

Vorlage 10/29/002/BV-R - Beschlüsse

Betreff: Auswirkungen der Festsetzungen des unteren Mietsegmentes
Status: öffentlich (abgeschlossen) Vorlage- Beschlussvorlage (A2-Rat)
Art:
Verfasser: 1. Menneböck (FDL)
2. Mattern (FBL)
Federführend: Controlling und Allgemeines (FB 2)
Beratungsfolge:
Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales Vorberatung
04.03.2010 - [öffentliche /
nichtöffentliche Sitzung
des Ausschusses für
Jugend, Familie, Senioren
und Soziales](#) ungeändert beschlossen
Verwaltungsausschuss Vorberatung
Rat der Stadt Entscheidung
Delmenhorst
11.05.2010 - [öffentliche /
nichtöffentliche Sitzung
des Rates der Stadt
Delmenhorst](#) **ungeändert
beschlossen**

04.03.2010	Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales	ungeändert beschlossen
------------	--	------------------------

Herr Mattern informiert den Ausschuss, dass die Vorlage in den Sonder-VA und Rat am 11.03.2010 vorverlegt werden soll. Er macht deutlich, dass für die Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten der nun vorliegende Mietspiegel angenommen wird. Die Erstellung des Mietspiegels war wichtig, um die KdU-Kosten zu senken. Die neu festgelegten Mietobergrenzen werden bei Zuzügen und Umzügen vorerst angewandt. Bei laufenden Fällen wird ein Umzug nicht immer gefordert, hier wird eine genaue Prüfung vorgenommen und im Einzelfall entschieden. Voraussetzung ist, dass auch Wohnungen im unteren Mietsegment vorhanden sind. Wer zuviel Miete zahle müsse nicht direkt umziehen, sondern werde aufgefordert, Kosten zu sparen. Er betonte den Spielraum der ARGE Mitarbeiter, bei der Entscheidung soziale Belange einzubeziehen.

RF Beilemann erkundigt sich, ob genügend Wohnungen für vier und mehr Personen zur Verfügung stehen. Diese Frage kann lt. Herrn Mattern nicht eindeutig beantwortet werden, es besteht keine Liste für freien Wohnraum im unteren Mietsegment in Delmenhorst.

BG Markowiak erkundigt sich, ob die Wohnungen bzgl. Energieeinsparungen (z. B. durch Vorlegen eines Energiepasses) kontrolliert werden. Dies ist lt. Herrn Mattern nicht möglich, da die Stadt oder die ARGE keine Verträge mit den Vermietern abschließen.

RH Suhrkamp befürchtet, dass durch die Umsetzung des unteren Mietsegmentes Einsparungen zu Lasten der Hartz IV Empfänger vorgenommen werden.

EStR Linderkamp erklärt, der Mietspiegel bilde die konkrete Situation des Wohnungsmarktes von Delmenhorst.

BG Böttcher begrüßt den Mietspiegel und dass den Sachbearbeitern nun die rechtliche Möglichkeit einer Einzelfallentscheidung gegeben werde.

RH Ogonovski erkundigt sich, ob bekannt sei, ob es in einer Nachbargemeinde einen Mietspiegel gibt und ob nun mit Zuzügen gerechnet werden müsse.

Herr Mattern erklärt, dass seines Wissens in keiner angrenzenden Kommune ein Mietspiegel vorhanden sei. Er hofft, dass durch den Mietspiegel nicht unnötige Steuergelder durch Klagen ausgegeben werden müssen. Auch werde nicht mit vermehrten Zuzügen nach Delmenhorst

gerechnet. Dies wird auch von EStR Linderkamp bestätigt.

RF Hartmann wertet den Mietspiegel als wichtigen Beitrag, den künftigen Haushalt der Stadt Delmenhorst besser in den Griff zu bekommen, damit die Kosten der Unterkunft nicht ins Unermessliche steigen. Sie spricht sich aber dafür aus, nicht so zu handeln, wie es in Bremen der Fall gewesen sei.

BG Boom macht deutlich, dass immer geprüft werden müsse, ob ein Umzug nötig sei. Es solle immer der Einzelfall betrachtet werden und nur unter Berücksichtigung aller Faktoren eine Entscheidung getroffen werden. Die Auswirkungen müssen abgewartet werden. Er bittet darum, nach einem halben Jahr erste Einschätzungen im Ausschuss zu berichten.

RF Wilms spricht ihren Dank der ARGE und den Fachdiensten für die gute Arbeit bei der Erarbeitung des Mietspiegels und dieser Richtlinie aus.

Ergebnis:

Die im Mietspiegel für die Stadt Delmenhorst festgesetzten Mietobergrenzen sowie die im Betriebskostenspiegel ermittelten sogenannten kalten Betriebskosten und Heizkosten werden ab sofort entsprechend der anliegenden "Neuregelung der Kosten der Unterkunft aufgrund des Mietspiegels für die Stadt Delmenhorst" umgesetzt.

Abstimmung: mit Mehrheit

Verwaltungsausschuss	
(Keine Berechtigung zur Anzeige dieser Information)	
11.05.2010	Rat der Stadt Delmenhorst
(Sitzungsstatus läßt noch keine Beschlussanzeige zu)	
ungeändert beschlossen	

Vorlage - 10/29/001/BV-R

Betreff:	Genehmigung des Mietspiegels für die Stadt Delmenhorst	
Status:	öffentlich (abgeschlossen)	Vorlage- Beschlussvorlage (A2-Rat) Art:
Verfasser:	1. Menneböck (FDL) 2. Mattern (FBL)	
Federführend:	Controlling und Allgemeines (FB 2)	
Beratungsfolge:		
	Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales 04.03.2010	Vorberatung ungeändert beschlossen
	— öffentliche / nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Jugend, Familie, Senioren und Soziales	
	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
	Rat der Stadt Delmenhorst	Entscheidung
	11.05.2010 — öffentliche / nichtöffentliche Sitzung des Rates der Stadt Delmenhorst	ungeändert beschlossen

Ergebnis:

Die Verwaltung schlägt deshalb dem Rat der Stadt Delmenhorst vor, den anliegenden qualifizierten Mietspiegel für Delmenhorst anzuerkennen.

Sachstand:

Das Bundessozialgericht hat in mehreren Urteilen seit November 2006 Grundsätze formuliert, die für die angemessenen Kosten der Unterkunft nach den Vorschriften des SGB II und des SGB XII maßgeblich sind. Nach diesen Grundsätzen haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ARGE und der Sozialverwaltung ihr Ermessen auszuüben, um dann zu entscheiden, damit die geltend gemachten Kosten der Unterkunft gewährt werden können.

Nach der laufenden Rechtssprechung können für die Ermittlung der angemessenen Unterkunfts-kosten unterschiedliche Instrumente herangezogen werden, wobei ein vorliegender aktueller und nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter Mietspiegel als das geeignetste angesehen wird.

Nach einem Ausschreibungsverfahren wurde zu diesem Zweck die Fa. InWis aus Bochum beauftragt, für die Stadt Delmenhorst einen qualifizierten Mietspiegel mit dem Ziel zu erstellen, neben der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB auch die Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Unterkunft zu ermitteln.

Der nun vorliegende Delmenhorster Mietspiegel 2009 wurde von der Fa. InWis, Bochum, nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Bevor er formal gültig ist und entsprechend in Kraft treten kann, ist der qualifizierte Mietspiegel durch den Rat der Stadt Delmenhorst anzu-erkennen.

Der bis zur Anerkennung nur als Entwurf vorliegende Mietspiegel sowie eine ausführliche Dokumen-tation sind als Anlagen beigefügt.

Der Mietspiegel wurde in enger Abstimmung mit einem internen Arbeitskreis, dem Vertreter der Delmenhorster Wohnungswirtschaft sowie Vertreter des Deutschen Mieterbundes angehören, fertig gestellt. Sowohl die Mitglieder des Arbeitskreises als auch Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung haben die Erfassungen laufend begleitet und befürworteten das von der Firma InWis angewandte Verfahren.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Anlagen:

- 1 – Qualifizierter Mietspiegel
- 2 – Gutachten Mietspiegel – Dokumentation über die Erstellung

Anlagen:

Nr.	Status	Name
 1	(wie Dokument)	Qualifizierter Mietspiegel (89 KB)
 2	(wie Dokument)	Gutachten Mietspiegel - Dokumentation über die Erstellung (391 KB)

Quelle: <http://www.delmenhorst.de/ratsinfo/>

Entwurf - Neuregelung der Kosten der Unterkunft aufgrund des Mietspiegels für die Stadt Delmenhorst

1. Grundsatz

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel längstens für sechs Monate.

2. Angemessenheit der Wohnraumkosten

Die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen. Grundsätzlich ist dabei ein konkret-individueller Maßstab anzulegen (BSG v. 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06 R). Die Angemessenheit ist in verschiedenen Schritten zu ermitteln.

Auf der ersten Stufe ist die abstrakte Angemessenheit anhand der Ermittlung eines Richtwertes festzustellen. Auf der zweiten Stufe wird die konkrete Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalles ermittelt.

Die abstrakte Angemessenheit bestimmt sich nach der so genannten Produkttheorie. (BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R). Hiernach ist der Richtwert das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis.

2.1 Angemessene Quadratmeterzahl

Die angemessene Quadratmeterzahl der Wohnung als 1. Faktor ist unter Berücksichtigung der Größe der Bedarfsgemeinschaft (Kopfzahl) zu ermitteln. Die maßgebliche Quadratmeterzahl richtet sich nach den im Haushalt lebenden Personen und der für diese Personen geltenden Wohnflächenobergrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz.

2.11 Wohnflächenobergrenzen

Als angemessene Wohnungsgröße sind in der Regel anzuerkennen:

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze
1-Personenhaushalt	50 qm
2-Personenhaushalt	60 qm
3-Personenhaushalt	75 qm
4-Personenhaushalt	85 qm
5-Personenhaushalt	95 qm

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich der Wohnflächenanteil um 10 qm. Die angemessene Wohnfläche kann sich darüber hinaus für Alleinerziehende und bei schwerbehinderten Menschen um jeweils bis zu 10 qm erhöhen.

In begründeten Einzelfällen kann zur Vermeidung besonderer Härten eine Überschreitung der Wohnflächenobergrenze anerkannt werden.

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch des Antragstellers. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet grundsätzlich zunächst keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Eine Wohnung unterhalb dieser Grenzen kann noch angemessen sein, wenn die Wohnung menschenwürdig ist und die Wohnungsgröße 75%

der jeweiligen Obergrenze nicht unterschreitet bzw. wenn für jede Person der Haushaltsgemeinschaft ein Wohnraum vorhanden ist.

2.2 Abstrakter Quadratmeterpreis

Bei der Prüfung der Angemessenheit des Mietzinses ist von der **Nettokaltmiete** auszugehen (BSG v. 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R). Die Höhe des angemessenen Mietzinses ergibt sich aus dem von der Fa. InWis für die Stadt Delmenhorst aufgestellten Mietspiegel. Hierbei sind folgende Obergrenzen maßgeblich:

bis 50 qm	4,67 € pro qm
bis 60 qm	4,76 € pro qm
bis 75 qm	4,71 € pro qm
bis 85 qm	4,53 € pro qm
über 85 qm	4,77 € pro qm

2.3 Ermittlung des Richtwertes

Die vom BSG geforderte Ermittlung des Richtwertes nach der Produkttheorie hat zur Folge, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen kann, wenn er dies bei einem weiteren Kriterium (z.B. Mietpreis) ausgleicht. Entscheidend ist also nur die ermittelte Gesamtsumme, da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt.

- Beispiel: Für einen 1-Personenhaushalt sind grundsätzlich Kosten der Unterkunft von 233,50 € angemessen (50 qm x 4,67 €). Bewohnt der Hilfebedürftige z.B. eine Wohnung mit einer Größe von 40 m², dürfte der Mietzins bis zu 5,83 Euro betragen, um die Angemessenheitsgrenze nicht zu überschreiten. Der Hilfebedürftige könnte aber auch zu Lasten des Mietzinses eine größere Wohnung (z. B. 55 qm-Wohnung bei 4,24 Euro je qm) wählen.

2.4 Konkrete Angemessenheitsprüfung

Die Feststellung der Angemessenheit macht grundsätzlich eine Einzelfallprüfung erforderlich. Zunächst ist der Richtwert mit den tatsächlichen Kosten zu vergleichen. Liegen die tatsächlichen Kosten unter dem Richtwert ist die Angemessenheit gegeben. Liegen die tatsächlichen Kosten höher, so muss überprüft werden, ob ausnahmsweise eine Abweichung nach oben zulässig ist. Schließlich muss sichergestellt sein, dass eine Wohnung mit dem so gefundenen Mietzins tatsächlich in der Stadt Delmenhorst verfügbar ist.

2.41 Zulässigkeit einer Abweichung vom Richtwert

Eine Überschreitung der Mietobergrenzen um bis zu 10 % kann in der Regel akzeptiert werden, wenn diese durch eine Erhöhung der Grundmiete während der Wohndauer entstanden ist.

Die Höchstbeträge können ansonsten nur in besonders begründeten Einzelfällen, insbesondere nach sozialen Aspekten, überschritten werden. Gründe die eine derartige angemessene Überschreitung rechtfertigen sind insbesondere:

- Betreuung von Kindern, wenn eine anderweitige Betreuung durch Tagesmutter oder KiTa nicht sichergestellt werden kann bzw. ein KiTa-Wechsel erst zum nächsten Kindergartenjahr möglich ist.
- Schulbesuch von Kindern (Schulwechsel nicht möglich oder erst zum nächsten Schuljahr möglich).
- Längere oder dauerhafte mobilitätsbeeinträchtigende Erkrankung.
- Behinderung oder Pflegebedürftigkeit einer Person (z. B. Rollstuhlfahrer, Blinde). In diesen Fällen kann die Höchstgrenze um 1 Personenstufe erhöht werden. Aufgrund der Art der Behinderung oder bei Pflege durch Nachbarn oder Verwandte im Wohnumfeld kann der Umzug trotz unangemessener Kosten insgesamt unzumutbar sein.

- Längere Wohndauer (mindestens 20 Jahre).
- Familiäre Gründe (z. B. Umgangsrecht des nicht Sorgeberechtigten).
- Altersgründe (über 60-jährige Hilfeempfänger, Hilfeleistungen durch Nachbarn oder Verwandte).
- Nur vorübergehende Hilfebedürftigkeit erkennbar.

3. Betriebskosten

Die Kosten der Unterkunft setzen sich zusammen aus der Grundmiete und den kalten Betriebskosten (ohne Heizkosten und ohne Stromkosten). Grundsätzlich können bei den Mietnebenkosten (Betriebskosten) nur die nach der Betriebskostenverordnung und im Mietvertrag festgelegten Betriebskosten berücksichtigt werden. Zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen u. a.

- Wassergeld und Kanalisationsgebühren
- Umlagen für die Treppenhausbeleuchtung
- Schornsteinfegergebühren
- Kosten für Treppenhausreinigung
- Treppenaufzugsgebühren
- Müllabfuhr
- Straßenreinigungsgebühren
- Hausmeisterkosten
- Umlagen für Gemeinschaftsantennen oder Kabelanschluss

Die kalten Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht in der Regelleistung enthalten sind.

Vom Vermieter geforderte Betriebs-/Nebenkosten werden in der Regel in tatsächlichen Höhe akzeptiert; dies gilt **nicht** für unangemessene Betriebskosten. Diese sind bei einer angemessenen Wohnung (vgl. 2.4) zunächst zu übernehmen. Nach dem für die Stadt Delmenhorst ermittelten Betriebskostenspiegel sind die kalten Betriebskosten bis zu einem Betrag von 2,27 € je qm Wohnfläche noch als angemessen zu betrachten. Bei Überschreitung der Kosten ist im Einzelfall zu prüfen, wodurch die hohen Kosten verursacht werden. Der Kunde ist ggf. auf wirtschaftlicheres Verhalten und unter Umständen einen Umzug zu verweisen.

