., dem Deutschen Mieterbund Nürnberg und Umgebung e. V., dem Haus- und Grundbesitzerverein Erlangen e. V. und dem Erlanger Stadtrat als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Herausgeber

Stadt Erlangen
Bürgermeister- und Presseamt
Statistik und Stadtforschung
Rathausplatz 1
91052 Erlangen

Kontakt

Telefon: 09131 862166
E-Mail: statistik@stadt.erlangen.de
www.erlangen.de/mietspiegel

Konzeption, Layout und Redaktion

Stadt Erlangen
Statistik und Stadtforschung
Rathausplatz 1
91052 Erlangen

Bildnachweis

Umschlag: Jacob Lund – stock.adobe.com

Erscheinungsdatum

1. Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Stichprobenziehung	4
2.1 Ausschluss von Adressen	4
2.2 Zusammenfassung Stichprobenziehung	5
2. Durchführung der Befragung	5
2.1 Anschreiben und Rücklauf	5
2.2 Fragebogen	6
2.3 Merkmale der Datendatei	6
3. Korrekturen in der Datendatei	7
3.1 Umfang der Korrekturen	7
3.2 Korrigierte Werte in neuen Variablen	8
4. Schlussbemerkung	8
Anhang: Fragebogen	9

Vorbemerkung

In diesem Text wird die Fortschreibung des Erlanger Mietspiegels 2021 dokumentiert. Diese Fortschreibung wurde mithilfe eigener Befragung bei Mieter*innen im ersten Quartal 2023 realisiert. Dieser Teil der Dokumentation bezieht sich auf die Stichprobenziehung, die Durchführung der Befragung sowie die Datenaufbereitung.

1 Stichprobenziehung

Die Befragung wurde bei zufällig ausgewählten Mieterhaushalten durchgeführt. Grundgesamtheit sind zunächst alle Mietwohnungen in Erlangen. Da keine Wohnungsdatei existiert, muss diese erst in diesen Arbeitsschritten erstellt werden.

Einwohnerbestand zum 31.12.2022 (Haupt- und Nebenwohnungsbevölkerung) ohne Sperrvermerke, mithilfe der Software „HHGEN“ werden Haushalte gebildet. Diese Haushalte sind später die Grundlage für die Wohnungsdatei.

1.1 Ausschluss dieser Adressen:

- Adressen mit Einfamilienhäusern, an denen selbstnutzende Eigentümer wohnen
- Heime
- Flüchtlingsunterkünfte
- Adressen mit ausschließlich geförderten Mietwohnungen
- Ausschluss von Haushalten
- Haushalte mit selbstnutzenden Eigentümern
- Haushalte in geförderten Wohnungen
- Haushalte in Wohnraum mit vertraglich eingekauften Belegungsrechten (ausschließlich in Gebäuden der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU)

Die selbstnutzenden Eigentümer werden mithilfe der Grundsteuerdatei ermittelt. Bei Namensübereinstimmung wird der gesamte Haushalt gelöscht. An Adressen mit nur einem Haushalt werden Haushalte auch dann ausgeschlossen, wenn der Nachname eines Haushaltsmitgliedes dem Nachnamen des Eigentümers entspricht.

1.2 Zusammenfassung Stichprobenziehung:

Personen insgesamt	111.883
abzüglich	
Personen in Heimen und Flüchtlingsunterkünften	4.497
Personen, die Wohneigentum bewohnen	32.582
Personen, die Wohnraum in sonstigem Familienbesitz bewohnen	1.239
Personen an Adressen mit ausschließlich Sozialwohnungen	6.143
Personen an Adressen mit einzelnen Sozialwohnungen	702
Personen ohne Ausschlussgrund	66.720
Haushalte ohne Ausschlussgrund	38.324
Grundgesamtheit (nur Personen ab 18 Jahren)	38.271

Übrig bleiben 38.271 Haushalte. Von diesen Haushalten kann angenommen werden, dass sie eine freifinanzierte Mietwohnung bewohnen. Nimmt man weiterhin an, dass jeder Haushalt eine Wohnung bewohnt, erhält man eine Mietwohnungsdatei mit Namen und Anschriften der Haushaltsvorstände. Die Grundgesamtheit besteht somit aus 38.271 Mieterhaushalten.

