

Stadt Beeskow

Methodenbericht Mietspiegel 2018

Endbericht Mai 2018

Inhalt

Inhalt.....	a
Tabellenverzeichnis.....	a
Anlagen	a
1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise.....	1
2. Arbeitskreis Mietspiegel.....	1
3. Erhebungsdaten	2
4. Datenschutz	5
5. Grundsätze der Erhebung und Auswertung	5
6. Ergebnisse der Auswertung	7
7. Orientierungshilfe.....	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ermittlung der relevanten Mietspiegelfälle.....	8
Tab. 2: Relevante Fallzahlen im Beeskower Mietspiegel (vor Extremwertkappung)	10
Tab. 3: Anzahl der Extremwerte	11
Tab. 4: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung	11
Tab. 5: Durchschnittliche m ² -Mieten (Median) und Spannen nach Baualters- und Größenklassen	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Größenstruktur der der Mietwohnungen in Beeskow	6
Abb. 2: Ermittlung der mietspiegelrelevanten Fälle.....	9

1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Im August 2017 wurde Koopmann Analytics von der Stadt Beeskow mit der Erstellung eines einfachen Mietspiegels beauftragt – auf Wunsch der Auftraggeberin und des Arbeitskreises Mietspiegel in Form eines Tabellenmietspiegels (der vorliegende Methodenbericht ist üblicherweise Teil eines qualifizierten Mietspiegels, dennoch gilt für das Ergebnis die Charakterisierung als einfacher Mietspiegel). Die Daten des Mietspiegels basieren auf einer eigenen Erhebung mit dem Stichtag 1.11.2017. Befragt wurden hierzu große und kleine Vermieter.

Folgende Arbeitsschritte erfolgten:

- Erarbeitung eines Fragebogens
- Problematisierung eines Wohnlagenverzeichnisses
- Diskussion und Beschlussfassung über den Fragebogen im Arbeitskreis Mietspiegel
- Entwicklung einer Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung
- Methodik der Datenerhebung
- Auswertung und Berichtslegung

2. Arbeitskreis Mietspiegel

Die Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Beeskow wurde intensiv von dem eigens für die Erstellung des Mietspiegels gegründeten Arbeitskreises Mietspiegel begleitet und diskutiert. Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte aufgrund der Bedarfsnachfrage aus der städtischen Politik und wurde durch die Stadtverwaltung umgesetzt.

Der Arbeitskreis Mietspiegel setzt sich aus folgenden Arbeitskreismitgliedern zusammen:

- Beeskower Wohnbau- und Verwaltungs GmbH
- Wohnungsgenossenschaft Beeskow 1959 e.V.
- TÖBRA 1 GmbH
- Burkhard u. Andrea Opitz
- Herrn Sieghard Scholz (SPD-Fraktion)
- Herrn Eberhard Birnack (CDU-Fraktion)
- Herrn Siegfried Busse (BVB-Fraktion)
- Frau Kathrin Niederstraßer (Die Linke-Fraktion)
- Herr Steffen (Bürgermeister)
- Frau Kerstin Bartelt (Stadtverwaltung)
- Herr Steffen Schulze (Stadtverwaltung)
- Jörg Koopmann (Koopmann Analytics)

In der Endphase der Mietspiegelerstellung hat sich der Mieterverein VIARINA Frankfurt (Oder) u.U. e.V. in Vertretung des Märkischen Mietervereins Fürstenwalde e.V. dem Arbeitskreis angeschlossen. Der Märkische Mieterverein Fürstenwalde e.V. ist zu einem früheren Zeitpunkt im Mieterverein VIADRINA aufgegangen. Kommunikationsprobleme zwischen den Mietervereinen verhinderten eine frühere Beteiligung des Mietervereines VIADRINA. Der Mieterverein wurde durch Herrn Höhne vertreten.

3. Erhebungsdaten

Wenngleich für die Erstellung eines einfachen Mietspiegel, anderes als bei einem qualifizierten Mietspiegel (§ 558d BGB), keine Vorgaben seitens des Gesetzgebers bestehen und keine umfangreichen Datenerhebungen gefordert werden, hat sich der Arbeitskreis Mietspiegel entschlossen, eine Datenerhebung sowohl bei großen und kleinen Vermietern durchzuführen und sich weitestgehend an den Hinweisen zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln zu orientieren.

Die Grundlage des Beeskower Mietspiegels ist eine eigene Datenerhebung. Im Zentrum der Erhebung steht dabei eine schriftliche Datenabfrage bei großen Wohnungsunternehmen und kleineren privaten Vermietern.