Einmalige und laufende Gebühren für einen (gemeinschaftlichen) Kabelfernsehanschluss gehören nur dann zu den anzuerkennenden Betriebskosten, wenn sie Bestandteil des Mietvertrages sind und der Hilfeempfänger diese nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen kann.

Stromkosten sind Bestandteil der Regelleistungen und können deshalb bei der Ermittlung der Unterkunftskosten nicht berücksichtigt werden. Ein im Mietvertrag vereinbarter Stromkostenabschlag ist von den Unterkunftskosten abzusetzen.

4. Heizkosten

Heizkosten werden, soweit sie angemessen sind, grundsätzlich in tatsächlicher Höhe und in vollem Umfang anzuerkennen sein, da eine Rechtsgrundlage für eine Pauschalierung nicht besteht (BSG v. 16.05.2007- B 7b AS 40/06 R).

Die Höhe der Heizkosten hängt ganz entscheidend vom Zustand des Hauses, der Lage der Wohnung und der Wärmeisolierung ab. Ein Richtwert für die Festsetzung angemessener Heizkosten kann deshalb nicht festgeschrieben werden.

Als Orientierungswert für durchschnittliches und angemessenes Heizverhalten gilt für Delmenhorst nach dem Betriebskostenspiegel derzeit ein Wert von 1,09 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für die Berechnung ist von der tatsächlichen Wohnfläche auszugehen, begrenzt auf die jeweilige Wohnflächenobergrenze nach Ziffer 2.11. Im Falle unangemessen hoher Unterkunftskosten, die auf

der Größe der Wohnung beruhen, sind auch die Heizkosten nur anteilig im Verhältnis der angemessenen zu der tatsächlichen Wohnfläche vom Leistungsträger zu übernehmen.

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Übernahme der unangemessenen Kosten. Übersteigen die Heizkosten den Pauschalbetrag von 1,09 Euro/qm ist der Leistungsberechtigte schriftlich über eine wirtschaftliche Beheizung der Wohnung zu belehren und aufzufordern in der künftigen Heizperiode die Heizkosten auf die Angemessenheitsgrenze zu senken. Ein unwirtschaftliches Verhalten muss jedoch stets im Einzelfall nachgewiesen werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind auch weiterhin die tatsächlichen Kosten in vollem Umfang zu gewähren.

Sind in den Heizkosten die Kosten für die Warmwasseraufbereitung enthalten, so sind die Heizkosten um die tatsächlichen Warmwasseraufbereitungskosten zu mindern. Lassen sich die konkreten Warmwasseraufbereitungskosten nicht ermitteln, ist eine pauschale Kürzung bei den Heizkosten wie folgt vorzunehmen:

Regelleistung	Warmwasseranteil
100%	6,47 Euro
90%	5,82 Euro
80%	5,18 Euro
70%	4,53 Euro
60%	3,88 Euro

Erfolgt die Warmwasseraufbereitung über Strom (Durchlauferhitzer) wird keine Minderung der Heizkosten vorgenommen.

Wird die Heizung über Strom betrieben und ist eine Trennung der Kosten für Heizung und sonstigem Energieverbrauch nicht möglich, ist davon auszugehen, dass zwei Drittel der Stromkosten Heizkosten sind und ein Drittel sonstiger Energieaufwand ist.

5. Umsetzung

Die Regelungen gelten ab sofort, sind anzuwenden bei

- Zuzügen von außerhalb nach Delmenhorst
- Umzügen innerhalb von Delmenhorst.
- Regelüberprüfungen der laufenden Fälle

Mit dem Kunden ist stets ein Beratungsgespräch zu führen und zu dokumentieren.

Vorläufig sind in laufenden Fällen keine weiteren Kostensenkungsaufforderungen zu versenden und umzusetzen. Hier bleibt die Entscheidung des Rates der Stadt Delmenhorst und des zuständigen Fachbereichsleiters abzuwarten.

Eine Kostenübernahme bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen oder einer Abweichung vom Richtwert ist stets durch den Sachbearbeiter bzw. im Einzelfall durch den Teamleiter abschließend zu entscheiden.

Beschlussvorlage (A2-Rat) 10/29/002/BV-R

Status: **ÖFFENTLICH**

Auswirkungen der Festsetzungen des unteren Mietsegmentes

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Zuständigkeit
04.03.2010	Ausschuss für Jugend, Familie, Senioren und Soziales	Vorberatung
07.04.2010	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
11.05.2010	Rat der Stadt Delmenhorst	Entscheidung

Federführende Organisationseinheit:	Unterzeichner:	Datum d. Unterzeichnung:
Controlling und Allgemeines (FB 2)	gez. Mennebäck (FDL)	18.02.2010
	gez. Mattern (FBL)	19.02.2010

Ergebnis:

Die im Mietspiegel für die Stadt Delmenhorst festgesetzten Mietobergrenzen sowie die im Betriebskostenspiegel ermittelten sogenannten kalten Betriebskosten und Heizkosten werden ab sofort entsprechend der anliegenden "Neuregelung der Kosten der Unterkunft aufgrund des Mietspiegels für die Stadt Delmenhorst" umgesetzt.

Sachstand:

Die Kommunen sind nach den Vorschriften der jeweiligen Sozialgesetzbücher für die Gewährung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung zuständig. Hierzu gibt der Gesetzgeber folgende Definition:

Nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 I SGB XII werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel längstens für sechs Monate.

Wie bereits in der Vorlage 10/29/001/BV-R ausgeführt, wird für die Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten der nun vorliegende Mietspiegel als das geeignetste Instrument angesehen.

Die Erhebung im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels hat folgende Berechnungsgrundlage für **Mietobergrenzen ergeben:**

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze	Kosten pro qm
1-Personenhaushalt	50 qm	4,67 € pro qm
2-Personenhaushalt	60 qm	4,76 € pro qm
3-Personenhaushalt	75 qm	4,71 € pro qm
4-Personenhaushalt	85 qm	4,53 € pro qm
5-Personenhaushalt	95 qm	4,77 € pro qm

Nach dem für die Stadt Delmenhorst ermittelten Betriebskostenspiegel sind die kalten Betriebskosten bis zu einem Betrag von **2,27 € je qm Wohnfläche** noch als angemessen zu betrachten.

Die Verwaltung schlägt nach intensiver Erörterung mit der ARGE Delmenhorst vor, diese im Mietspiegel ermittelten Werte des sog. "unteren Mietsegmentes" entsprechend der beigefügten internen Dienstanweisung zur "Neuregelung der Kosten der Unterkunft" zugrunde zu legen und entsprechend umzusetzen.

Hervorzuheben ist, dass die neu festgelegten Mietobergrenzen zunächst nur bei Zuzügen nach Delmenhorst und bei Umzügen innerhalb der Stadt Delmenhorst angewandt werden. Bei allen anderen laufenden Fällen, in denen die Obergrenze überschritten wird, findet eine Überprüfung und ggfs. eine Aufforderung zur Senkung der Kosten jeweils mit Ablauf des Zeitraumes der Leistungsbewilligung statt. In besonderen Einzelfällen kann auch nach eingehender Prüfung der sozialen Komponente einer Überschreitung der Höchstbeträge zugestimmt werden (s. Pkt. 2.41 der Regelung).

Heizkosten werden, soweit sie angemessen sind, grundsätzlich in tatsächlicher Höhe anzuerkennen sein, da eine Rechtsgrundlage für eine Pauschalierung nicht besteht (BSG v. 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R).

Als Orientierungswert für angemessenes Heizverhalten gilt für Delmenhorst nach dem Betriebskostenspiegel ein Wert von 1,09 € je Quadratmeter Wohnfläche (s. hierzu Pkt. 4 der Regelung).

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Text Vorlage Mietspiegel

Anlage:

Entwurf - Neuregelung der Kosten der Unterkunft aufgrund des Mietspiegels für die Stadt Delmenhorst

**Qualifizierter Mietspiegel
für die
Stadt Delmenhorst
2010**

**Mietspiegel
für nicht preisgebundene Wohnungen
in Delmenhorst**

Gültig ab: 1. Januar 2010
Stand: 23. Dezember 2009



Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort.....	3
2. Einleitung	4
3. Ortsübliche Vergleichsmiete in Delmenhorst	5
4. Anwendungsbereich	6
5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	7
5.1. Vorgehensweise bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete.....	7
5.2. Vordruck für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	11
5.3. Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
6. Behandlung von Spannen innerhalb des Mietspiegels.....	13
7. Betriebskostenspiegel	13
8. Ansprechpartner.....	14

1. Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,
liebe Delmenhorster Bürgerinnen und Bürger,

der vorliegende Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Delmenhorst. Er dient MieterInnen und VermieterInnen als Orientierungshilfe bei Vereinbarungen über die Höhe der Miete. Für MieterInnen bietet der Mietspiegel eine zuverlässige Grundlage, um Mietforderungen zu prüfen und sich vor überhöhten Mietpreiszahlungen zu schützen. VermieterInnen erhalten durch den Mietspiegel eine rechtssichere Basis für die Vermietung ihrer Wohnungsbestände.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden im Rahmen einer Vermieterbefragung umfangreiche Angaben zu den Mietwohnungen im gesamten Stadtgebiet erhoben. Ich möchte mich bei allen bedanken, die an der Befragung teilgenommen haben und sich die Mühe gemacht haben, den Fragebogen auszufüllen. Sie haben die Erstellung eines aussagekräftigen Mietspiegels überhaupt erst ermöglicht.

An der Erstellung des Mietspiegels waren neben dem Institut InWIS Forschung & Beratung aus Bochum, das die Erhebung und die Auswertungen zum Mietspiegel durchgeführt hat, auch Akteure des Wohnungsmarktes in der Arbeitsgruppe Mietspiegel beteiligt. Den Teilnehmern der Arbeitsgruppe gilt mein besonderer Dank: Sie haben mit ihrer Marktkennntnis und ihren Hinweisen einen zusätzlichen Beitrag dafür geleistet, dass der Mietspiegel die örtlichen Marktverhältnisse zutreffend abbildet.

Wenn Sie weitere Fragen zum Mietspiegel oder dessen Anwendung haben, wenden Sie sich bitte an die MitarbeiterInnen des Amtes #. Mitglieder der Verbände der Mieter und Vermieter wenden sich bitte an ihren jeweiligen Verband.

Wir wünschen uns, dass der Mietspiegel auf große Resonanz stoßen wird und sich in den nächsten Jahren als fester Bestandteil auf dem Wohnungsmarkt etablieren wird.

Mit besten Grüßen

Patrick de La Lanne
Oberbürgermeister

2. Einleitung

Die Stadt Delmenhorst hat den nachfolgenden Mietspiegel unter Unterstützung der Arbeitsgruppe Mietspiegel auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Delmenhorst nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. In dieser Arbeitsgruppe sind vertreten:

- Mieterverein Bremen e.V. - Deutscher Mieterbund
- Haus & Grund Delmenhorst – Eigentümerschutz-Gemeinschaft
- Bauverein Delmenhorst e.G.
- Fundus Immobilien + Hausverwaltung
- GSG Delmenhorst – Gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft Delmenhorst mbH
- Pirelli RE Property Management Deutschland GmbH
- Ole Holthoff – Immobilien und Hausverwaltung
- Hermann Mahlstedt Immobilien – Hausverwaltung – Versicherungen
- Rigbers & Partner GmbH & Co. Immobilien und Verwaltungs KG
- Immobilien Schomaker – Haus- und Grundstücksmakler
- AWO Delmenhorst – Arbeiterwohlfahrt
- SWD Delmenhorst - Stadtwerke
- EWE – Energie, Vision, Zukunft
- Stadt Delmenhorst, Fachdienst Jugend, Familie, Senioren und Soziales

In der abschließenden Sitzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurden die wesentlichen für die Mietenbildung relevanten Tatsachen diskutiert.

Arbeitsauftrag: #Anerkennung der Stadt Delmenhorst (ggf. auch der Interessenvertreter)

Die wissenschaftliche Bearbeitung des Mietspiegels erfolgte durch InWIS Forschung & Beratung GmbH.

Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Delmenhorst. Er wurde von der Stadt Delmenhorst anerkannt und ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Die Angaben des Mietspiegels entsprechen dem Stand 1. September 2008.

Ein qualifizierter Mietspiegel löst zwei wesentliche Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer bestimmten Wohnung, deren Miete der Vermieter im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren ändern will, so hat er diese Angaben in seinem Mieterhöhungsverlangen auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützen möchte (§ 558a Abs. 3 BGB).
- Im gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB).

Der Mietspiegel dient somit der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

3. Ortsübliche Vergleichsmiete in Delmenhorst

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gemäß § 558 Abs. 2 BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in Delmenhorst für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder – von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen – geändert worden sind.

Die im Mietspiegel aufgeführten Mieten sind Nettokaltmieten für die Überlassung des leeren Wohnraums ohne die Betriebs- und Nebenkosten im Sinne der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Dies sind im Wesentlichen:

Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (namentlich die Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, für Heizung und Warmwasserversorgung, Aufzug, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel sowie Einrichtungen für Wäschepflege.

Mietvertragliche Vereinbarungen hinsichtlich der Umlage von Betriebskosten werden durch den Mietspiegel nicht geändert.

In einigen Mietverträgen werden Betriebs- und Nebenkosten nicht oder nur zum Teil gesondert abgerechnet. Ein anderer Teil wird mit der Miete abgegolten (Teilkonsumiv-/Inklusivmieten). Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden – so weit erforderlich – folgende Betriebskostensätze herangezogen.

Tabelle: Überblick über ausgewählte Betriebskostenarten

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m ² pro Monat
... der Wasserversorgung	0,22
... der Entwässerung	0,12
... für Beleuchtung	0,04
... für Straßenreinigung und Müllbeseitigung	0,18
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,12

Für Grundsteuer konnte ein baualtersabhängiger Betriebskostenwert ermittelt werden:

Tabelle: Baualtersklassenabhängige Betriebskostenwerte für Grundsteuer

Grundsteuer (differenziert nach Baualtersklassen)	
Baujahresklasse	Betrag in € je m ² pro Monat
bis 1949 einschl.	0,14 €
1950 bis 1969	0,21 €
1970 bis 1979	0,22 €
1980 bis 1994	0,24 €
1995 bis 2006	0,26 €

Für die Erhöhung der Vorauszahlungen auf Betriebs- und Nebenkosten sind die tatsächlich anfallenden Betriebskosten heranzuziehen. Die in der Tabelle aufgeführten Werte dienen der Orientierung und können einen Hinweis auf die Angemessenheit geben. Die angemessenen Betriebskosten können im Einzelfall erheblich von dem Durchschnittswert abweichen.

Eine umfassendere Betriebskostenübersicht (Betriebskostenspiegel) befindet sich in Kapitel 7. dieses Mietspiegels.

Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde festgestellt, dass die Kosten für Kleinreparaturen in einer nennenswerten Zahl von Fällen auf die Mieter übertragen wurden. Es konnte kein Einfluss auf die Höhe der Miete ermittelt werden, wenn der Mieter die Kosten für Kleinreparaturen übernommen hat.

4. Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern mit einer **Größe zwischen 20 m² und 135 m² Wohnfläche**. Hierzu zählen auch vermietete Eigentumswohnungen und Appartements.

Folgende Wohnungen fallen aufgrund rechtlicher Bestimmungen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- nicht abgeschlossene Wohnungen, d.h. Wohnungen, die keine eigene Wohnungstür haben;
- öffentlich geförderter oder anderen Preisbindungen unterliegender Wohnraum (der Mietspiegel gilt nach Auslaufen der Sozialbindung);
- Dienstwohnungen;
- Wohnungen in Wohnheimen;
- Ferienwohnungen und vergleichbare Wohnungen, die lediglich zum vorübergehenden Gebrauch überlassen werden.