Aus der oben beschriebenen Datei wird eine ungeschichtete Zufallsstichprobe von 2.200 Personen (=Haushalten) gezogen.

2 Durchführung der Befragung

2.1 Anschreiben und Rücklauf

Allen ausgewählten Haushalten wurde am 4. Februar 2023 per Post ein Erstan schreiben zusammen mit dem Fragebogen und einem frankierten Antwortkuvert zugeschickt. Das Anschreiben enthielt einen deutlich sichtbaren Hinweis auf die Auskunftspflicht laut Artikel 238 des Einführungsgesetzes zum BGB. Es gab die Möglichkeit, den Bogen auch mithilfe einer Online-Eingabemaske auszufüllen. Am 3. März 2023 wurde eine Erinnerung an alle Personen geschickt, die bis dahin noch nicht geantwortet hatten.

Versand	Menge	Rücklauf
4.2.2023	2.200	1.513
3.3.2023	550	383

Von den 2.200 angeschriebenen Haushalten kamen 1.896 ausgefüllte Fragebögen zurück, das entspricht einer Quote von 86,1%.

2.2 Fragebogen

Der Fragebogen wurde mit der Software QuestorPro erstellt. Diese Software ermöglicht es, die Antworten sowohl in einer bequemen Online-Maske zu beantworten als auch traditionell auf Papier auszufüllen. Die Antworten werden in einer Datenbank gespeichert, doppelte Antworten werden nicht zugelassen.

Der kurze Fragebogen enthält Filterfragen zur Mietspiegelrelevanz, zum Mietverhältnis (Beginn, Zeitpunkt der Mieterhöhung), zur Wohnungsgröße, dem Gebäudebaujahr sowie der Miethöhe mit dem Stichtag 1. Januar 2023 (siehe Anlage)

Die Daten wurden in eine SPSS-Datei exportiert und anschließend überprüft und korrigiert.

2.3 Merkmale der Datendatei

Die Datei enthält diese Rohvariablen:

Variable	Label
source	Papier oder Online
f_01	Miete oder Eigentum
f_02	ermäßigte Miete
f_03	Wohnung ist Teil eines Wohnheimes
f_04	(teil-)gewerbliche Nutzung
f_05	möbliert oder teilmöbliert gemietet
f_06	zum vorübergehenden Gebrauch angemietet
f_07	Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist (z.B. WG-Zimmer)
f_08	Beginn Mietverhältnis
f_09	Veränderung der Grundmiete
f_10	Wohnfläche
f_11	Sozialwohnung
f_12	Anzahl der Zimmer
f_13	Baualtersklasse
f_13_Jahr	Jahr der Fertigstellung
f_14	Gesamtbetrag Miete und Nebenkosten
f_15_nettokalt	Nettokaltmiete
f_15_betriebskosten	Heiz-, Neben- / Betriebskosten
f_15_Garage	Garage / Stellplatz
f_17	Betrag sonstige Zuschläge

Variable	Label
f_16	sonstige Zuschläge
f_16_2_text	Art der sonstigen Zuschläge

3 Korrekturen in der Datendatei

Um Fehleingaben zu korrigieren, wurden per SPSS-Syntax Plausibilitätsprüfungen vorgenommen und wenn möglich Eingabefehler korrigiert bzw. fehlende Angaben ergänzt. Die Befragten konnten freiwillig ihre Telefonnummern für Rückfragen angeben. 465 Befragte gaben eine Telefonnummer an, in 65 Fällen wurden telefonische Rückfragen durchgeführt. Alle Korrekturen wurden automatisch per Programm oder manuell dokumentiert.