Da die Teilnahme an der Erhebung nicht gesetzlich geregelt ist, bedarf es eines sehr sensiblen Umgangs mit den erhobenen Daten. Denn auch wenn es sich nicht um personenbezogene Daten handelt, so spiegeln diese doch elementare Elemente des jeweiligen Geschäftsbetriebs wieder, da sie sich konkret auf einzelne Wohnungen beziehen. Die Befragten wurden daher über die Freiwilligkeit der Teilnahme an der Befragung informiert und darauf hingewiesen, dass die zur Verfügung gestellten Daten einzig für die Erstellung des vorliegenden Mietspiegels genutzt werden.

Ein Mietspiegel muss bei der Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete folgende Wohnwertmerkmale berücksichtigen:

- Art der Wohnung (operationalisiert durch die Festlegungen, welche Wohnungen bei den Auswertungen berücksichtigt werden)
- Größe der Wohnung (Wohnungsgröße laut Mietvertrag)
- Ausstattung der Wohnung (Mindestausstattungsmerkmale)
- Beschaffenheit der Wohnung (Operationalisierung durch Baualtersklassen)
- Lage der Wohnung (Operationalisierung über die Attraktivität des Standortes des Wohngebäudes)

Diese Merkmale könnten im Vorfeld der Erhebung bei der Erstellung eines einfachen Mietspiegels durch den Arbeitskreis definiert werden. Dennoch ist es sinnvoll, einige Festlegen erst unter Berücksichtigung einer Datenerhebung zu treffen.

Der Arbeitskreis hat im Vorfeld der Erhebung folgende Feststellungen zu den oben genannten Wohnwertmerkmalen getroffen:

Art der Wohnung:

- Alleinige Berücksichtigung von Wohnungen in Gebäuden mit mind. 3 Wohnungen
- Nichtberücksichtigung von Wohnungen mit Mietpreisbindungen
- Nichtberücksichtigung von Wohnungen mit Gewerbemietverträgen
- Nichtberücksichtigung von Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden
- Nichtberücksichtigung von möbliertem Wohnraum
- Nichtberücksichtigung von Wohnungen mit Untermietverhältnissen
- Nichtberücksichtigung von Dienstwohnungen

Beschaffenheit der Wohnung

Die Beschaffenheit der Wohnung wird üblicherweise über die Baualtersklassen operationalisiert, die charakteristische Merkmale einer Wohnung zum Erstellungszeitpunkt repräsentieren. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Beeskower Wohnungsmarktes (rd. 2.400 Mietwohnungen lt. Zensus 2011) hat sich der Arbeitskreis für die Unterscheidung in drei Klassen entschieden.

Folgende Baualtersklassen wurden festgelegt:

- Bis 1970
- 1971 bis 1990
- 1991 und jünger

Lage der Wohnung

Der Arbeitskreis hat sich vor dem Hintergrund der im Vergleich zu Großstädten dann doch vergleichsweise homogenen Wohnqualitäten und den zu erwartenden kleinen Fallzahlen (Problem der Repräsentativität) bei den dann sehr kleinräumigen Differenzierungen entschlossen, keine Unterscheidung nach Wohnlagen vorzunehmen. Die unterschiedlichen potenziellen Wohnlagen werden zudem im Rahmen der Orientierungshilfe in der Merkmalsgruppe Gebäude/Wohnung berücksichtigt.

Die für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete notwendigen Daten wurden durch eine schriftliche Befragung bei Vermietern erhoben. Eine Vermieterbefragung ist im Vergleich zu einer Mieterbefragung die kostengünstigere Form der Datenerhebung, ohne dass diese mit Qualitätseinbußen verbunden ist. Der Rohdatensatz, der von Koopmann Analytics erhoben und ausgewertet wurde, enthält folgende Elemente:

Öffentlich geförderte Wohnung mit einer Mietpreisbindung	(ja/nein)
Für geförderte Wohnungen: Ende der Mietpreisbindung	Datum
Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung (Spezialfall: zur Wendezeit fertiggestellte Wohnungen siehe Merkblatt)	Jahr
Vertragsbeginn des aktuellen Mietverhältnisses für die Wohnung	Datum
Wurde die Nettokaltmiete nach dem 01.11.2013 angepasst?	(ja/nein)
Wohnungsgröße lt. Mietvertrag	qm
Die Wohnung verfügt über eine vermietetseitige Ausstattung mit einer Sammelheizung (Zentral-, Fern-, Block oder Etagenheizung)	(ja/nein)
Ist ein Badezimmer mit vermietetseitig eingebauter Dusche und/oder Badewanne vorhanden?	(ja/nein)
Nettokaltmiete (inkl. Modernisierungszuschläge, Beschaffenheitszuschläge) zum 01.11.2017	€
Monatl. Vorauszahlung kalte Betriebskosten zum 1.11.2017 (ohne Verrechnung mit Guthaben oder Nachforderungen aus Jahresabrechnungen)	€
Beinhalten die kalten Betriebskosten die Kosten für Wasser- und Abwasser?	(ja/nein)
Höhe Heizkostenvorauszahlung am 01.11.2017 (ohne Berücksichtigung von Rück- und Nachzahlungen)	€
Beinhalten die Heizkostenvorauszahlungen die Kosten für die Erstellung von Warmwasser?	(ja/nein)
Sofern vorhanden: Kennwert des bedarfsorientierten Energieausweises für das Wohngebäude	Heizwärmebedarf (kw/m ² a)
Sofern vorhanden: Kennwert des verbrauchsorientierten Energieausweises für das Wohngebäude	Heizwärmebedarf (kw/m ² a)
Hauptenergieträger	1 Fernwärme 2 Gas 3 Öl 4 Holz 5 Gas + Solar 6 Sonstige

Die notwendigen Adressen der zu befragenden Vermieter wurden Koopmann Analytics von der Stadt Beeskow zur Verfügung gestellt.

4. Datenschutz

Um die Anforderungen des Datenschutzes zu erfüllen, hat Koopmann Analytics im Rahmen der Projektbearbeitung folgende Punkte umgesetzt:

- Erstellung eines Datenschutzkonzeptes,
- Nutzung der Erhebungsdaten ausschließlich zur Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Beeskow,
- Sicherung der betroffenen Verzeichnisse und Dateibereiche durch Passwörter,
- Umgehende Löschung aller nicht mehr benötigten personenbezogenen Daten (Adressdaten),
- Verpflichtung aller beteiligten Mitarbeiter zur Einhaltung des Datenschutzes gemäß § 5 BDSG.

Der Datensatz mit den Rohdaten liegt aufgrund der Notwendigkeit eines sensiblen Umgangs mit den Daten nur bei Koopmann Analytics vor. Veröffentlicht werden hingegen folgende Angaben:

- Informationen zur Entstehung und Struktur der Daten
- Schlussfolgerungen und Auswertungen auf der Grundlage der Daten
- Darstellung der Verteilung der Mietwerte

Da die Ergebnisse nur in aggregierter Form dargestellt werden, sind eigentümerspezifische Auswertungen nicht möglich.

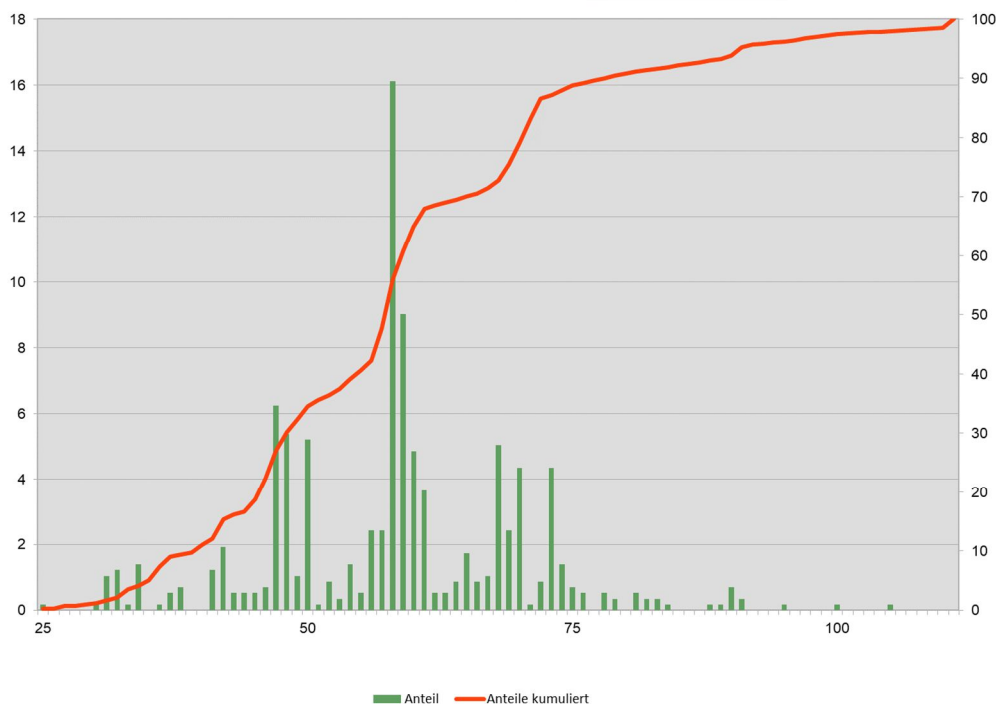
5. Grundsätze der Erhebung und Auswertung