Außerdem wurden folgende Wohnungen bei der Erhebung nicht erfasst:

- gewerblich zwischenvermieteter Wohnraum – die Anwendung des Mietspiegels kann bei einer Zwischenvermietung, die nicht wesentlich von einer üblichen Vermietung abweicht, in Betracht kommen;
- möblierter Wohnraum – der Mietspiegel kann unter Berücksichtigung eines Aufschlags in Abhängigkeit vom Wert der Möblierung als Orientierungsmaßstab angewandt werden;
- Wohnungen, bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden (z.B. bei Familienangehörigen, Hausmeistertätigkeiten etc.) oder die an ein Dienstverhältnis gekoppelt sind (werksgebundene Wohnungen/Dienstwohnungen). Der Mietspiegel ist je nach Maßgabe des Einzelfalls anwendbar;
- Wohnungen in Einfamilienhäusern. Der Mietspiegel kann im Einzelfall als Orientierungshilfe heran gezogen werden.

Die Erhebung erfasst Mieten, die zwischen September und Dezember 2008 abgefragt wurden. Die Angaben dieses Mietspiegels beziehen sich auf den Stand September 2008.

5. Aufbau des Mietspiegels und Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

5.1. Vorgehensweise bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Sie berechnen die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung in mehreren Schritten:

- Schritt 1:** Ermitteln Sie die Summe der Bewertungspunkte für die Art der Wohnung (**siehe Tabelle 1**)
- Schritt 2:** Ermitteln Sie die Summe der Bewertungspunkte für die Ausstattung der Wohnung (**siehe Tabelle 2**).
- Schritt 3:** Ermitteln Sie die Summe der Bewertungspunkte für Erneuerungen (**siehe Tabelle 3**).
- Schritt 4:** Ermitteln Sie die Summe der Bewertungspunkte für die Lage der Wohnung (**siehe Tabelle 4**).
- Schritt 5:** Setzen Sie die ermittelten Bewertungspunkte zusammen mit der Wohnungsgröße und den Punkten für die Baualtersklasse in die vorgesehenen Felder der Formeln ein und berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung.

zu Schritt 1: Ermittlung der Bewertungspunkte für die Art der Wohnung

Bitte berechnen Sie die Bewertungspunkte für die Art der Wohnung. Tragen Sie die Punkte der zutreffenden Merkmale, die für die Wohnung berücksichtigt werden können, in die vorgesehene Spalte ein. Bitte summieren Sie die einzelnen Bewertungspunkte und übertragen Sie die Summe in Feld 1 der Berechnungsformeln.

Tabelle 1:	Punkte	Bewertungspunkte für die Wohnung (Bitte eintragen)
Art der Wohnung		
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Kochnische und separatem Bad oder Dusche sowie WC)	28	
Ein-Raum-Wohnung* (kein Appartement)	-10	
Vier-Raum-Wohnung*	4	
Fünf-Raum-Wohnung*	27	
Summe Bewertungspunkte für Art der Wohnung (ArtP) \ Feld 1		

* Maßgeblich für die Ermittlung der Zahl der Räume sind die Wohn-/Schlafräume, d.h. ohne Küche, Bad, Flur, WC und Abstellkammer.

zu Schritt 2: Ermittlung der Bewertungspunkte für die Ausstattung der Wohnung

Zunächst wird für jede Wohnung eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen Bad und WC, eine Zentral-, Etagen- bzw. Fernheizung sowie eine Zwei-Scheiben-Isolierverglasung bei allen Fenstern und Außentüren (z.B. Wohnungstür, Türen zu Balkonen).

Ausgehend von dieser Grundausstattung berechnen Sie die Summe der Bewertungspunkte für die weitere Ausstattung der Wohnung. Bewertungspunkte für einzelne Ausstattungsmerkmale können nur berücksichtigt werden, sofern sie vom Vermieter eingebracht worden sind.

Tragen Sie bitte die Punkte für die Ausstattung in die vorgesehene Spalte ein, summieren Sie anschließend die einzelnen Bewertungspunkte und übertragen Sie die Summe in Feld 2 der Berechnungsformeln.

Tabelle 2:	Punkte	Bewertungspunkte für die Wohnung (Bitte eintragen)
Ausstattungsmerkmale:		
Wärmeschutzverglasung (eingebaut ab 1995) oder höherwertige Wärmeschutzverglasung (k-Wert 1,0 und darunter)	7	
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen	15	
Balkon, Loggia oder Terrasse	3	
Dachterrasse	9	
Gegensprechanlage	4	
Bodenbeläge (Böden in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung; es gilt der Bodenbelag, der überwiegend verwendet wurde) <ul style="list-style-type: none"> • Laminatboden • Keramikboden 	4 17	
Gäste-WC	5	
Maisonette-Wohnung	5	
Summe Bewertungspunkte für Ausstattung (AstP) \ Feld 2		

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in der oben abgebildeten Tabelle aufgeführt sind, können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen (siehe Berechnungsformel) berücksichtigt werden.

zu Schritt 3: Ermittlung der Bewertungspunkte für Erneuerungsmaßnahmen

Bitte berechnen Sie die Summe der Bewertungspunkte für Erneuerungsmaßnahmen. Die angegebenen Punktwerte gelten nur für Wohnungen/Gebäude, die vor 1980 fertig gestellt worden sind. Darüber hinaus können nur solche Erneuerungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die vom Vermieter ab dem Jahr 1990 durchgeführt wurden.

Tragen Sie die Punkte der Maßnahmen, die für die Wohnung berücksichtigt werden können, in die vorgesehene Spalte ein. Bitte summieren Sie die einzelnen Bewertungspunkte und übertragen Sie die Summe in **Feld 3** der Berechnungsformeln.

Tabelle 3	Punkte	Bewertungspunkte für die Wohnung (Bitte eintragen)
Beschreibung der Erneuerungsmaßnahmen (nur für Wohnungen/Gebäude, die vor 1980 fertig gestellt worden sind, und nur für Maßnahmen, die 1990 und später durchgeführt worden sind)		
Erstmaliger Heizungseinbau (nach Fertigstellung des Gebäudes)	12	
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage	12	
Badmodernisierung	8	
Wärmedämmung der Außenwände	10	
Summe Bewertungspunkte für Erneuerungen (EnP) \ Feld 3		

Weitere Erneuerungen, die nicht in der oben abgebildeten Tabelle aufgeführt sind, und auch die unterschiedliche Qualität der genannten Erneuerungen können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen (siehe Berechnungsformel) berücksichtigt werden.

zu Schritt 4: Ermittlung der Bewertungspunkte für die Lage der Wohnung

Die Lage wird anhand von Umweltbelastungen des Wohnstandortes (z.B. durch Lärm, Staub und sonstige Immissionen wie Gerüche etc.), durch die Nähe zu Einzelhandel und den Charakter des Gebäudes bewertet.

Tragen Sie bitte die Punkte für die Wohnlage in die vorgesehene Spalte ein und übertragen Sie die Bewertungspunkte dann in **Feld 4** der Berechnungsformeln.

Tabelle 4:	Punkte	Bewertungspunkte für die Wohnung (Bitte eintragen)
Lärmbelastete Wohnung (z.B. Verkehrslärm)	-10	
Lage unmittelbar an einer Autobahn, sofern davon eine Lärmbelastung ausgeht	-7	
Lage in der Nähe von Einzelhandel (bis zu 200 m entfernt)	4	
Lage der Wohnung in einem Gebäude mit mehr als 4 Geschossen	-7	
Bewertungspunkte für die Lage der Wohnung (WLage) \ Feld 4		

Weitere Lagemerkmale, die nicht in der oben abgebildeten Tabelle aufgeführt sind, können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen (siehe Berechnungsformel) berücksichtigt werden.

zu Schritt 5: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Ermitteln Sie die ortsübliche Vergleichsmiete, indem Sie die Bewertungspunkte der Wohnung in die folgende Formel einsetzen.

Die Miete ergibt sich in Abhängigkeit von dem Jahr der Fertigstellung der Wohnung, das in der Regel dem Baujahr des Gebäudes entspricht. Bei nachträglich erstellten Wohnungen, z.B. Dachgeschossausbauten oder Anbauten, ist dagegen das Jahr der Fertigstellung für diese Wohnung anzusetzen.

Zusätzlich zu den Bewertungspunkten für Art, Ausstattung, Erneuerungsmaßnahmen und Lage der Wohnung benötigen Sie eine Angabe zur Größe Ihrer Wohnung.

Zu deren Bestimmung werden Dachgeschossflächen mit einer lichten Höhe von mind. 1 Meter und weniger als 2 Metern zur Hälfte berücksichtigt; nicht berücksichtigt werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 Meter. Zwischen Vermieter und Mieter kann nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vereinbart werden, dass „Außenflächen“ von Balkonen und Loggien etc. jeweils zur Hälfte berücksichtigt werden.

Setzen Sie den zutreffenden Punktwert für das Baujahr bzw. für das Jahr der Fertigstellung (BJahrP), die Wohnungsgröße sowie die Bewertungspunkte für Art, Ausstattung, Erneuerungsmaßnahmen und Wohnlage in die vorgesehenen Felder ein. Berechnen Sie die Miete, wie in dem Berechnungsbeispiel (siehe Seite 12) beschrieben.

5.2. Vordruck für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Schritt 1

Bewertungspunkte für Art der Wohnung (ArtP) (siehe Tabelle 7)

Feld 1

Schritt 2

Bewertungspunkte für Ausstattung (AusP) (siehe Tabelle 2)

Feld 2

Schritt 3

Bewertungspunkte für Erneuerungen (ErnP) (siehe Tabelle 3)

Feld 3

Schritt 4

Bewertungspunkte für die Lage der Wohnung (WLP) (siehe Tabelle 4)

Feld 4

Schritt 5

Wohnfläche

m²

X

3,07365

1

0,00583

0,00838

0,00969

0,00792

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

EUR

6. Behandlung von Spannen innerhalb des Mietspiegels

Die Vielfalt der qualitativen Merkmale, die den Mietspreis bestimmen, kann auch durch eine repräsentative Erhebung nicht vollständig erfasst werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes in einer **Spanne von +/- 9,6 Prozent** um den errechneten Wert schwanken.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes oder der Wohnung etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können zusätzlich innerhalb dieser Mietspanne berücksichtigt werden.

7. Betriebskostenspiegel

Im Rahmen der Erhebung wurden auch Angaben zu den im Jahr 2008 abgerechneten Betriebskosten ermittelt. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle: Überblick über Orientierungswerte für kalte und warme Betriebskosten (Betriebskostenspiegel)

Durchschnittliche Betriebskosten und Grenzwerte			
Betriebskostenart (lt. BetrKV)	Mittelwert	Untere Grenze*	Obere Grenze*
Kalte Betriebskosten (in Euro/m² Wohnfläche)			
Grundsteuer	0,22 €	0,17 €	0,25 €
Wasserversorgung	0,22 €	0,11 €	0,33 €
Entwässerung	0,12 €	0,04 €	0,20 €
Straßenreinigung und Müllbeseitigung	0,18 €	0,13 €	0,25 €
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,17 €	0,12 €	0,22 €
Gartenpflege	0,12 €	0,04 €	0,19 €
Beleuchtung	0,04 €	0,02 €	0,05 €
Schornsteinreinigung	0,03 €	0,01 €	0,04 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,12 €	0,04 €	0,17 €
Hauswart	0,17 €	0,04 €	0,32 €
Gemeinschafts-Antennenanlage/ Breitbandkabelnetz	0,14 €	0,09 €	0,17 €
Sonstige Betriebskosten	0,05 €	0,02 €	0,08 €
Warme Betriebskosten (in Euro/m² Wohnfläche)			
Beheizung	0,83 €	0,49 €	1,09 €
Warmwasserversorgung	0,17 €	0,12 €	0,20 €

* Innerhalb der Grenzen befinden sich 60 Prozent der beobachteten Daten.

Die angegebenen Durchschnittswerte und Spannungsgrenzen dienen der Orientierung. Die tatsächlich anfallenden Betriebskosten können nicht unbeträchtlich – auch über die dargestellten Grenzen hinaus – nach oben oder nach unten von den angegebenen Werten abweichen.

Insbesondere können die Kosten für Beheizung und Warmwasserversorgung in Abhängigkeit vom Verbrauch (milder oder strenger Winter, individuelles Verbrauchsverhalten) in ihrer Höhe stark schwanken.

Die Betriebskostenübersicht ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

8. Ansprechpartner

#Hinweis auf Ansprechpartner bei der Stadt, ggf. auch auf Ansprechpartner bei den Interessenverbänden. Ein abstrakter Hinweis ist ausreichend.

InWIS Forschung & Beratung GmbH

InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH
An-Institut an der EBZ Business School und der Ruhr-Universität Bochum.



Gutachten

Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels (grundsicherungsrelevanter Mietspiegel) sowie Betriebskosten- und Heizkostenspiegels Dokumentation über die Erstellung

im Auftrag der
Stadt Delmenhorst

Projektleitung:
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel

Projektbearbeitung:
Dipl.-Ökonom Michael Neitzel
Dipl.-Ing. Julia Steggers

Bochum, im Dezember 2009

Inhaltsverzeichnis

TABELLENVERZEICHNIS	3
1. Einleitung	4
2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels	6
2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept	6
2.2. Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag	10
2.3. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote	11
2.4. Zur Mietspiegelerstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand	13
2.5. Ergänzende Abfrage der kalten und warmen Betriebskosten	14
2.6. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff	14
3. Auswertung und Ergebnisse der Untersuchung	16
3.1. Grundlagen zum methodischen Vorgehen	16
3.2. Güte der verwendeten Regressionsmodelle	20
3.3. Auswertungsergebnisse zu den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen	23
3.3.1. Beschaffenheit	23
3.3.2. Ausstattungsklassen	25
3.3.3. Einfluss der Lage	27
3.3.4. Zu- oder Abschläge in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße	29
3.4. Auswertungen zu den Betriebs- und Heizkosten	30
4. Regressionsmietspiegel für die Stadt Delmenhorst	32
4.1. Grundlegender Modellaufbau	32
4.2. Vorgehensweise bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	33
4.3. Vordruck für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	38
4.4. Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	39
4.5. Bestimmung einer Spanne für den Mietspiegel	40
5. Anhang – Fragebogen	41

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Ziehung der Stichprobe.....	9
Tab. 2:	Rücklaufstatistik auf Ebene der Fragebögen.....	11
Tab. 3:	Rücklaufstatistik auf Ebene der Wohnungen.....	12
Tab. 4:	Ausschlussgründe (absolute Zahlen).....	12
Tab. 5:	Betriebskostensätze für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete	15
Tab. 6:	Baualtersklassenabhängige Betriebskostenwerte für Grundsteuer.....	15
Tab. 7:	Überblick über das verwendete Regressionsmodell.....	22
Tab. 8:	Einteilung der Wohnungen in Baualtersklassen	23
Tab. 9:	Übersicht über die Bewertung ausgewählter Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen	25
Tab. 10:	Übersicht über die Bewertung von Ausstattungsmerkmalen	25
Tab. 11:	Geschosslage der Wohnung.....	27
Tab. 12:	Einfluss der Lage auf die Höhe der Miete.....	28
Tab. 13:	Einteilung der Wohnungen nach Wohnungsgröße	29
Tab. 14:	Wohnungsgrößenabhängige Mietpreiszu- und -abschläge	29
Tab. 15:	Überblick über Orientierungswerte für kalte und warme Betriebskosten (Betriebskostenspiegel).....	31
Tab. 16:	Baualtersklassenabhängige Betriebskostenwerte für Grundsteuer.....	32
Tab. 17:	Baualtersklassenabhängige Betriebskostenwerte für Beheizung.....	32

1. Einleitung

Erstellung des Delmenhorster Mietspiegels als qualifizierter Mietspiegel

Der Delmenhorster Mietspiegel 2010 beruht auf einer repräsentativen Erhebung in Form einer Eigentümer- bzw. Vermieterbefragung. Auftraggeber war die Stadt Delmenhorst. Begleitet wurde die Untersuchung durch die Arbeitsgruppe Mietspiegel, dem folgende Organisationen angehören:

- Mieterverein Bremen e.V. - Deutscher Mieterbund
- Haus & Grund Delmenhorst – Eigentümerschutz-Gemeinschaft
- Bauverein Delmenhorst e.G.
- Fundus Immobilien + Hausverwaltung
- GSG Delmenhorst – Gemeinnützige Siedlungsgemeinschaft Delmenhorst mbH
- Pirelli RE Property Management Deutschland GmbH
- Ole Holthoff – Immobilien und Hausverwaltung
- Hermann Mahlstedt Immobilien – Hausverwaltung – Versicherungen
- Rigbers & Partner GmbH & Co. Immobilien und Verwaltungen KG
- Immobilien Schomaker – Haus- und Grundstücksmakler
- AWO Delmenhorst – Arbeiterwohlfahrt
- SWD Delmenhorst - Stadtwerke
- EWE – Energie, Vision, Zukunft
- Stadt Delmenhorst, Fachdienst Jugend, Familie, Senioren und Soziales

Der Delmenhorster Mietspiegel 2010 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er wurde von der Stadt Delmenhorst als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Er genügt damit den Anforderungen, die an einen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Abs. 1 BGB gestellt werden.