3.1 Umfang der Korrekturen:

- **Mietbeginn**
25 Korrekturen (telefonische Nachfragen, Korrektur von Eingabefehlern)
- **Letzte Mieterhöhung**
45 Korrekturen (telefonische Nachfragen, Korrektur von Eingabefehlern)
- **Wohnfläche**
18 Korrekturen (telefonische Nachfragen, Korrektur von Eingabefehlern)
- **Sozialwohnung:**
Wie oben schon erläutert, wurden Bewohner*innen von öffentlich geförderten Wohnungen schon bei der Stichprobenziehung ausgeschlossen. Es kann jedoch vorkommen, dass eine Wohnung zum Zeitpunkt der Abfrage beim Wohnungsamt leer stand bzw. noch durch eine andere Mietpartei belegt war. Daher wurde dieses Merkmal in die Befragung aufgenommen. In 5 Fällen ergab sich eine öffentliche Förderung, diese Mietverhältnisse wurden von der weiteren Auswertung ausgenommen.
- **Baujahr**
Die Stadt Erlangen verfügt über eine statistische Gebäudedatei, die das Baujahr bzw. die Baualterklasse enthält. Dieses Merkmal wurde in der Befragung erhoben, um Fehler in der Gebäudedatei zu erkennen und in Einzelfällen Gebäudeteile mit abweichendem Baujahr zu identifizieren (z.B. Anbauten oder nachträglich eingebaute Dachgeschosswohnungen). Durch den Abgleich mit der Gebäudedatei wurden – ausgehend von den Angaben in der Befragung – in 622 Fällen Korrekturen vorgenommen.
- **Miethöhe**
201 Korrekturen (telefonische Nachfragen, Korrektur von Eingabefehlern, Verwechslung von Kaltmiete und Gesamtmiete).

Zusammenfassung

Insgesamt wurden in 758 Datensätzen (60%) Korrekturen vorgenommen. In der Datendatei sind die alten und die korrigierten Werte enthalten, die Datensätze mit Korrekturen wurden gekennzeichnet.

3.2 Korrigierte Werte in neuen Variablen.

Die korrigierten Werte wurden in neue Variablen geschrieben, die im Anschluss bei der Auswertung verwendet wurden:

f_08_monat	Einzug: Monat
f_08_jahr	Einzug: Jahr
f_09_monat	Mieterhöhung: Monat
f_09_jahr	Mieterhöhung: Jahr
jahr	Jahr des Einzugs oder der letzten Mieterhöhung
wofl	Wohnfläche
sozwo	Sozialwohnung
bauklass	Baualtersklassen
baujahr	Baujahr
gesamtmiete	monatlicher Gesamtbetrag an den Vermieter
nettokalt	Grundmiete
betriebskosten	Heiz-Neben-Betriebskosten an den Vermieter
garage	Garagenmiete
sonstkosten	Betrag der sonstigen Kosten
relevanz1	Relevanz 1: Mietwohnung
relevanz2	Relevanz 2: für Mietspiegel relevant

4 Schlussbemerkung

Die Datei wurde wie beschrieben als SPSS-Datei an das ALP-Institut übergeben und dort weiter ausgewertet. Die benötigten SPSS-Prozeduren und Dateien stehen bei Bedarf zur Verfügung.

Fortschreibung des Erlanger Mietspiegels

Liebe Mieterin, lieber Mieter,
dieser Bogen wird maschinell ausgewertet. Markieren Sie eine Antwort bitte in der folgenden Weise: ○ ⊗ ○.
Wenn Sie eine Antwort korrigieren möchten, füllen Sie bitte den falsch markierten Kreis und noch etwas darüber hinaus aus, ungefähr so: ○ ⊗ ⊗.

Ziffern sollen ungefähr so aussehen:

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

; Korrekturen so:

1 Ist die Wohnung oder das Haus Ihr Eigentum oder wohnen Sie zur Miete?

Miete Eigentum

Der Fragebogen ist nur für Mietverhältnisse. Sollten Sie in einer Eigentumswohnung oder in einem eigenen Haus wohnen, können Sie hier aufhören. Bitte schicken Sie den Fragebogen trotzdem zurück!

2 Ist Ihre Wohnung aktuell mietspreisgebunden? (Öffentlich geförderter Wohnraum, Sozialwohnung)

ja nein unbekannt

3 Bezahlen Sie aufgrund eines Dienst-, Arbeits-, Verwandtschafts- oder Freundschaftsverhältnisses eine ermäßigte Miete?

ja nein

Bei "ja" brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Bitte schicken Sie den Fragebogen trotzdem zurück!