Die Erhebung fand mittels eines Fragebogens bzw. einer entsprechenden Eingabemaske einer elektronischen Tabelle statt. Die Vermieter wurden zunächst postalisch über die Erhebung informiert und erhielten sodann die benötigten Unterlagen. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht alle vermieteten Objekte Teil des Mietspiegels sind. So sind Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso von der Erhebung ausgeschlossen wie „Wohnungen“ in Gartenhäusern, Wohnmobilen oder ähnliches.

Unberücksichtigt bleiben ebenfalls Wohnungen, die unter nicht marktüblichen Bedingungen vermietet werden. Beispielhaft zu nennen sind Freundschaftsmieten, Mieten mit gewerblicher Nutzung oder Mieten, die sich ausschließlich an bestimmte Zielgruppen (z.B. betreutes Wohnen, Studentenheim, Werkswohnungen u. ä.) wenden.

Ebenfalls keine Berücksichtigung finden sollten bereits in der Erhebung Wohnungen, die vor mehr als vier Jahren neu vermietet wurden bzw. deren Miete geändert wurde, und solche, die als Substandardwohnungen einzustufen sind (keine Sammelheizung, kein Badezimmer mit vermierterseitig eingebauter Dusche und/oder Badewanne). Da von Vermieterseite eine entsprechende Vorauswahl nicht durchgängig getroffen wurde, mussten die Rohdaten entsprechend gefiltert werden. Dies führte zu einer Reduzierung des in die Auswertung eingegangenen Datensatzes von 1481 auf 583 Fälle (Tab. 1).

Abb. 1: Größenstruktur der der Mietwohnungen in Beeskow



Auf Vorschlag des Gutachters unter Berücksichtigung der regionalen Wohnungsgrößenstruktur in Beeskow hat sich der Arbeitskreis mehrheitlich für folgende Wohnungsgrößenklassen entschieden:

- Kleiner 50 m² Wohnfläche
- 50 bis 75 m² Wohnfläche
- Größer 75 m² Wohnfläche

Zusammen mit der Festlegung der Baualtersklassen (vgl. Kap 2) ergibt sich hieraus eine Tabelle mit 9 Feldern (3 mal 3 Felder).

Neben den genannten Differenzierungen erfolgt üblicherweise eine weitere Unterscheidung der Ausgangsdatei in Wohnungen, die vermierterseitig über eine Sammelheizung und ein Bad verfügen bzw. über nur ein Ausstattungsmerkmal verfügen. Diese werden als Substandardwohnungen bezeichnet.

Da nur sechs Wohnungen dem Substandard zugeordnet wurden, konnte für diese Menge keine repräsentative Auswertung durchgeführt werden; sie wurden daher aus der Auswertung ausgeschlossen.

Da nur 4 Mietwohnungen über 110 m² ermittelt werden konnten, die zu einer extremen Spreizung der obersten Wohnungsgrößenklasse geführt hätten, wurden Wohnungen dieser Größe ebenfalls ausgeschlossen.

Da die Mietpreisbildung nicht allein auf den Ausstattungsmerkmalen Bad und Sammelheizung erfolgt und um die individuellen Unterschiede der Wohnungen im Rahmen der ausgewiesenen Mietpreisspannen berücksichtigen zu können, hat der Arbeitskreis eine Orientierungshilfe (s. Kap. 7) entwickelt, die eine bessere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglicht.

6. Ergebnisse der Auswertung

Die 1.481 erhobenen Mietwerte basieren auf der schriftlichen Erhebung bei den großen und kleinen Wohnungsunternehmen und repräsentieren bezogen auf dem im Rahmen der Wohnungs- und Gebäudeerhebung aus dem Jahr 2011 ermittelten Wohnungsbestand einen Anteil von 61,7 %.