Der Mieterverein Bremen e.V. hat in Aussicht gestellt, den Mietspiegel anzuerkennen. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens war eine Entscheidung noch nicht getroffen.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Mietspiegel – sowohl einfache als auch qualifizierte – haben ihren Hauptanwendungsbereich im gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anpassung der vertraglich vereinbarten Miete an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ (§ 558 Abs. 1 Satz 1 BGB), und zwar sowohl zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens (Begründungsfunktion) als auch im Prozess auf Zustimmung zu einer verlangten Mieterhöhung (Beweisfunktion).

Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ wird nach dem Wortlaut des Gesetzes „... gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist. (§ 558 Abs. 2 Satz 1 BGB)“

Das Bürgerliche Gesetzbuch verweist auf vier Alternativen, mit denen die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt und ein Mieterhöhungsverlangen begründet werden kann:

- einen Mietspiegel und zwar sowohl einen einfachen als auch einen qualifizierten Mietspiegel;
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank;
- ein Sachverständigengutachten;
- die Benennung von mindestens drei einzeln vergleichbaren Wohnungen.

Für die Verwendung von qualifizierten Mietspiegeln spricht der Vorteil, dass sie das Mietniveau des örtlichen Wohnungsmarktes auf einer breiten Informationsbasis abbilden können. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dieser besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben zu einer Wohnung, so hat der Vermieter diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungsverpflichtung).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerleglich vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Daneben können die in einem Mietspiegel ausgewiesenen Werte auch beim Neuabschluss von Mietverträgen (Neuvertragsmieten) und bei einvernehmlich vereinbarten Anpassungen der Miethöhe (§ 557 Abs. 1 BGB) als Orientierungshilfe herangezogen werden.

Des Weiteren können Mietspiegel auch bei der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz – WiStG) und von Mietwucher (§ 291 Strafgesetzbuch – StGB) eingesetzt werden. Weitere Anwendungsfelder, z.B. die Verwendung bei der Berechnung der Ausgleichszahlungen nach dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, sind zulässig.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde von der Stadt Delmenhorst mit dem Ziel in Auftrag gegeben, neben der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB auch die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft (KdU) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu ermitteln. Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) können für die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten unterschiedliche Instrumente herangezogen werden, soweit diese auf einem schlüssigen Konzept beruhen (Vgl. BSG-Urteile vom 7.11.2006, B 7b AS 10/06 R, 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R, und 18.6.2008, B 14/7b AS 44/06 R).

Für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel wurden spezielle Qualitätsmaßstäbe festgelegt, damit die ortsübliche Vergleichsmiete in einem Wohnungsmarkt einheitlich und den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend ermittelt wird. Qualifizierte Mietspiegel erfordern eine repräsentative Datengrundlage, die einen umfassenden Überblick über die betrachteten Wohnungsmärkte geben kann, sie werden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und der Prozess der Erstellung wird in einem Gutachten dokumentiert. Sie verfügen damit über eine hohe Verlässlichkeit, die nicht nur ihre Bedeutung in einem Mieterhöhungsverlangen und als Orientierungshilfe für die Bestimmung von Mieten bei

einer Neuvermietung unterstreicht, sondern sie auch in besonderem Maße für die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft qualifiziert.

Systematische Unterschiede zwischen dem Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete als Legaldefinition nach § 558 Abs. 2 BGB und dem Begriff der angemessenen Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II erfordern eine Anpassung der Vorgehensweise und des Instrumentariums. So wurden im Rahmen der Erhebung auch Mietverhältnisse mit erfasst, bei denen die Miete aufgrund einer Förderzusage begrenzt ist (preisgebundener Wohnraum). Dieser Wohnraum darf bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft spielt dieser Wohnraum insoweit eine Rolle, dass er häufig der Kategorie „einfacher Standard“ und – zumindest was die Grenzen der Kostenmiete anbetrifft – dem unteren Preissegment zuzurechnen ist.

Preisgebundene Wohnungen wurden somit im Rahmen der Datenerhebung mit erfasst und nicht ausgefiltert. Sie wurden definitionsgemäß nicht für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels herangezogen.

In diesem Sinne ist der qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Delmenhorst als grundsicherungsrelevanter Mietspiegel erstellt worden. Auf der Grundlage des qualifizierten Mietspiegels wurden unter Berücksichtigung des preisgebundenen Wohnraums die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft bestimmt. Über die auf den Mietspiegeluntersuchungen aufbauenden Analysen zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft gibt ein gesondertes Gutachten Auskunft.

2. Rahmendaten zur Erstellung des Mietspiegels

2.1. Datengrundlage und Stichprobenkonzept

Die Erstellung eines Mietspiegels erfordert eine umfassende Datengrundlage, die der Anforderung der Repräsentativität genügen muss. Wenn für die Ziehung einer Stichprobe nicht auf eine Wohnungs- und/oder Gebäudedatei zurück gegriffen werden kann, so ist in einem ersten Schritt zunächst eine geeignete Datengrundlage zu erstellen.

In besonderem Maße kommt dafür eine Datenquelle in Betracht, aus der hervorgeht, um welches Gebäude/um welche Wohnung es sich handelt und zu welchem Eigentümer das betreffende Objekt gehört. Verschiedene Dateien für kommunale Lasten und Abgaben wie die Grundsteuerdatei und die Datei über Müllentsorgung enthalten solche Angaben. Der Zugriff auf Informationen aus Abgaben- und Beitragsdateien unterliegt den Vorschriften der Abgabenordnung bzw. der Kommunalabgabengesetze der Länder und ist streng geregelt. Bestimmungen des Datenschutzes gelten in besonderem Maße und sind im Hinblick auf das Interesse an der Nutzung der Daten abzuwägen.

Im Vorfeld der Untersuchung wurden daher das Erhebungskonzept und die Vorgehensweise bei der Zusammenstellung einer geeigneten Datengrundlage für die Stichprobenziehung mit der Datenschutzbeauftragten der Stadt Delmenhorst und mit dem Landesdatenschutzbeauftragten für das Bundesland Niedersachsen erörtert und auf die datenschutzrechtlichen Anforderungen hin ausgerichtet.

Als Grundlage für die Stichprobenziehung wurde danach die Grundsteuerdatei verwendet, die mit Daten aus der Einwohnermeldedatei ergänzt wurde. Die Grundsteuerdatei wies den Stand 2008 auf.

Datenschutzrechtliche Anforderungen gelten auch, wenn die Datenquelle nicht vollständig, sondern nur zum Teil genutzt wird. Dieser Aspekt ist wichtig, weil die zuständigen Stellen der Stadt Delmenhorst nicht in vollem Umfang auf die Datengrundlage zugegriffen haben. Es war lediglich erforderlich, Informationen über die Anschrift des betreffenden Gebäudes, den Objekttyp (so weit dies aus der Datengrundlage hervorging) sowie Namen und Anschrift des Eigentümers zu ermitteln.

Weitere Angaben, die in der Datengrundlage zum Zwecke der ordnungsgemäßen Erhebung der Grundsteuer gespeichert sind, wurden weder ausgetauscht noch eingesehen. Sie waren für die Stichprobenziehung nicht erforderlich und damit nicht Gegenstand des Zugriffs.

Für die Verwendung der Daten ist überdies die Zustimmung der einzelnen Eigentümer erforderlich. Dies wurde beim Erhebungskonzept entsprechend berücksichtigt. Als Konsequenz aus diesen Anforderungen des Datenschutzes wurden an das InWIS nur anonymisierte Adressdaten übermittelt, die keine Rückschlüsse auf die Eigentümer zuließen. Die Namen der Eigentümer wurden im Datensatz durch Personenkonten ersetzt, die erst nach der erfolgten Stichprobenziehung bei der Stadt wieder mit den ursprünglichen Angaben verknüpft wurden. Dies machte es erforderlich, dass die Anschreiben und Fragebögen von der Stadt Delmenhorst versandt wurden. InWIS hat erst Kenntnis von den Eigentümern erhalten, wenn diese sich zurückgemeldet und dem Zugriff auf die Datengrundlage zugestimmt haben.

Insofern wurden von der Stadt Delmenhorst im Vorfeld der Befragung Daten nur in dem Umfang an das InWIS weitergeleitet, wie es für eine Bereinigung des Datensatzes und eine ordnungsgemäße Stichprobenziehung erforderlich war. Daher wurden die Daten zunächst von der Stadt Delmenhorst so weit wie möglich selbst aufbereitet, so dass der Datensatz ausschließlich Angaben zu Objekten enthielt, die der Grundsteuerklasse B (bebaute und bebaubare Flächen) zugeordnet werden konnten. Unbebaute Grundstücke wurden von vornherein aus der Datengrundlage gelöscht. Es wurden auch Datensätze gelöscht, denen keine Hausnummer zugeordnet war.

Der von der Stadt Delmenhorst an das InWIS übermittelte anonymisierte Datensatz enthielt insgesamt 10.630 Einträge. Ziel dieses Schritts der Bereinigung des Datensatzes war es, Fälle aus dem Datensatz zu entfernen, die für die Erstellung des Mietspiegels nicht relevant sind. In einem ersten Schritt wurde der Datensatz um solche Fälle bereinigt, die

- eindeutig einer anderen Nutzung als der Wohnnutzung zugeordnet werden konnten.
- auf Grund von fehlenden Angaben im Datensatz (z.B. fehlende Straßenangaben) nicht zugeordnet werden konnten.

Nach einem Abgleich der Datensätze aus der Einwohnermeldedatei mit der bereinigten Grundsteuerdatei wurden darüber hinaus Adressen eliminiert, bei denen weniger als fünf gemeldete Personen ermittelt werden konnten. Dieser Arbeitsschritt diente der zusätzlichen

Bereinigung der Datengrundlage um unbebaute Grundstücke und einer ersten Annäherung an die Aussonderung von Einfamilienhäusern.

Einfamilienhäuser besaßen für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Stadt Delmenhorst keine Relevanz, da der Anteil an vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern in ländlicher geprägten Regionen oft sehr gering ausfällt, sodass nicht gewährleistet werden kann, dass eine repräsentative Datengrundlage (Ergebnisstichprobe) für die Auswertung erhoben werden kann. Hier ist aber auf die lokalen Verhältnisse des Wohnungsmarktes abzustellen.

In einem weiteren Bereinigungsschritt wurde der Datensatz hinsichtlich der Struktur der Gebäude differenziert. Fälle, bei denen die Objektanschrift mindestens zweifach im Datensatz vertreten war, wurden markiert. Bei diesen Fällen handelt es sich folgerichtig um Gebäude, die über mehr als einen Eigentümer verfügen. Bei insgesamt 6.924 Fällen konnten Adressdoppelungen nachgewiesen werden.

Diese Fälle wurden in einem weiteren Verfahrensschritt dahingehend geprüft, wie viele Personen dort gemeldet waren und inwieweit die Adresse des Eigentümers mit der Adresse des Objektes übereinstimmt. Durch den Abgleich der Objekt- und Eigentümeranschrift, in Abhängigkeit der Anzahl der gemeldeten Personen, konnten die Wohnungen identifiziert werden, die vom Eigentümer selbst genutzt werden. In diesem Schritt wurden 1.719 Fälle aus dem Datensatz gelöscht, deren Eigenschaften dafür sprachen, dass es sich um selbstgenutzte Eigentumswohnungen handelt.

Die verbliebenen Datensätze wurden auf Grund der zum Teil unvollständigen Zuordnung der Meldedaten mittels MapPoint auf einer Kartengrundlage der Stadt Delmenhorst verortet. Dieser Arbeitsschritt diente der ergänzenden Bestimmung unterschiedlicher Gebietstypologien. Mit Hilfe von Luftbildauswertungen wurden deutlich erkennbare Einfamilienhausgebiete, Gewerbegebiete und landwirtschaftlich genutzte Flächen definiert. Nach Abgleich dieser Gebiete mit dem Datensatz konnte ein weiterer Bereinigungsschritt erfolgen, der es ermöglicht hat, zusätzliche, voraussichtlich nicht mietspiegelrelevante Fälle aus dem Datensatz zu löschen.

Nach der Bereinigung um die Anschriften, die sich auf Einfamilienhäusern bezogen, standen in der Datensatzgrundlage für Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Eigentümern noch 4.281 Fälle als Basis für die Stichprobenziehung zur Verfügung.

Die Datengrundlage, die die Gebäude enthielt, bei denen nur ein einziger Eigentümer zuzuordnen war, wurde ebenfalls hinsichtlich der Gebäudetypologie überprüft. Der Datensatz wurde im die Fälle bereinigt, bei denen weniger als sieben gemeldete Personen zugeordnet werden konnten. Ergänzend wurden auch diese Fälle kartographisch verortet und im Hinblick auf die Siedlungsstruktur analysiert und ausgewertet. Nach diesem Bearbeitungsschritt enthielt der Datensatz der Gebäude mit einem Eigentümer, dessen Anschrift mit der Objektanschrift übereinstimmt, noch ca. 970 Fälle, bei denen davon ausgegangen wurde, dass es sich um Mehrfamilienhäuser handelt, die vermietet sind und in denen der Eigentümer selbst wohnt.

Mit Hilfe zusätzlicher manueller Bereinigungsschritte und des Abgleichs mit Anschriften von Wohnheimen, Altersheimen etc. konnte die Erhebungsgrundlage ergänzend qualifiziert werden.

Die Stichprobenziehung erfolgte nach der Entschlüsselung der Personenkonten über die Stadtverwaltung. Die Grundlage für die Ziehung der Stichprobe umfasste letztlich insgesamt 4.762 Datensätze.

Weitergehend wurde die Stichprobengrundlage differenziert nach Mehrfach- und nach Einfacheigentümern, um bei der Ziehung der Stichprobe eine entsprechende Gewichtung berücksichtigen zu können.

Aus der bereinigten Gebäudedatei wurde eine einfache Zufallsstichprobe mit einem Umfang von $n = 3.456$ gezogen, wobei Mehrfamilienhäuser zu ca. 90 Prozent und vermutete Eigentumswohnungen zu etwa 50% der Datengrundlage ausgewählt wurden.