4 Ist die Wohnung Teil eines Wohnheimes?

ja nein

Bei "ja" brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Bitte schicken Sie den Fragebogen trotzdem zurück!

5 Ist für die Wohnung eine (teil-)gewerbliche Nutzung im Mietvertrag vorgesehen? (Arbeitszimmer zählen nicht dazu)

ja nein

Bei "ja" brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Bitte schicken Sie den Fragebogen trotzdem zurück!

6 Haben Sie die Wohnung möbliert oder teilmöbliert gemietet? (Gilt nicht für die Kücheneinrichtung und/oder Einbauschränke)

ja nein

Bei "ja" brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Bitte schicken Sie den Fragebogen trotzdem zurück!

7 Wurde die Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch angemietet (maximal ein Jahr)?

ja nein

Bei "ja" brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Bitte schicken Sie den Fragebogen trotzdem zurück!

8 Handelt es sich bei der Wohnung um ein Einzelzimmer, das Teil einer kompletten Wohnung ist (z.B. WG-Zimmer)?

ja nein

Bei "ja" brauchen Sie den Fragebogen nicht weiter auszufüllen. Bitte schicken Sie den Fragebogen trotzdem zurück!

9 Wann hat das Mietverhältnis begonnen?

Monat Jahr

10 Wann wurde die Nettokaltmiete (Grundmiete) zuletzt verändert?

Reine Änderungen der Betriebskosten sind hier nicht gemeint!

Monat Jahr

Die Miete wurde noch nicht verändert



Pseudonym



11 Wie groß ist die Wohnfläche der gemieteten Wohnung?

m²

Bitte runden Sie die Wohnungsgröße auf eine ganze Zahl! Die Wohnungsgröße ist häufig aus dem Mietvertrag zu entnehmen. In neueren Mietverträgen kann diese Angabe jedoch fehlen. Sie finden die Angabe der Wohnungsgröße dann in Ihrer Nebenkostenabrechnung bzw. in der Heizkostenabrechnung.

12 Wie viele Zimmer hat die Wohnung? (Nicht dazu zählen Küche, Flur, Bad, WC und Abstellräume. Halbe Zimmer zählen als ein Zimmer)

**13 Wann wurde die Wohnung fertiggestellt? (Jahr der Baufertigstellung, unabhängig von Sanierungen)
Sollten Sie das genaue Jahr kennen, geben Sie es bitte am Ende der Frage an!**

- bis 1918 1919 bis 1948 1949 bis 1957 1958 bis 1965
 1966 bis 1977 1978 bis 1983 1984 bis 1994 1995 bis 2001
 2002 bis 2009 2010 bis 2015 2016 oder später weiß nicht

genaues Baujahr ist bekannt, und zwar:

Bitte geben Sie hier die Miete und Betriebskosten für den Stichtag 1. Januar 2023 an!

14 Ich bezahle insgesamt an den Vermieter / an die Vermieterin (Gesamtbetrag gerundet auf ganze Euro, entsprechend der monatlichen Überweisung)

€

15 Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

Nettokaltmiete (oder Grundmiete = Miete ohne Heiz-, Neben- / Betriebskosten, ggf. inkl. Modernisierungsumlage) gerundet auf ganze Euro

€

Heiz-, Neben- / Betriebskosten an den Vermieter / die Vermieterin gerundet auf ganze Euro

€

Garage / Stellplatz gerundet auf ganze Euro. Wenn für die Garage oder den Stellplatz keine zusätzliche Miete zu zahlen ist, tragen Sie hier den Wert 0 ein.

€

16 Gibt es noch weitere Kosten oder Zuschläge, die Sie an den Vermieter / die Vermieterin zahlen und wenn ja, welche sind das?

nein

ja, und zwar:

17 Wie hoch sind diese Kosten? (gerundet auf ganze Euro)

€

18 Unter welcher Telefonnummer können wir Sie bei eventuellen Nachfragen tagsüber erreichen? Diese Angabe ist freiwillig.

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!



Pseudonym