Größere Veränderungen sind auf dem Mietwohnungsmarkt in Beeskow seit 2011 nicht erfolgt, so dass dieser Anteil im wesentlichen unverändert ist. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der im Rahmen der GWZ 2011 erhobene Mietwohnungsbestand nur teilweise mietspiegelrelevant ist, enthält dieser doch auch Bestände, die bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt bleiben (vgl. a. Kap. 3).

Tab. 1: Ermittlung der relevanten Mietspiegelfälle	
Anzahl der erhobenen Mietwerte	1.481
Fälle außerhalb der 4-Jahresregelung	888
Substandardwohnungen	6
Wohnungen größer 110 m ²	4
Zwischensumme	583
Extremwertbereinigung	6
Relevante Mietspiegelwerte	577
Quelle: Mietspiegel-Erhebung Stadt Beeskow 2018	

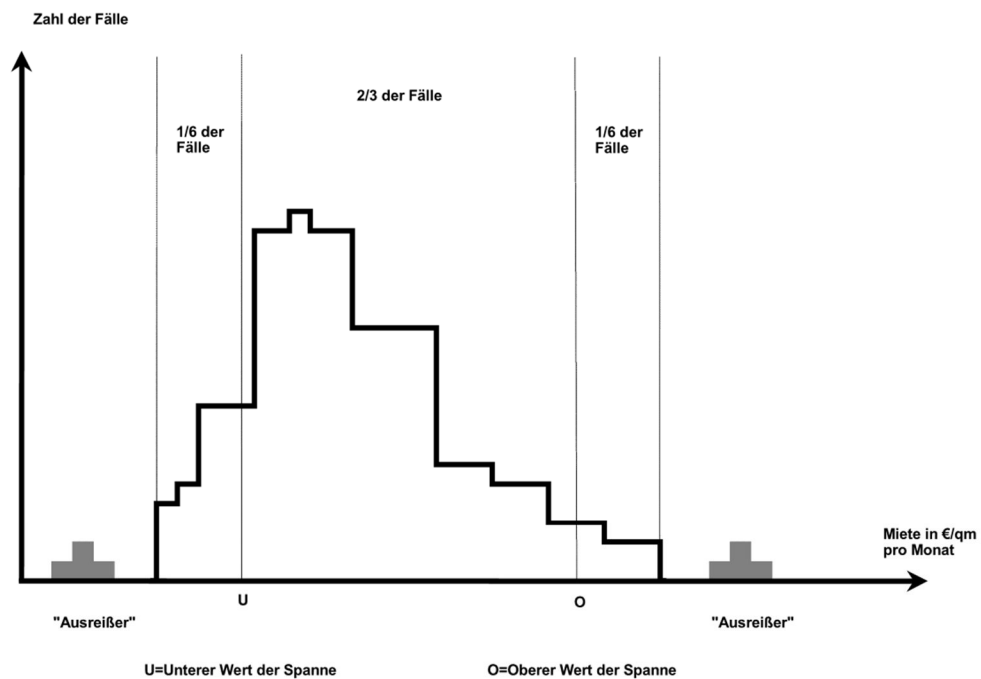
Sämtliche erhobenen Daten wurden in einer Datenbank zusammengefasst. Um die Daten nutzen und auswerten zu können, waren vorab einige Arbeitsschritte zur Erstellung einer einheitlichen Datenbasis notwendig. Dazu gehörte u. a.:

- Umrechnung der ermittelten Mietdaten auf den einheitlichen Begriff der Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter,
- Zuordnung der Mieten zu den Wohnungsgrößen- und Baualtersklassen.

Vor den weiteren Auswertungen der Quadratmetermieten wurde für jedes Tabellenfeld eine Plausibilitätsprüfung sowie eine Extremwertkappung vorgenommen. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfungen wurden Werte entfernt, die sich nicht erklären lassen. Oftmals handelt es sich dabei um bewusste oder unbewusste Falscheinträge durch die befragten Vermieter.

Die nachfolgende Abbildung, entnommen aus den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln, stellt die schematische Vorgehensweise zur Extremwertkappung und der Spannen dar.

Abb. 2: Ermittlung der mietspiegelrelevanten Fälle



Die Erstellung von Mietspiegeln

BBSR-Sonderpublikation

Bei Extremwerten (Ausreißer) handelt es sich um Mietwerte, die sich deutlich von anderen Werten eines Tabellenfeldes unterscheiden und deshalb nicht in die Auswertungen einbezogen werden sollen ("Ausreißer"), deren Höhe jedoch noch immer im Bereich des Möglichen liegen.