Tab. 1: Ziehung der Stichprobe

	Datengrundlage	Stichprobe	Quote
Gesamte Stichprobe	4.762	3.448	72,41%
MFE	2.611	2.373	90,88%
ETW	2.151	1.075	49,98%

Insgesamt wurden 3.448 Fragebögen an die Eigentümer der entsprechenden Objekte versendet und gebeten, mietspiegelrelevante Informationen zu den einzelnen Wohnungen des Gebäudes zusammenzutragen. Dieses Verfahren hat sich in anderen Städten seit vielen Jahren bewährt, zumal es auch deutlich kostengünstiger als eine interviewergestützte, haushaltsbezogene Befragung in einzelnen Wohnungen ist.¹

Darüber hinaus hat sich durch die Überprüfung der Vermieterangaben im Rahmen von ergänzenden Mieterbefragungen bei anderen Mietspiegelerstellungen, die das InWIS begleitet hat, gezeigt, dass sich die Mietpreisangaben von Vermietern und Mietern nicht systematisch unterscheiden (festgestellt wurden lediglich geringe und unsystematische Abweichungen), die Vermieter die mietspiegelrelevanten Merkmale der Wohnungen aber sehr viel genauer beurteilen können als Mieter. Dies trifft im Besonderen bei Modernisierungen und Erneuerungen zu, deren Einflussbeiträge vergleichsweise hoch sind.

Bei dem vorgestellten Verfahren der Vermieterbefragung handelt es sich um die Ziehung einer Klumpenstichprobe. Generell ist bei Klumpenstichproben zu beachten, dass sie die Varianz der Merkmale in der Stichprobe unterschätzt bzw. die Elemente eines Klumpens, d.h. die Wohnungen eines Gebäudes, ähnlicher sein können, als die Elemente verschiedener Klumpen (Wohnungen in unterschiedlichen Gebäuden). Dies wird in der Literatur auch als Klumpeneffekt bezeichnet.

Für das Ausmaß des Klumpeneffekts ist die Struktur der Klumpen, d.h. deren Größe und Heterogenität, von großer Bedeutung. Der Klumpeneffekt ist umso geringer, je kleiner die Klumpen (Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden) sind, und je ähnlicher sich die Klumpen und damit auch die Elemente in den Klumpen (die Wohnungen) sind. Angesichts der relativen Homogenität der Wohnungen einer Baualtersklasse in unterschiedlichen Gebäuden ist anzunehmen, dass der Klumpeneffekt angesichts der Struktur des Delmenhorster

¹ Auch bei interviewergestützten Befragungen können aufgrund des Stichprobenkonzeptes Klumpeneffekte auftreten, wie z.B. beim „random walk“-Verfahren.

Wohnungsmarktes zu vernachlässigen sein dürfte. Für andere Wohnungsmarktstrukturen, wie bspw. in den neuen Bundesländern mit einem hohen Anteil von industriell fertigten Wohnungen in größeren Gebäudebeständen, müsste der Sachverhalt anders beurteilt werden.

Hinzu kommt, dass es sich bei der Grundgesamtheit für die Erstellung eines Mietspiegels nicht um alle Wohnungen eines Wohnungsmarktes handelt, sondern lediglich um solche, die als mietspiegelrelevant einzustufen sind. A priori ist diese Grundgesamtheit jedoch niemandem bekannt, weil es darüber keine verlässlichen Informationen gibt. Mit jedem Stichprobenkonzept erfolgt insofern zunächst eine Annäherung an die Grundgesamtheit, ohne die Sicherheit zu haben, dass durch bspw. eine repräsentativ gezogene Haushaltsstichprobe nicht auch eine Verzerrung eingetreten ist, weil man damit keine Repräsentativität in Bezug auf den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand hergestellt hat.

Die hier skizzierte Vorgehensweise hat den Vorteil, dass bei den Gebäuden, die in der Ergebnisstichprobe enthalten sind, ein umfassendes Bild über die Mietspiegelrelevanz erzeugt wird und alle Wohnungen erfasst werden (können), die für die Erhebung grundsätzlich infrage kommen. Je nach Wohnungsmarktsituation ist es aber eher untypisch, wenn mehr als 3 Wohnungen innerhalb eines Gebäudes dafür Relevanz besitzen. Dies wird gesondert beobachtet.

Um über diese Plausibilitätsbetrachtung hinaus auch statistisch zu untermauern, dass Klumpeneffekte zu vernachlässigen seien, wurden aus der Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Wohnungen, die sich in der Ergebnisstichprobe befanden, nach Abschluss der Auswertung des Mietspiegels in der ersten Stufe (siehe hierzu auch Kapitel 3.1) mehrere Teilstichproben unterschiedlicher Größe betrachtet und das Regressionsmodell zur Vorbereitung eines Tabellenmietespiegels darauf angewendet.

Bei der Ziehung von zehn Teilstichproben mit einem Umfang von 60 Prozent der Beobachtungswerte wich der Mittelwert der durchschnittlichen Quadratmetermiete aus allen Teilstichproben um lediglich 2,5 Prozent vom beobachteten Wert der vollständigen Ergebnisstichprobe ab. Die Standardabweichung belief sich auf 0,111.

Bei der Ziehung von zehn Teilstichproben mit einem Umfang von 80 Prozent der Beobachtungswerte wich der Mittelwert der durchschnittlichen Quadratmetermiete aus allen Teilstichproben um nicht mehr als 0,17 Prozent vom Wert im Grundmodell ab. Die Standardabweichung betrug 0,056.

Zusätzlich wurden die Modelle auf ihre Stabilität hin geprüft: Bis auf einige wenige Merkmale, die in der Ergebnisstichprobe mit geringer Fallzahl vertreten waren, bestätigte sich der signifikante Einfluss der Variablen auf die Höhe der Miete. Das Modell erwies sich auch bei der Anwendung in den Teilstichproben als sehr stabil.

Damit hat sich die aufgestellte Annahme bestätigt, dass Effekte aus dem Erhebungskonzept zu vernachlässigen sind und die Güte des Mietspiegels, insbesondere die Repräsentativität, nicht beeinträchtigen.

2.2. Erhebungsmethode, Datenschutz und Stichtag

Die Erhebung der Mieten wurde in Form einer schriftlichen Vermieterbefragung bei den Eigentümern Delmenhorster Wohnungen im Zeitraum von September bis ca. Mitte/Ende

Dezember 2008 durchgeführt. Die Befragten wurden auf die Freiwilligkeit der Befragung und auf die Einhaltung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. Es wurde den Befragten zugesichert,

- dass sämtliche Angaben strikt vertraulich behandelt werden und
- dass einzelne Fragebögen keinem Dritten – auch nicht dem Amt für Wohnungswesen oder der Finanzverwaltung – zugänglich gemacht werden.

Zudem wurde von den Eigentümern die schriftliche Einverständniserklärung zur Nutzung der Grundsteuerdaten eingeholt. Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren die Mieten, die im Stichmonat September 2008 gezahlt wurden.

2.3. Rücklaufstatistik/Berechnung der Ausschöpfungsquote

Der Rücklauf der Fragebögen erfolgte über die Stadt Delmenhorst. Es wurden die Fragebögen an InWIS weitergeleitet, die über die ausgefüllte Einverständniserklärung zur Nutzung der Datengrundlage verfügten. Telefonische Rückläufer wurden sowohl seitens der Stadt Delmenhorst, als auch bei InWIS erfasst und in der Rücklaufstatistik berücksichtigt.

Insgesamt haben die Eigentümer von 939 Gebäuden/Eigentumswohnungen geantwortet und entweder den Fragebogen zurückgesandt oder telefonisch bzw. schriftlich Auskunft über Hinderungsgründe gegeben (bspw. über Teilnahmeverweigerung, Zutreffen von Ausschlusskriterien für nicht mietspiegelrelevante Wohnungen).

Die Rücklauf bzw. Ausschöpfungsquote beträgt somit 27,17 Prozent. Die Abweichung der Rücklaufquote, im Verhältnis zu anderen Erhebungen, lässt sich unter anderem durch die Datenqualität der Bruttostichprobe (hohe Relevanz für die Mietspiegelerstellung) begründen, sodass mit einer geringeren Rücklaufquote gerechnet werden konnte. Darüber hinaus spielen auch marktbedingte Besonderheiten eine Rolle (Berücksichtigung des verwalteten Wohnungsbestandes) und die Tatsache, dass aufgrund der hohen Anforderungen an den Datenschutz keine zielgenauen Nachfassaktionen oder telefonische Nachfragen durchgeführt werden konnten.

In Ergänzung zur schriftlichen Befragung der Vermieter wurden in insgesamt 23 Gebäuden in einzelnen Wohnungen persönliche Mieterinterviews mit dem gleichen Erhebungsumfang wie bei der Vermieterbefragung durchgeführt. Hierbei kam das Random-Walk-Verfahren zur Anwendung. Dieser Schritt war insofern erforderlich, als dass bestimmte Wohnungsbestände aufgrund der Verwaltungsstrukturen andernfalls in der Erhebung unberücksichtigt geblieben wären, die einen Einfluss auf den Wohnungsmarkt der Stadt Delmenhorst haben.

Tab. 2: Rücklaufstatistik auf Ebene der Fragebögen

Statistik der Rückläufe von Fragebögen				
	Datengrundlage	Stichprobe	Rückläufe	Quote
Insgesamt	4.762	3.448	939	27,23%
MFE	2.611	2.373	756	31,86%
ETW	2.151	1.075	183	17,02%

Der Rücklauf der 939 Fragebögen beinhaltete Angaben zu insgesamt 2.779 Wohnungen, die sich in diesen Objekten befinden. Von diesen Wohnungen zeigten sich 864 Wohnungen als mietspiegelrelevant. Dies entspricht einem Anteil von ca. 31%. Bei weiteren 786 Wohnungen konnte der Zeitpunkt der Neufestlegung der Miete nicht eindeutig festgelegt werden, so dass diese nicht in die Erhebung einfließen konnten.

Tab. 3: Rücklaufstatistik auf Ebene der Wohnungen

Statistik der Rückläufe (Wohnungsebene)	
Insgesamt	2.779
Eindeutig Mietspiegelrelevant	864
nicht mietspiegelrelevant	1.129
Anpassung der Miete nicht geklärt	786

Um den unterschiedlichen Rücklauf von gewerblichen und privaten Wohnungsvermietern in der Ergebnisstichprobe angemessen zur berücksichtigen, wurden Daten zu Wohnungen von privaten Wohnungsvermietern im Verhältnis 8 zu 1 übergewichtet. Das Gewichtungverhältnis wurde unter Berücksichtigung der Rücklaufquote und des voraussichtlichen Marktanteils von Wohnungen am Wohnungsmarkt festgelegt.

Im Rücklauf befanden sich 312 unsystematische Ausfälle, die im Folgenden differenziert dargestellt werden:

Tab. 4: Ausschlussgründe (absolute Zahlen)

	Ausschlussgrund	Häufigkeit	Häufigkeit
1	Fragebogen nicht zustellbar	148	15,76 %
2	Nicht mietspiegelrelevant / Versand ohne Einverständniserklärung	35	3,73 %
3	Gewerblich genutztes Gebäude	27	2,88 %
4	Selbstgenutztes Eigentum	22	2,34 %
5	Rücklauf ohne Kommentar	20	2,13 %
6	Teilnahme verweigert	20	2,13 %
7	Gebäude/Wohnung wurde veräußert	13	1,38 %
8	Unbebautes Grundstück	8	0,85 %
9	Verweis an Verwalter ohne Einverständniserklärung	6	0,64 %
10	Adressat ist nicht der Eigentümer	5	0,53 %
11	Leerstehendes Objekt/Wohnung	5	0,53 %
12	Garage	2	0,21 %
13	Zwangsversteigerung	1	0,11 %

Die Zustellbarkeit der Fragebögen war, bedingt durch die Datengrundlage, der wesentliche Bestandteil der Ausfälle. Zudem sei an dieser Stelle anzumerken, dass durch den Versand der Schreiben (in Form von Infobriefen) zu erwarten war, dass die Zustellungen auch in weiteren Fällen nicht abgewickelt werden konnte, die Rückläufer jedoch nicht in vollständigem Umfang an die Stadt Delmenhorst zurückgegangen sind; der Sendungszusteller hatte im Vorfeld darauf hingewiesen, dass nicht alle Rückläufer erfasst werden können.

Eine Erhöhung der Ausschöpfungsquote durch eine zusätzliche schriftliche und gezielte telefonische Erinnerungsfunktion konnte – wie bereits dargestellt – aufgrund der Datenschutzbestimmungen nicht durchgeführt werden.

2.4. Zur Mietspiegelerstellung zugrunde gelegter Wohnungsbestand

Für die Erstellung eines Mietspiegels können nicht alle Wohnungen herangezogen werden. Wohnungen, die verwendet werden, müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Solche Anforderungen ergeben sich unmittelbar oder mittelbar aus den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches oder aufgrund besonderer, örtlicher Gegebenheiten, die die Berücksichtigung bestimmter Wohnungen nahe legen oder verneinen.

Für die Erstellung des Delmenhorster Mietspiegels wurden zunächst Wohnungen zugrunde gelegt, die sich innerhalb des Stadtgebietes befinden. Zudem wurden nur Wohnungen verwendet, deren Miete innerhalb des gesetzlich festgelegten Vierjahrs-Zeitraumes entweder neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder – von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen - geändert wurde (geänderte Bestandsmieten). Wohnungen, deren Miete seit dem 1. September 2004 nicht neu festgelegt wurde, blieben unberücksichtigt.

Daneben wurden Wohnungen nicht berücksichtigt,

- deren Miete durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (bspw. öffentlich geförderte Wohnungen – sog. „Sozialwohnungen“ – oder Wohnungen, die anderen Mietpreisbindungen unterlegen waren);
- die am 1. September 2008 nicht vermietet waren;
- die ganz oder teilweise vom Eigentümer oder dessen Familienangehörigen genutzt wurden;
- bei denen Sonderkonditionen vereinbart wurden, z.B. aufgrund von mietmindernden Vorleistungen der Mieter oder Dienstverhältnissen mit Mietern (z.B. Hausmeistertätigkeiten) oder wie bei werksgebundenen Wohnungen/Dienstwohnungen;
- die möbliert, d.h. mit mehr Mobiliar als Herd und Spüle, vermietet wurden, ganz gleich ob es sich um Wohnraum innerhalb oder außerhalb der Vermieterwohnung gehandelt hat;
- die nicht als Wohnraum vermietet wurden, z.B. ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen;
- die an einen gewerblichen Zwischenvermieter vermietet wurden;
- die nur zum vorübergehenden Gebrauch bestimmt waren, z.B. Ferienwohnungen;
- die sich in Ein- und Zweifamilienhäusern befunden haben;
- die in Studenten- und Jugendwohnheimen gelegen waren sowie sonstiger Wohnraum in Heimen, Wohnheimen, Internaten und Seminaren;
- die nicht abgeschlossen waren (Wohnungen ohne eigene Wohnungstür).

Um über die bereits vor Stichprobenziehung vorgenommene Bereinigung hinaus sicherzustellen, dass nur solche Wohnungen berücksichtigt werden, die für die Erstellung des Mietspiegels relevant sind, enthielt der Hauptfragebogen weitere Filterfragestellungen.

Für die Untersuchung wurden nur die Angaben in Fragebögen verwendet, bei denen alle mietspiegelrelevanten Fragestellungen vollständig beantwortet wurden und die Angaben einer Plausibilitätsprüfung standgehalten haben.

Vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der Mietspiegelerstellung für die Stadt Delmenhorst auch eine Überprüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft durchgeführt wurde, wurde das Ausschlusskriterium zur Festlegung der Miete im Zusammenhang mit einer Förderzusage nicht als Filterfrage an den Anfang des Fragebogens gestellt, sondern später abgefragt.

Dies hatte den Hintergrund, dass auch Daten zu diesen Wohnungen für die Angemessenheitsüberprüfung generiert werden konnten. Für die Erstellung des Mietspiegels wurden jedoch die Wohnungen, für die dieses Kriterium zum Tragen gekommen ist, nicht ausgewertet.

Nach Abschluss der Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung konnten die Angaben zu 861 Wohnungen für die Erstellung des Mietspiegels verwendet werden.

2.5. Ergänzende Abfrage der kalten und warmen Betriebskosten

Bereits in der Haupterhebung wurden die Vermieter gebeten, Angaben zu den kalten und warmen Betriebskosten zu machen.

Die Vermieter wurden im Fragebogen darauf hingewiesen, dass Anfang des Jahres 2009 eine Nacherhebung der Betriebskosten für das Jahr 2008 durchgeführt wird, bei der ausschließlich die noch fehlenden Werte abgefragt würden. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde das Einverständnis für die erneute Ansprache der Vermieter in der Haupterhebung eingeholt. Dazu waren 137 Eigentümer bereit.

Zur Vervollständigung der Datensätze wurden zusätzliche Fragebögen an diese Eigentümer versendet. Davon sind 112 Fragebögen oder 81,8 Prozent zurück gesandt worden.

Die Betriebskostenarten nach Betriebskosten-Verordnung (BetrkVO) haben für die Wohnungsbestände unterschiedliche Relevanz. Bestimmte Betriebskostenarten fallen aufgrund rechtlicher Tatbestände in allen oder nahezu allen Beständen an (z.B. Grundsteuer), andere wiederum nur in Wohnungsbeständen, die besondere Merkmale aufweisen (z.B. Kosten für Aufzüge nur in Beständen, die i.d.R. eine größere Zahl von Geschossen besitzen und in denen Aufzüge eingebaut sind).

Um einen möglichst umfassenden Überblick über die erhobenen Daten zu erhalten, wurden die einzelnen Betriebskostenarten getrennt ausgewertet. Dadurch konnten für die Auswertungen insgesamt Daten von 131 Gebäuden verwendet werden.

2.6. Für die ortsübliche Vergleichsmiete verwendeter Mietbegriff

Die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete ist eine Grundmiete (Entgelt für die Gebrauchsgewährung; Nettokaltmiete). Darin sind Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung nicht enthalten.

Soweit die Mietvertragsparteien im individuellen Mietvertrag eine Miete vereinbart haben, die zusätzlich zur Grundmiete auch kalte Betriebskosten entweder ganz oder teilweise enthielt (Bruttokalt- oder Teilinkluskaltmiete), wurden die Mieten dieser Wohnungen auf den

einheitlichen Mietbegriff „Nettokaltmiete“ umgerechnet. Diese Umrechnung wurde vorgenommen, um die Vergleichbarkeit der Mieten untereinander zu gewährleisten.

Um die nötigen Angaben über die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Mietenstruktur zu erhalten, wurden die Eigentümer gebeten, die wesentlichen kalten Betriebskostenarten zu benennen, für die keine Betriebskostenvorauszahlungen erhoben werden und die in der vereinbarten Miete enthalten sind. Als wesentliche Betriebskostenarten wurden hier herangezogen:

- Kosten für Grundsteuer,
- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten der Entwässerung,
- Kosten für Allgemeinstrom,
- Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen.

Zur Umrechnung der vertraglich vereinbarten Miete auf die im Mietspiegel ausgewiesene Nettokaltmiete wurden – so weit erforderlich – folgende Betriebskostensätze herangezogen, die aus dem Datensatz ermittelt wurden.

Tab. 5: Betriebskostensätze für die Bereinigung von Inklusivmieten auf die Nettokaltmiete

Betriebskostenart: Kosten ...	Betrag in € je m² pro Monat
... der Wasserversorgung	0,22
... der Entwässerung	0,12
... für Allgemeinstrom	0,04
... für Straßenreinigung und Müllabfuhr	0,18
... für Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,12

Quelle: Eigene Berechnungen.

Für Grundsteuer konnte ein baualtersabhängiger Betriebskostenwert ermittelt werden:

Tab. 6: Baualtersklassenabhängige Betriebskostenwerte für Grundsteuer

Grundsteuer (differenziert nach Baualtersklassen)	
Baujahresklasse	Mittelwert (Euro/m² Wfl.)
bis 1949 einschl.	0,14 €
1950 bis 1969	0,21 €
1970 bis 1979	0,22 €
1980 bis 1994	0,24 €
1995 bis 2006	0,26 €

Bei der Erarbeitung des Fragebogens ist zudem davon ausgegangen worden, dass Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung i.d.R. gesondert zur Grundmiete erhoben werden. Die verwendete Fragestellung bezog sich somit nur auf den Begriff der Kaltmiete, so dass es nicht erforderlich war, auch Kosten für Heizung und Warmwasserbereitung zu behandeln.

3. Auswertung und Ergebnisse der Untersuchung

3.1. Grundlagen zum methodischen Vorgehen

Für die Erstellung des Delmenhorster Mietspiegels wurde ein mehrstufiges Vorgehen gewählt, um der Stadt Delmenhorst und der Arbeitsgruppe Mietspiegel sowohl das Modell eines Tabellen- als auch eines Regressionsmietspiegels zu präsentieren. Die Akteure sollten die Möglichkeit erhalten, anhand der Ergebnisse der Auswertungen, der Aussagekraft der beiden Varianten der Mietspiegeldarstellung und der Anwendbarkeit in der Praxis erst im Verlauf des Verfahrens eine Auswahl zu treffen und sich für eine der beiden Varianten zu entscheiden.

Diese sinnvolle Option erfordert, dass die beiden Auswertungsmethoden weitgehend parallel angewendet werden, damit die Ergebnisse bis zum Entscheidungspunkt miteinander vergleichbar sind. Der Vorteil liegt darin, dass bei vergleichbarem Modellaufbau die Entscheidung über die Methode der Erstellung anhand von zentralen Aspekten wie Genauigkeit der Mietenbestimmung/-berechnung und Handhabbarkeit in der praktischen Anwendung erfolgt. Dadurch kann die Akzeptanz des Mietspiegels in der Praxis erheblich erhöht werden.

Auswertungen der ersten Stufe: Vorstrukturierung des Marktmodells

In der ersten Stufe wurden die Einflüsse der im Rahmen der Erhebung abgefragten Variablen gegliedert nach den fünf gesetzlichen Wohnwertmerkmalen ermittelt. Dazu wurde ein Regressionsmodell entwickelt, in das die Variablen (Regressoren) zu Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnungen schrittweise eingefügt wurden.

Zunächst wurde der Einfluss des Baualters bestimmt, danach die Stärke des Einflusses unterschiedlicher Wohnungsgrößen. Von beiden Merkmalen geht ein besonders hoher Einfluss auf die Höhe der Miete aus. Danach wurden Lagemerkmale und anschließend Sonderausstattungsmerkmale untersucht. Zum Schluss wurden besondere Vertragskonstellationen analysiert und beurteilt.

Die Einflüsse von Wohnungsgröße und Baualtersklasse wurden hierbei als mehrkategoriale Variablen (Dummy-Variablen) modelliert. Für andere Wohnwertmerkmale wurden entweder binäre Variablen verwendet oder komplexe Zusammenhänge ebenfalls durch mehrkategoriale Variablen abgebildet. Die mietspiegelspezifischen Faktoren wurden in keiner Weise exogen vorgegebenen, sondern aus der Ergebnisstichprobe analytisch abgeleitet.

Bei jeder Erweiterung des Modells wurde die Robustheit und Stabilität der Ergebnisse und der Einflussbeiträge untersucht, und es wurden Interaktionen zwischen den einzelnen Merkmalen betrachtet. In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurden Modellva-

riablen diskutiert und das Modell schrittweise optimiert. Dies zeigte sich bspw. bei der Bestimmung des Abschlages für größere Wohnungen, bei denen die Interaktionsvariable „Anzahl der Räume“ eine differenziertere Betrachtung erforderlich machte.

Grundsätzlich sollten nur solche Merkmale bzw. unabhängige Variablen berücksichtigt werden, bei denen die so genannte Null-Hypothese (das Merkmal hat keinen Einfluss) mit einer 95-prozentigen Wahrscheinlichkeit verworfen werden kann. Sofern die ausgewiesenen Schätzwerte (B-Werte oder Schätzer für den Einfluss der Regressoren) plausibel sind, können auch Werte übernommen werden, bei denen die Null-Hypothese lediglich mit 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit verworfen wird (Signifikanzniveau $\leq 0,100$).

Das Signifikanzniveau wird für die Beurteilung aller Mietpreis beeinflussender Merkmale verwendet, die im Rahmen der Auswertung der Ergebnisstichprobe auf ihre Einflussbeiträge getestet wurden.

Regressionsmodelle liefern verlässliche Schätzwerte, wenn bestimmte Voraussetzungen für deren Anwendung erfüllt sind. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, so können dadurch Verzerrungen in den Schätzwerten entstehen (z.B. bei Vorliegen von Nichtlinearität oder unvollständigen Modellen) oder Ineffizienzen auftreten (z.B. bei Heteroskedastizität).²

Durch eine Vielzahl von Auswertungen zu unterschiedlichen Mietspiegeln ist allgemein bekannt, dass zwischen den unabhängigen Variablen „Größe einer Wohnung“ und „Baujahr“ und der abhängigen Variable „Nettokaltmiete je m² Wohnfläche“ häufig nichtlineare Beziehungen bestehen, die einen für den lokalen Wohnungsmarkt typischen Verlauf annehmen können.³ Sie können je nach Wohnungsmarktsituation – z.B. entspannte Märkte einerseits, angespannte (Teil-)Märkte andererseits – stark ausgeprägt auftreten oder kaum nachweisbar sein.

Bei Vorliegen von ausgeprägter Nichtlinearität in diesen funktionalen Beziehungen sind Modellveränderungen, insbesondere Transformationen erforderlich, wenn die Variablen metrisch skaliert in das Modell übernommen werden sollen. Im Analysestadium der Auswertungen wurden diese Variablen daher ausschließlich als mehrkategoriale Variablen erfasst. Neben dem Ausschluss nichtlinearer Beziehungsmuster wurde damit auch eine Vorstrukturierung der Tabelle eines Tabellenmetspiegels erreicht. Bei der Entwicklung des Regressionsmetspiegels, für den sich die Arbeitsgruppe Mietspiegel in Abstimmung mit der Stadt Delmenhorst entschlossen hat, wurde die Wohnfläche als metrische Variable nach der linear-multiplikativen Regressionsgleichung des sogenannten Regensburger Modells nach Oberhofer/Schmidt eingebunden.

Die Auswahl der Modellvariablen und der Modellierung einzelner Variablen ist nicht nur auf der Grundlage der statistischen Methoden zu leisten, sondern erfordert zusätzliche Kenntnisse über die Funktionsweise von Wohnungsmärkten und der dort existierenden Preisbildungsmechanismen. Dies gilt sowohl für die Wohnungs(teil)märkte allgemein als auch für einen lokalen Wohnungsmarkt bis hin zur Interpretation der Plausibilität der Stärke des Einflusses einzelner Prädiktoren auf die Höhe der Nettokaltmiete. Insofern ist es vorteilhaft,

² Vgl. Backhaus/Erichson/Plinkke/Weiber (2008): Multivariate Analysemethoden – Eine anwendungsorientierte Einführung, 12. Auflage, Berlin, S. 91.

³ Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 28.

wenn in einer Arbeitsgruppe Mietspiegel lokale Experten mit eingebunden werden, weil dies die Analyse des Datensatzes und die Abbildung von wertbeeinflussenden Beziehungen im Regressionsmodell erleichtert.

Bei der Auswahl der Modellvariablen ist darauf zu achten, dass weder Variablen mit hohem Erklärungsgehalt (hohem Varianzanteil) vernachlässigt werden (underfitting) noch dass eine zu große Zahl von Variablen in das Modell eingefügt wird und womöglich die Signifikanz von Variablen, von denen man einen Einfluss erwartet, nicht mehr klar ermittelt werden kann (overfitting). Die Frage der Vollständigkeit und des Umfangs des Modells muss jeweils im konkreten Anwendungsfall geprüft und unter Beurteilung der Güte des Gesamtmodells als auch der Validität einzelner Koeffizienten der Regressoren beantwortet werden.

Von Heteroskedastizität spricht man, wenn die Streuung der Residuen in einer Reihe von werten der prognostizierten abhängigen Variablen nicht konstant ist. Heteroskedastizität liegt vor, wenn die Störgröße (beobachtet durch die Residuen) im Regressionsmodell von der unabhängigen Variable abhängig ist, d.h. sich mit zunehmenden Werten der Nettokaltmiete verringert oder erhöht. Dadurch wird der Standardfehler des Regressionskoeffizienten verfälscht und die Schätzung des Konfidenzintervalls ungenau. Die Prüfung auf Heteroskedastizität wurde visuell durch die Betrachtung eines Streudiagramms vorgenommen, in dem die geschätzten standardisierten Nettokaltmieten gegen die standardisierten Residuen abgebildet wurden. Es haben sich daraus keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Heteroskedastizität ergeben.

Neben den genannten Voraussetzungen ist es wichtig, die Regressionsmodelle in den unterschiedlichen Entwicklungsstadien auf das Vorliegen von Multikollinearität zu prüfen. Das Modell der linearen Regression basiert auf der Annahme, dass die Regressoren nicht exakt linear abhängig sind. D.h. ein Regressor darf sich nicht als lineare Funktion der übrigen Regressoren darstellen lassen. Bei empirischen Daten liegt in der Regel ein gewisses Maß an Multikollinearität vor, die sich nicht störend auf die Güte des Modells auswirken muss. Eine hohe Multikollinearität führt aber dazu, dass die Standardfehler der Regressionskoeffizienten zunehmen und die Schätzung ungenauer wird.

Im Allgemeinen wird Multikollinearität durch die Toleranz und deren Kehrwert, den sogenannten Variance Inflation Factor (VIF) bestimmt. Die Toleranz wird ermittelt, in dem eine Regression jeder unabhängigen Variable 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. Sie wäre damit überflüssig und müsste aus dem Modell entfernt werden.

Als Faustregel gilt, dass eine ernsthafte Multikollinearität ab einem Wert von $VIF > 10$ bzw. der Toleranz von $< 0,1$ für einen oder mehrere der beobachteten Regressoren vorliegt.⁴ Die höchsten Wert für VIF liegen für die Variablen Lärmbelastung der Wohnung und Schallschutzfenster mit 6,2 und 7,0 vor und damit noch deutlich unter dem Grenzwert von 10.

⁴ Vgl. Vgl. Fahrmeir/Kneib/Lang (2009): Regression – Modelle, Methoden und Anwendungen, 2. Auflage, Berlin, S. 168. Andere Autoren gehen erst ab einem VIF von 20 und mehr davon aus, dass ein Kollinearitätsproblem vorliegt.

Zusätzlich zur Kontrolle von Toleranz und VIF wurden die paarweisen Korrelationen der unabhängigen Variablen beobachtet. Dabei konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden.

Auswertungen der zweiten Stufe: Erstellung eines Tabellenmietspiegels

In der zweiten Stufe wurden die mithilfe der Auswertungen auf der ersten Stufe ermittelten Ergebnisse verwendet, um daraus einen Tabellenmietspiegel zu erstellen. Hierzu wurden die Regressionskoeffizienten entweder in Punktbewertungen überführt oder als absolute Zu- oder Abschläge auf die durchschnittliche Nettokaltmiete aufgefasst.

Die Tabelle wurde folgendermaßen strukturiert:

- Spalten: Baualtersklassen sowie eigenständige Klassen für modernisierte Wohnungen, die eine bestimmte Zahl an Punkten für Modernisierungen und Erneuerungen erhalten haben.
- Zeilen: Ausstattungsklassen für Wohnungen mit unterschiedlichen Ausstattungsmerkmalen, wobei die Einordnung in eine bestimmte Ausstattungsklasse von der erreichten Gesamtpunktzahl abhängig ist.