Tab.2 gibt die Verteilung der 583 relevanten Mietwerte auf die 9 Tabellenfelder des Beeskower Mietspiegels vor der Extremwertkappung wieder. Wie der Tab. 2 zu entnehmen ist, konnten nur wenige Wohnungen in der jüngsten Baualtersklasse erhoben werden.

Tab. 2: Relevante Fallzahlen im Beeskower Mietspiegel (vor Extremwertkappung)

	Bis 1970	1971 bis 1990	1991 und jünger	Insgesamt
< 50 m ²	60	98	10	168
50 bis 75 m ²	148	216	23	387
>75 m ² bis <110 m ²	16	3	9	28
Insgesamt	224	317	42	583

Quelle: Mietspiegel-Erhebung Stadt Beeskow 2018

Für die Frage, wann es sich bei einer Miete um eine besonders stark abweichende Miete handelt, kann die Statistik keine allgemeingültige Antwort bzw. Definition liefern. Was die Statistik liefern kann, ist eine Aussage, ob es sich unter einer bestimmten Annahme um einen Extremwert handelt. Die Extremwertkappung soll berücksichtigen, dass Mieten nicht immer von den üblichen Marktbedingungen abhängig sind, sondern auch besonderen Einflussfaktoren unterliegen können. Extremwerte können sowohl oberhalb als auch unterhalb des Mittelwertes liegen.

In den aktuellen Hinweisen der Bundesregierung zur Erstellung von Mietspiegeln wird folgende Anforderung an eine Extremwertkappung gestellt: Beim qualifizierten Mietspiegel ist auf eine statistisch fundierte Eliminierung von Ausreißern zu achten. Die Eliminierung darf nicht auf Basis willkürlicher Festlegungen, z. B. durch den Arbeitskreis Mietspiegel, erfolgen.¹

Neben den bereits bei der Befragung verwendeten Filterfragen, die außergewöhnliche Mietverhältnisse identifizieren sollen, die besonderen Einschränkungen unterliegen und somit keine übliche Miethöhe aufweisen, setzt Koopmann Analytics diesen Anspruch mit einem angepassten Verfahren zur Extremwertbereinigung um.

In großen Wohnungsmärkten spricht nichts dagegen, ein mathematisch-statistisches Verfahren anzuwenden, bei dem nur diejenigen Mietwerte berücksichtigt werden, die innerhalb einer Spanne um den Mittelwert liegen, die durch die mit dem Faktor 1,96 multiplizierte Standardabweichung definiert ist, da sich in diesem Intervall 95% aller Fälle befinden. In einem kleinen Wohnungsmarkt wie dem der Stadt Beeskow ist ein solches Vorgehen auch

¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin 2002, S. 42

deshalb wenig zielführend, weil 5 der 9 Felder mit weniger als 30 Fällen bestückt sind und daher dort Einzelfälle einen übergroßen Einfluss auf die Durchschnittswerte haben.

Deshalb wurde ein anderes Verfahren gewählt, das die Steigung (1. Ableitung) der nach ihrer Größe sortierten m²-Mieten betrachtet und bei einer Steigung von 10 % zwischen zwei Werten von einer Markierung als Ausreißer ausgeht. Dieses Verfahren musste jedoch noch insofern modifiziert werden, als in einem Feld (Baujahr 1991 und jünger, 50 bis 75 m²) von den gesamten 23 Fällen 4 Fälle (17 %) ausgeschlossen hätten werden müssen, die alle einem Vermieter gehören und wohl in einem einzigen Gebäude liegen. Hier kann daher von einem Teilwohnungsmarkt gesprochen werden, der groß genug ist, um in der Analyse verbleiben zu können.

Insgesamt wurden durch die beschriebene Vorgehensweise 6 Mietwerte als Extremwerte definiert.

Tab. 3: Anzahl der Extremwerte

	Bis 1970	1971 bis 1990	1991 und jünger	Insgesamt
< 50 m ²	1	1	0	2
50 bis 75 m ²	3	0	0	3
>75 m ² bis <110 m ²	1	0	0	1
Insgesamt	5	1	0	6

Quelle: Mietspiegel-Erhebung Stadt Beeskow 2018

Nach Durchführung der Extremwertkappung standen in der Stadt Beeskow für die eigentliche Auswertung insgesamt 577 relevante Mieten zur Verfügung. Diese bilden das gesamte Mietniveau vom einfachen bis zum gehobenen Wohnungsstandard ab.