Alle weiteren Merkmale, die einen signifikanten Einfluss auf die Miete besitzen (verschiedene Klassen von Wohnungsgrößen, unterschiedliche Wohnungstypen und Lageinflüsse) wurden mit absoluten Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

Der Tabellenmietspiegel wurde entwickelt, in dem die einzelnen, als mietspiegel-relevant klassifizierten Wohnungen in die vorstrukturierten Tabellenfelder einsortiert wurden und unter Anwendung der allgemein anerkannten Zwei-Drittel-Spanne (nach vorangegangener Ausreißer-Korrektur) Spannungsgrenzen ermittelt wurden. Zusätzlich wurden das arithmetische Mittel und der Median berechnet.

Die Struktur des Tabellenmietspiegels, insbesondere die Grenzen für Ausstattungs- und Modernisierungsklassen, wurden variiert, um die Güte des Modells zu erhöhen. Gütekriterien waren vor allem die Größe der Spanne und die Plausibilität der Mietenhöhe zu angrenzenden Segmenten.

Auswertungen in der dritten Stufe: Erstellung eines Regressionsmietspiegels

In der dritten Stufe wurde – parallel zur Erstellung des Tabellenmietspiegels – ein Regressionsmietspiegel erstellt. Das Grundmodell folgt dem Ansatz, der von Oberhofer/Schmidt entwickelt worden ist und als Regensburger Modell bekannt geworden ist.

Die Modellgleichung lautet dazu:

$$NM_{Ges} = (b_0 + b_1 * M_1) * (1 + b_2 * M_2 + b_3 * M_3 + \dots + b_n * M_n)$$

mit den Variablen:

- NM_{Ges} : Gesamtmiete für die Wohnung (nicht je m^2 Wohnfläche) als Nettokaltmiete.
- b_0 : Konstante

- b_1 bis b_n : Koeffizienten zu den wohnwertbestimmenden Merkmalen M_1 bis M_n .

Um die Formel für die Anwendung in der Praxis anwendbar zu gestalten, wurden die im Regressionsmodell ermittelten Merkmale mit signifikantem Einfluss auf die Höhe der Miete zu Merkmalsgruppen zusammen gefasst. Daraus ergab sich folgende Modellgleichung:

$$NM_{Ges} = (a + b_1 * \text{Wohnfläche}) * (1 + b_2 * \text{„Art der Wohnung“} + b_3 * \text{„Lagekriterien“} + b_4 * \text{„Ausstattungskriterien“} + b_5 * \text{„Modernisierungsmaßnahmen“} + b_6 * \text{„Baujahr bis einschl. 1929“} + b_7 * \text{„Baujahr 1930 bis 1949“} + b_8 * \text{„Baujahr 1960 bis 1969“} + b_9 * \text{„Baujahr 1970 bis 1979“} + b_{10} * \text{„Baujahr 1980 bis 1999“} + b_{11} * \text{„Baujahr 2000 bis 2006“})$$

Als Ausprägungen der Wohnungen in den einzelnen Kategorien wurden die summierten Punktbewertungen verwendet. Die Kategorien und die Punktbewertungen sind in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Die Nettokaltmiete je m^2 Wohnfläche ergibt sich, in dem die berechnete Gesamtmiete (nettokalt) durch die Wohnfläche dividiert wird.

Obwohl sich mit der Regressionsfunktion für eine konkrete Wohnung, die durch ihre Merkmalskombination determiniert ist, genau eine Miete als Durchschnittsmiete ermitteln lässt, existiert auch bei einem Regressionsmietspiegel eine Spanne um den errechneten Durchschnittswert herum. Daher wurde für die Regressionsfunktion eine Spanne auf folgende Weise ermittelt:

Von den berechneten Residuen wurde das Drittel mit den größten Abweichungen eliminiert. Damit wurde eine Zwei-Drittel-Spanne analog zum Vorgehen beim Tabellenmietspiegel gebildet und die durchschnittliche Abweichung auf die durchschnittliche Nettokaltmiete bestimmt.

Für die durchschnittliche Abweichung wurde das 95-prozentige Konfidenzintervall gebildet. Die Mietenspanne des Regressionsmietspiegels beträgt +/- 9,6 Prozent.

3.2. Güte der verwendeten Regressionsmodelle

Während der Auswertungen für den Mietspiegel wurden die globalen Gütemaße und die Auswirkungen von Veränderungen der Modelle auf deren Güte beobachtet. Das endgültige Regressionsmodell auf der ersten Stufe hat ein Bestimmtheitsmaß von R -Quadrat = 64,2 Prozent erreicht. Dies bedeutet, dass 64 Prozent der Variation der Nettokaltmiete durch die im Modell verwendeten Regressoren erklärt wird. Das ist für ein Modell in einem heterogenen Wohnungsmarkt bereits ein vergleichsweise guter Wert.

Obligatorisch ist der F -Test für das Regressionsmodell, mit dem geprüft wird, ob ein systematischer Zusammenhang zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable besteht. Dazu wird die sogenannte Nullhypothese formuliert, dass die Regressionskoeffizienten allesamt den Wert Null annehmen und somit überhaupt kein systematischer Zusammenhang zwischen den verwendeten Variablen und den Nettokaltmiete besteht.

Bei der Zahl der Freiheitsgrade df von 31 für die erklärte Streuung und bei $n=1.804$ Beobachtungen in der Stichprobe beläuft sich der empirisch ermittelte F -Wert auf 100,952 bei

einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 0,000. Der F-Wert der F-Tabelle konvergiert bei großer Zahl von Freiheitsgraden gegen 1. Bei 31 Freiheitsgraden für die erklärte Streuung und einer Zahl von Beobachtungswerten von über 1.000 und weniger als 1.000.000 bewegt sich der Wert der F-Tabelle für ein Signifikanzniveau von 0,01 zwischen 1,54 und 1,52.

Der in der Ergebnisstichprobe erzielte F-Wert ist damit deutlich größer als die Werte aus der F-Tabelle, sodass die Nullhypothese abgelehnt werden kann. Es liegt somit ein systematischer Einfluss zwischen den Regressoren und der unabhängigen Variable Nettokaltmiete vor.

Zudem wurden die Regressionskoeffizienten einer laufenden Prüfung unterzogen. Hierbei wurden der Standardfehler sowie die t-Werte und die Konfidenzintervalle auf einem Signifikanzniveau von 0,05 geprüft. Sämtliche t-Werte lagen oberhalb des Wertes von 2 (bei positivem Einflussbeitrag); die Regressionskoeffizienten waren alle von Null verschieden.

In der folgenden Tabelle sind die Modellvariablen dargestellt:

Tab. 7: Überblick über das verwendete Regressionsmodell

Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler			Toleranz	VIF
(Konstante)	3,967	,038	103,890	,000		
bj_v29	,316	,062	5,138	,000	,737	1,358
BJ30_49	,367	,074	4,950	,000	,402	2,487
BJ60_69	,181	,034	5,294	,000	,476	2,102
BJ70_79	,257	,053	4,850	,000	,261	3,836
BJ80_99	,786	,063	12,544	,000	,183	5,463
BJ00_06	1,274	,099	12,837	,000	,507	1,971
vw35	,861	,066	12,953	,000	,291	3,441
vw35_50	,545	,039	13,845	,000	,487	2,053
vw50_65	,383	,032	12,028	,000	,561	1,784
vw90	-,842	,062	-13,581	,000	,410	2,440
f04.5 Ist die Wohnung ein Appartement?	1,106	,109	10,194	,000	,528	1,895
Ein-Raum-Wohnung (nicht Appartement)	-,398	,068	-5,865	,000	,430	2,328
Vier-Raum-Wohnung	,159	,041	3,826	,000	,472	2,116
Fünf-Raum-Wohnung	1,046	,097	10,746	,000	,723	1,384
Frage 1: Lärmbelastung der Wohnung	-,396	,175	-2,259	,024	,162	6,159
Frage 2.1 a: Liegt das Gebäude unmittelbar an einer Autobahn?	-,260	,056	-4,673	,000	,899	1,112
Lage zu Einzelhandel	,146	,037	3,951	,000	,679	1,472
f02.5 - Auswahl: Lage im Gebäude mit mehr als 4 Geschossen	-,280	,080	-3,500	,000	,290	3,447
Wärmeschutzverglasung oder höherwertiger	,272	,040	6,800	,000	,557	1,794
Frage 6.3_5: Schallschutzfenster	,595	,209	2,849	,004	,142	7,019
Balkon, Loggia oder Terrasse	,107	,039	2,722	,007	,286	3,500
Frage 6.5.6: Dachterrasse	,345	,086	3,989	,000	,559	1,789
Frage 6.5.10: Gegensprechanlage	,146	,042	3,478	,001	,255	3,918
Frage 6.5.11_4: Laminat	,147	,034	4,258	,000	,594	1,685
Frage 6.5.11_6: Kermamikböden	,661	,050	13,322	,000	,521	1,918
Frage 6.5.12: Hat die Wohnung ein Gäste-WC	,199	,053	3,759	,000	,335	2,983
Frage 6.5.13: Handelt es sich bei der Wohnung um eine Maisonette-Wohnung?	,203	,093	2,179	,029	,717	1,394
Heizungseinbau	,451	,154	2,919	,004	,516	1,937
Erneuerung/Austausch gesamte Heizungsanlage	,454	,058	7,802	,000	,549	1,823

Modell	Nicht standardisierte Koeffizienten		T	Sig.	Kollinearitätsstatistik	
	Regressionskoeffizient B	Standardfehler			Toleranz	VIF
Badmodernisierung	,300	,045	6,713	,000	,330	3,034
Wärmedämmung der Außenwände	,383	,052	7,366	,000	,760	1,316

Quelle: Auswertungen zur Erstellung des Mietspiegels.

Für die Regressionsgleichung des Mietspiegels, die dem Regensburger Modells folgt, beträgt das Bestimmtheitsmaß R-Quadrat = 91 Prozent.

3.3. Auswertungsergebnisse zu den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen

In den folgenden Kapiteln sind die wesentlichen Ergebnisse zur Auswertung der gesetzlichen Wohnwertmerkmale dargestellt. Bei den Merkmalen gilt grundsätzlich, dass sie nur zu einem Zuschlag (oder Abschlag) führen können, wenn sie vom Vermieter in die Wohnung eingebracht worden sind. Vom Mieter gestellte Ausstattung oder vom Mieter durchgeführten Erneuerungen können bei der Ermittlung von Zuschlägen bzw. positiven Punktbewertungen nicht berücksichtigt werden.

3.3.1. Einfluss der Beschaffenheit

Bestimmung homogener Baualtersklassen

Das Alter eines Gebäudes bzw. einer Wohnung bestimmt maßgeblich die Miethöhe. Durch die Altersklasse soll das Wohnwertmerkmal „Beschaffenheit“ konkretisiert werden. Entscheidend ist daher der Zeitpunkt der Errichtung, also der Zeitpunkt, der den Baustandard bestimmt hat, nach dem das Gebäude errichtet worden ist.⁵

Die Einteilung der Wohnungen in Baualtersklassen wurde anhand des linearen Regressionsmodells der ersten Analysestufe vorgenommen.

Tab. 8: Einteilung der Wohnungen in Baualtersklassen

(Konstante) (vergleichbar mit Basismiete)	3,967	0,000
Baualtersklasseneinteilung	B-Wert	Signifikanz
bj_v29	0,316	0,000
Bj30_49	0,367	0,000
Bj60_69	0,181	0,000
Bj70_79	0,257	0,000
Bj80_99	0,786	0,000
Bj00_06	1,274	0,000

Als Referenzgröße für diese Analyse wurden Baujahre zwischen 1950 und 1959 ausgewählt, d.h. die ausgewiesenen B-Werte zeigen die Abweichungen der Mieten von dieser

⁵ Vgl. Börstinghaus/Clar (1997): Mietspiegel - Erstellung und Anwendung, München, S. 61.

Baujahrsgruppe an. Alle Baujahre sind hochsignifikant. Die Datengrundlage für die Bestimmung der homogenen Baualtersklassen bezieht sich auf den mietspiegelrelevanten Wohnungsbestand. Wohnungen, die einer gesetzlichen Preisbindung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Analyse.

Aus den B-Werten der Wohnungsbestände wird ersichtlich, dass sich auch die Nachkriegsjahre deutlich voneinander absetzen, so dass eine kleinteilige Gliederung der Baualtersklassen wichtig ist.

Berücksichtigung und Einfluss von Modernisierungen bzw. Erneuerungen

Neben dem Baualter haben Umfang und Art von Modernisierungen bei älteren Gebäuden und Wohnungen einen wesentlichen Einfluss auf den Mietpreis. Denn mit steigendem Alter verliert das Gebäudealter nach und nach an Bedeutung für den Mietpreis, wogegen der Zustand der Wohnungen und des Gebäudes - modernisiert oder unmodernisiert - immer wichtiger wird. Der Mietspiegel berücksichtigt daher bei älteren Objekten (Baujahre bis 1979) den Zustand der Wohnungen und unterscheidet modernisierte von unmodernisierten Wohnungen.

Es wurde zudem geprüft, ob auch Maßnahmen einen Einflussbeitrag besitzen, wenn sie schon viele Jahre zurückliegen. Nach mehreren Auswertungsschritten hat sich verfestigt, dass alle Maßnahmen nur als Modernisierung/Erneuerung einen signifikanten Zuschlag auslösen, die in den Jahren 1990 und später durchgeführt worden sind. Bei Modernisierungen, die früher durchgeführt wurden, hat sich kein signifikanter Einfluss ergeben.

Für die Erstellung des Delmenhorster Mietspiegels wurden folgende Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in der Befragung erhoben und deren Einfluss auf die Miete geprüft:

- Erstmaliger Heizungseinbau,
- Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper),
- Erneuerung/Austausch des Heizungskessels,
- Erstmaliger Dusch- oder Badeinbau,
- Baderneuerung/-modernisierung (z.B. Neuverfliesung, Austausch von Sanitärteilen),
- Erneuerung/Modernisierung aller Fenster,
- Wärmedämmung an Außenwänden, Dach und Kellerdecke (entsprechend der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung),
- Verbesserung des Unterbodens (z.B. schwimmender Estrich, Trittschalldämmung etc.),
- Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte),
- Erneuerung der Wasserver- und Wasserentsorgungsleitungen, z.B. Verlegung neuer Anschlüsse für Waschmaschine, Wäschetrockner oder Spülmaschine innerhalb von Wohnungen.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Auswertung für mietpreis-relevante Modernisierungen:

Tab. 9: Übersicht über die Bewertung ausgewählter Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen (jeweils ab 1990 für Baujahr vor 1979)	B-Wert	Signifikanz
Heizungseinbau	0,451	0,004
Erneuerung/Austausch gesamte Heizungsanlage	0,454	0,000
Badmodernisierung	0,300	0,000
Wärmedämmung der Außenwände	0,383	0,000

Die Analysen haben gezeigt, dass lediglich für die Modernisierungsmaßnahmen Heizungseinbau, Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage, Badmodernisierung und Wärmedämmung der Außenwände ein signifikanter Einfluss nachgewiesen werden konnte. Die anderen Maßnahmen haben sich dauerhaft als nicht signifikant erwiesen bzw. zeigten unplausible Zusammenhänge.

3.3.2. Einfluss der Ausstattung

Grundausstattungs- und Sonderausstattungsmerkmale

Zunächst wird für jede Wohnung eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen Bad und WC, eine Zentral-, Etagen- bzw. Fernheizung sowie eine Zwei-Scheiben-Isolierverglasung bei allen Fenstern und Außentüren (z.B. Wohnungstür, Türen zu Balkonen).

Darüber hinaus verfügen einzelne Wohnungen über Sonderausstattungsmerkmale, die zu einem Zu- oder Abschlag führen bzw. zu einer positiven oder negativen Punktbewertung führen können.