Tab. 4: Anzahl der relevanten Mietwerte nach Extremwertkappung

	Bis 1970	1971 bis 1990	1991 und jünger	Insgesamt
< 50 m ²	59	97	10	166
50 bis 75 m ²	145	216	23	384
>75 m ² bis <110 m ²	15	3	9	27
Insgesamt	219	316	42	577

Quelle: Mietspiegel-Erhebung Stadt Beeskow 2018

Für diese erhobenen Mietwerte ließen sich folgende Durchschnittswerte der m²-Mieten (Median) und daraus errechnete Spannen ermitteln. Als Spanne, die letztendlich die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt, einigte sich der Arbeitskreis auf die 2/3-Spanne. Dies bedeutet, dass nach einer aufsteigend sortierten Mietengrundgesamtheit (bezogen auf das jeweilige Tabellenfeld) die günstigsten 1/6 Mietwerte und die Mietwerte oberhalb der Grenze von 5/6 unberücksichtigt bleiben. Die Anwendung der 2/3 Spanne wird bei den meisten Mietspiegeln angewendet. Neben dieser methodisch abgeleiteten Spanne hätte sich der Arbeitskreis bei einem einfachen Mietspiegel auch auf andere Mietspannen einigen können, ohne dass diese systemfremd wären. Der Arbeitskreis hat sich diesbezüglich erneut von den Hinweisen zur Erstellung von Mietspiegeln leiten lassen, die die 2/3-Spanne als übliche Spanne bezeichnen.

Tab. 5: Durchschnittliche m²-Mieten (Median) und Spannen (decken 2/3 der Fälle ab) nach Baualters- und Größenklassen			
	Bis 1970	1971 bis 1990	1991 und jünger
< 50 m ²	5,09 (5,00-5,31)	5,08 (5,00-5,77)	6,03* (5,71-6,59)
50 bis 75 m ²	5,01 (4,60-5,19)	5,05 (4,89-5,67)	5,89* (5,01-8,00)
>75 m ² bis <110 m ²	5,07* (4,79-6,16)	**	**

Quelle: Mietspiegel-Erhebung Stadt Beeskow 2018;
 * weniger als 30 Fälle; ** weniger als 10 Fälle

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat sich mehrheitlich dafür entschieden, die Wohnungsgrößenklasse >75 m² bei der mittleren und der jüngsten Baualtersklassen nicht auszuweisen und Tabellenfelder, die Fallzahlen von weniger als 30 Mietwerten aufweisen, gesondert zu kennzeichnen. Auch hier hat sich der Arbeitskreis an den Hinweisen zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegel orientiert.

7. Orientierungshilfe

Um den unterschiedlichen Wohnungsqualitäten gerecht zu werden und die Anwendung der Spannen zu erleichtern, hat der Arbeitskreis eine Orientierungshilfe erarbeitet, die verschiedene Aspekte berücksichtigt, die einen Einfluss auf die Miethöhe haben.

Die Orientierungshilfe, die auf den Erfahrungen und den Marktkenntnissen der Arbeitskreismitglieder beruht, umfasst die vier Merkmalsgruppen

- Bad/WC
- Küche
- Gebäude/Wohnung
- Energetischer Zustand

Die Merkmale weisen eine unterschiedliche Gewichtung auf. Der Arbeitskreis hat sich auf folgende Gewichtungen der Merkmale verständigt:

- Bad/WC 20 %
- Küche 20 %
- Gebäude/Wohnung 30 %
- Energetischer Zustand 30 %

Ausgehend von einer Normalwohnung ermöglichen es die Merkmalsgruppen, bei hochwertigen Wohnungen Mieten oberhalb der Durchschnittsmieten zu begründen, während einfache Wohnungen unterhalb des Durchschnittswertes liegen können.

Bad/WC 20 %

Wohnwertmindernd	Wohnwerterhöhend	
keine Entlüftung	Badewanne + Duschtasse	
Badeofen (Kohle, Holz)	Bad + WC getrennt	
WC außerhalb der Wohnung	zweites WC	
Bad nicht beheizbar	Fußbodenheizung	
Bad ohne Fliesenspiegel im Nassbereich	Zusätzliche Ausstattungsmerkmale. (Bidet, 2. Waschbecken, beheizbarer Handtuchhalter (sofern nicht alleinige Heizung).	

Küche 20 %

Wohnwertmindernd	Wohnwerterhöhend	
keine WW-Versorgung in der Küche	Küche größer 10 qm	
keine natürliche oder künstliche Entlüftung	Sehr hochwertiger Bodenbelag	
Küche ohne Fenster	Ausstattung mit mind. 2 neuwertigen Großgeräten	
Küche kleiner 5 m ²		

Gebäude/Wohnung 30 %

Wohnwertmindernd	Wohnwerterhöhend	
5 und mehr Etagen ohne Personenaufzug mehr als 1 gefangenes Zimmer	Nutzbarer Balkon, Loggia, Nutzbare Terrasse, Wintergarten	
Einfachverglasung in der Wohnung (gilt nicht für Doppelkassenfenster)	Einbruchshemmende Wohnungstür	
Souterrainwohnung	Abstellraum in der Wohnung	
Elektroleitungen in der Wohnung nicht unter Putz	Personenaufzug in Gebäuden bis zu 5 Etagen	
Kein Keller oder Abstellraum ungepflegtes näheres Umfeld	Gegensprechanlage mit Türöffner	
Kein elektrischer Türöffner für die Hauseingangstür	Sehr hochwertige Fußbodenbeläge	
Keine einbruchhemmende Hauseingangstür	Zur Wohnung zugehörige Garage/Stellplatz (kein Gemeinschaftsstellplatz) (Weg < 100 m, ohne zusätzliche Kosten)	
	Rollläden an der überwiegenden Zahl der Fenster (nicht in der Funktion als Einbruchschutz)	
	Verwendung erneuerbarer Energien zur Energieversorgung des Gebäudes	

Energetischer Zustand 30 %

Wohnwertmindernd	Wohnwerterhöhend	
Energiekennwert > 75 % Perzentil 162,00 kWh/(m ² a) (Bedarfsorientierter Energieausweis)	Energiekennwert < 25 % Perzentil 66,10 kWh/(m ² a) (Bedarfsorientierter Energieausweis)	

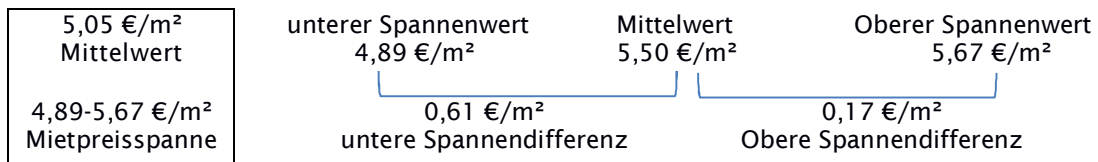
Für die Einordnung eines Energiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwerte um 20 Prozent zu erhöhen.

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete aus dem Median und den Wohnungsmerkmalen wird nach Folgendem Muster schrittweise durchgeführt:

- Überprüfung der Merkmale in den verschiedenen Merkmalsgruppen.
In jeder Merkmalsgruppe wird geprüft, ob die Anzahl der gehobenen oder einfachen Merkmale überwiegen. Die Mehrheit entscheidet über das Vorzeichen des Prozentsatzes. Die Addition der Prozentwerte der vier Merkmalsgruppen ergibt unter Berücksichtigung des Vorzeichens den zu berücksichtigenden Anteil an der unteren oder oberen Spanne.

2. Die Spannen ergeben sich aus der Differenz der oberen bzw. unteren Spanne und dem Mittelwert.
3. Die jeweilige Spannendifferenz wird multipliziert mit dem ermittelten Prozentwert der vier Merkmalsgruppen.

Beispiel: Baualtersklasse 1971 bis 1990; Wohnungsgröße 50 bis 75 m²



Beispiel: Ergebnisse der Merkmalsüberprüfung in den vier Merkmalsgruppen

Merkmalsgruppe	Es überwiegt	Ergebnis
Bad/WC 20 %	-	- 20 %
Küche 20 %	+	+ 20 %
Gebäude/Wohnung 30 %	-	- 30 %
Energetischer Zustand 30 %	-	-30 %
Summe	-	- 60 %

Die Addition der Prozentwerte ergibt, dass die wohnwertmindernden Merkmale die wohnwertsteigernden Merkmale übersteigen. Das Vorzeichen des Prozentwertes ergibt, dass die untere Spanne anzuwenden ist. Im Beispiel sind 60 % der unteren Spanne vom Durchschnittswert zu subtrahieren.

Rechengang

$$0,61 \cdot 0,60 = 0,37 \text{ €/m}^2 \text{ (gerundet)}$$

$$5,50 \text{ €/m}^2 - 0,37 \text{ €/m}^2 = 5,13 \text{ €/m}^2$$

Im Beispiel würde somit die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale 5,13 €/m² betragen.