Relevanz der Sonderausstattungsmerkmale für die Mietpreisbildung

Mit Hilfe der Regressionsanalysen in der ersten Stufe wurden die einzelnen Ausstattungsmerkmale hinsichtlich ihrer Relevanz und der Stärke ihres Einflusses auf den Mietpreis untersucht. Daraus resultierte folgendes Ergebnis:

Tab. 10: Übersicht über die Bewertung von Ausstattungsmerkmalen

Ausstattungskriterien	B-Wert	Signifikanz
Wärmeschutzverglasung oder höherwertiger	0,272	0,000
Frage 6.3.5: Schallschutzfenster	0,595	0,004
Balkon, Loggia oder Terrasse	0,107	0,007
Frage 6.5.6: Dachterrasse	0,345	0,000
Frage 6.5.10: Gegensprechanlage	0,146	0,001
Frage 6.5.11.4: Laminat	0,147	0,000
Frage 6.5.11.6: Keramikboden	0,661	0,000
Frage 6.5.12: Hat die Wohnung ein Gäste-WC	0,199	0,000
Frage 6.5.13: Handelt es sich bei der Wohnung um eine Maisonette-Wohnung	0,203	0,029

Die Analyse hat ergeben, dass folgende Merkmale einen signifikanten und positiven Einfluss auf die Miete besitzen:

- Wärmeschutzverglasung,
- Höherwertige Wärmeschutzverglasung,
- Schallschutzfenster,
- Balkon oder Loggia,
- Terrasse,
- Gegensprechanlage,
- Laminat,
- Keramikboden,
- Gäste-WC,
- Maisonette-Wohnung

Die Auswertung hat zudem ergeben, dass nahezu alle Wohnungen entweder mit Isolierverglasung oder mit einer höherwertigen Verglasung ausgestattet sind. Die Fallzahlen für die Auswertung des Einflusses einer Einscheibenverglasung waren so gering, dass keine aussagekräftige Analyse durchgeführt werden konnte. Daraus resultierend bildet die Isolierverglasung für die Auswertungen der ortsüblichen Vergleichsmiete in Delmenhorst nun die Referenzklasse.

Für Wohnungen, die mit Wärmeschutzverglasung und höherwertiger Wärmeschutzverglasung ausgestattet sind, konnte ein Zuschlag nachgewiesen werden. Für Wohnungen, die über Schallschutzfenster verfügen, zeigen die Auswertungen, dass der Einbau von Schallschutzfenstern die lagebedingten Abschläge für lärmbelastete Wohnungen ausgleicht.

Daneben konnte für die folgenden Ausstattungsmerkmale kein Einfluss auf den Mietpreis nachgewiesen werden: Fußbodenheizung, Rollläden an allen Fenstern, Satellitenanlage/Kabelanschluss in der Wohnung, Garten zur alleinigen Nutzung durch einen einzelnen Bewohner, Garten zur Mitbenutzung durch mehrere Bewohner, Grünfläche zur allgemeinen Nutzung, Grünfläche (z.B. durchgrünter Innenhof) ohne allgemeine Nutzungsmöglichkeit, Abstellkammer (begehbar, größer als 1 qm) in der Wohnung, kein fließend Warmwasser in der Küche.

Die detaillierte Analyse des Einflusses des Fußbodenbelages auf den Mietpreis hat gezeigt, dass auch unterschiedliche Kombinationen von Variablen für Bodenbeläge keinen signifikanten Einfluss ergeben haben. Mit Ausnahme von Laminat und Keramikboden können somit keine Zu- oder Abschläge definiert werden.

Ergänzend wurde in einem weiteren Verfahrensschritt geprüft, ob die Kombination von Gäste-WC mit der Wohnungsgröße/Zimmerzahl zu einem signifikanten Einfluss führt. Auch in diesem Fall konnte kein signifikanter Einfluss festgestellt werden.

Relevanz eines Aufzuges in Abhängigkeit der Geschosshöhe des Gebäudes

Vor dem Hintergrund einer anzunehmenden steigenden Signifikanz eines Aufzuges in Verbindung mit der Geschosshöhe, wurden diese Abhängigkeiten geprüft.

Tab. 11: Geschosslage der Wohnung

Geschosslage der Wohnung				
	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig ,00	52	16,9	16,9	16,9
1,00	48	15,6	15,6	32,5
2,00	48	15,6	15,6	48,1
3,00	52	16,9	16,9	64,9
4,00	44	14,3	14,3	79,2
5,00	36	11,7	11,7	90,9
6,00	20	6,5	6,5	97,4
7,00	8	2,6	2,6	100,0
Gesamt	308	100,0	100,0	

Im Ergebnis zeigt sich, dass ein Aufzug auch dann keinen signifikanten Einfluss auf die Höhe des Mietpreises hat, wenn sich die Wohnungen in höheren Geschossen (ab 3. Geschoss aufwärts) befinden. Die Tests in Abhängigkeit von der Geschosslage waren nicht signifikant, vielmehr verschlechterte sich die Signifikanz mit zunehmender Gebäudehöhe.

Für die reine Geschosshöhe des Gebäudes, losgelöst vom Vorhandensein eines Aufzuges, konnten eindeutige Signifikanzen nachgewiesen werden, so dass sich ein erheblicher Einfluss auf die Miethöhe ablesen lässt. Dieser Einfluss ist als Lagefaktor in Kapitel 3.3.3 berücksichtigt.

3.3.3. Einfluss der Lage

Einfluss der Lage auf den Mietpreis

Naturgemäß hat die Lage einer Wohnung einen großen Einfluss auf die Höhe der Miete. Entsprechend sollte auch der Delmenhorster Mietspiegel Lagemerkmale für die Einordnung der Wohnungen in den Mietwertspiegel enthalten.

Dazu wurden verschiedene Fragen an die Eigentümer gerichtet, um die Qualität des Mikrostandortes detailliert zu erfassen und zu bewerten.

Beurteilung des Mikrostandortes

Der Mikrostandort wurde anhand folgender Kriterien operationalisiert:

- Unmittelbare Lage des Gebäudes an verschiedenen Verkehrsmittel/-trägern und das Vorhandensein einer Lärmbelastung. Die Frage der Lärmbelastung wurde auf folgende Verkehrsmittel/-träger bezogen:
 - Unmittelbare Lage an einer Autobahn;
 - Unmittelbare Lage an einer viel befahrenen Straße (Durchgangsverkehr, Einfallstraße, Verbindungsstraße zwischen Stadtteilen);
 - Lage an einer viel befahrenen Bahnlinie;
 - Lage in unmittelbarer Nähe zum Flughafen bzw. in der Einflugschneise des Flughafens.
- Lage des Gebäudes in der Nähe zu einem produzierenden Gewerbe, das Lärm und/oder Geruchsbelästigungen und Verschmutzungen verursacht. Die Entfer-

nung zu dem emittierenden Gewerbe wurde in drei Kategorien abgefragt: in weniger als 200 m Entfernung, in einer Entfernung von 200 bis 500 m, in einer Entfernung von mehr als 500 m.

- Vorhandensein von größeren Grünflächen mit Erholungswert (z.B. parkähnliche Grünanlagen, Kleingartenanlagen oder Wald, ggf. auch parkähnliche Friedhöfe) in der Nähe des Gebäudes. Die Entfernung wurde in zwei Kategorien abgefragt: in weniger als 200 m Entfernung bzw. in einer Entfernung von 200 bis 500 m.
- Entfernung des Gebäudes zu Infrastrukturangeboten unter Angabe der kürzesten Entfernung, die zu Fuß zurückgelegt werden muss, um das Angebot zu erreichen. Hierbei wurden folgende Angebote abgefragt:
 - Einzelhandel,
 - Öffentliche Infrastruktur wie (Schulen, Kindergärten etc.),
 - Gesundheitsinfrastruktur (Ärzte, Apotheken),
 - Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (Busse und Bahnen).
- Überwiegende Geschosshöhe der umliegenden Gebäude.

Tab. 12: Einfluss der Lage auf die Höhe der Miete

Lagekriterien	B-Wert	Signifikanz
Frage 1: Lärmbelastung der Wohnung	-0,396	0,024
Frage 2.1 a: Liegt das Gebäude unmittelbar an einer Autobahn?	-0,260	0,000
Lage zu Einzelhandel	0,146	0,000
f02.5 - Auswahl: Lage im Gebäude mit mehr als 4 Geschossen	-0,280	0,000

Das Merkmal „Lärmbelastung“ wurde aus der im Erhebungsinstrument unter Frage Nr. 1 aufgenommenen Abfrage zur Lärmbelastung einer einzelnen Wohnung gewonnen. Die Signifikanz dieses Merkmals korrespondiert mit der Feststellung, dass es nicht die Lageurteilung des Gebäudes an sich ankommt, sondern darauf, ob die einzelne Wohnung konkret einer Belastung ausgesetzt ist. Es ist nicht unüblich, dass einzelne Wohnungen, die im rückwärtigen Bereich eines Gebäudes liegen, keiner Lärmbelastung ausgesetzt sind, während das Gebäude selbst – bspw. aufgrund seiner Lage unmittelbar an einer stark befahrenen Durchgangsstraße – erheblichen Lärmemissionen ausgesetzt ist.

Zusätzlich zeigen die Auswertungen, dass Abschlüsse auch dann gerechtfertigt sind, wenn das Gebäude in unmittelbarer Nähe zu einer Autobahn liegt und davon eine Lärmbelastung ausgeht. Wie bereits dargestellt, erhalten Wohnungen in Gebäuden einen Abschlag, die über mehr als vier Geschosse verfügen.

Die zentrale Lage zum Einzelhandel (in einer Entfernung von bis zu 200m) kann mit einem Aufschlag versehen werden.

Bei der Analyse weiterer Lagekriterien, insbesondere die Lage zu Grünflächen, zeigten sich keinerlei Signifikanzen.

3.3.4. Einfluss der Wohnungsgröße und der Art der Wohnung

Auch die Wohnungsgröße übt einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der Miete aus.

Tab. 13: Einteilung der Wohnungen nach Wohnungsgröße

Wohnungsgrößenklassen	B-Wert	Signifikanz
vw35	0,86	0,000
vw35_50	0,54	0,000
vw50_65	0,38	0,000
vw90	-0,84	0,000
f04.5 Ist die Wohnung ein Appartement?	1,11	0,000
Ein-Raum-Wohnung (nicht Appartement)	-0,40	0,000
Vier-Raum-Wohnung	0,16	0,000
Fünf-Raum-Wohnung	1,05	0,000

Als Referenzgröße für diese Analyse wurden Wohnungsgrößen von 65 bis 90 m² ausgewählt, d.h. die ausgewiesenen B-Werte zeigen die Abweichungen der Mieten von dieser Größenklasse an. Aufgrund dieser Analyse wurden folgende gerundete Zu- bzw. Abschläge für die Wohnungsgröße bestimmt. Diese Zu- und Abschläge wären lediglich bei der Tabellenmethode zur Anwendung gekommen; in den Regressionsmietspiegel geht die Wohnfläche als stetige Variable ein.

Tab. 14: Wohnungsgrößenabhängige Mietpreiszu- und -abschläge

Wohnungsgröße	Zu- bzw. Abschlag pro qm Wohnfläche
bis 35,00 m ²	+ 0,86 €
35,00 m ² bis 50 m ²	+ 0,54 €
50,01 m ² bis 65 m ²	+ 0,38 €
größer als 90 m ²	- 0,84 €
Ein-Raum-Wohnungen, bei denen es sich nicht um ein Appartement handelt	- 0,40 €
Vier-Raum-Wohnungen	+ 0,16 €
Fünf-Raum-Wohnungen	+ 1,05 €

Das Mietspiegeltabelleau enthält Mietwerte für Wohnungen mit einer Größe zwischen 65,00 und 90 m². Für kleinere Wohnungen sind abhängig von der Wohnungsgröße Zuschläge auf die ausgewiesenen Mietwerte gerechtfertigt.

Die Auswertungen zeigen, dass Wohnungen mit geringer Raumzahl günstiger sind, während Wohnungen bei gleicher Wohnfläche mit einer größeren Zahl von Räumen am Markt teurer bewertet werden. Die abgebildete Bandbreite hinsichtlich der Wohnungsgrößen umfasst die Spanne zwischen 16 m² und 150 m². Basierend auf dieser Verteilung besitzt der Mietspiegel eine Aussagekraft für Wohnungen einer Größe von 20 m² bis zu 135 m². Für noch größere Wohnungen weist der Mietspiegel keine ortsüblichen Mietentgelte aus, da in der Stichprobe keine ausreichende Fallzahl vorhanden war.

3.4. Auswertungen zu den Betriebs- und Heizkosten

Der Fragebogen enthielt einen Abschnitt über kalte und warme Betriebskosten. Erhebungsgegenstand waren die Abrechnungsdaten für das Jahr 2008. Es wurde im Wesentlichen unterstellt, dass das Abrechnungsjahr mit dem Kalenderjahr identisch ist.

Die Betriebskosten wurden in einem zweistufigen Verfahren erhoben:

- Im Rahmen der Haupterhebung wurden die Vermieter gebeten, diejenigen Kosten bereits mitzuteilen, die zum Stichmonat für das Abrechnungsjahr 2008 bereits vorlagen. Hierbei handelt es sich bspw. um Angaben zu Grundsteuern, Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung und oftmals Sach- und Haftpflichtversicherung. Dagegen können Kosten, die nach Aufwand oder konkretem Verbrauch abzurechnen sind, erst nachträglich abgerechnet werden.
- Sodann wurde im April 2009 eine zweite Befragung bei denjenigen Eigentümern durchgeführt, die bei der Haupterhebung ihr Einverständnis für die Zusatzserhebung der restlichen Betriebskosten gegeben haben.

Der Termin für die zweite Befragung wurde so gewählt, dass einerseits sämtliche Abrechnungsunterlagen vorliegen konnten und dass andererseits ein Großteil der Vermieter bereits eine Abrechnung erstellt hat bzw. die erforderlichen Unterlagen zusammen stellen konnte. Da die Abrechnungsfrist für die Betriebskosten ein Jahr beträgt, hatten jedoch viele Vermieter die Abrechnung noch nicht an die Mieter erteilt, sodass der Rücklauf insgesamt geringer ausgefallen ist als ursprünglich angenommen.

Es ist eine ausreichend große Datengrundlage entstanden, um Betriebskostenwerte in einem Betriebskostenspiegel auszuweisen. Jedoch sind einige Kostenarten, die nicht in jedem Gebäude bzw. in jeder Wirtschaftseinheit anfallen, mit einer geringen Fallzahl vertreten. Für die Kosten für den Betrieb eines Personen- oder Lastenaufzuges lagen nur fünf Angaben vor, sodass auf eine Auswertung verzichtet wurde.

In der folgenden Übersicht sind die ermittelten Betriebskostendaten dargestellt. Zu jeder Betriebskostenart sind die von den Vermietern erhobenen Angaben auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft worden. Ausreißerwerte, die von dem Verlauf der Häufigkeitsverteilung sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen sind, wurden manuell aus dem Datensatz gelöscht. Die übrigen Datenwerte wurden ausgewertet.

Als Lagemaßstäbe wurden das arithmetische Mittel und der Median ausgewiesen. Da Angaben zu Betriebskosten stark schwanken können, wurden Spannungsgrenzen eingeführt, in denen sich die Mehrzahl der betrachteten Datenwerte befindet. Der untere und der obere Grenzwert sind jeweils das 20. und 80. Perzentil der Verteilung, d.h. dass sich unterhalb und oberhalb des Grenzwertes jeweils 20 Prozent der Datenwerte befinden bzw. 60 Prozent der Datenwerte innerhalb der bezeichneten Spanne liegen.

Die in den folgenden Tabellen dargestellten Werte stellen eine Orientierungshilfe für angemessene Betriebskosten dar. Im Einzelfall können die Betriebskosten aufgrund von gebäudespezifischen Faktoren, der für ein Gebäude abgeschlossenen Dienstleistungsverträge und durch das Verbrauchsverhalten der Bewohner zum Teil erheblich darüber oder darunter liegen.

In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse für die kalten und die warmen Betriebskosten angegeben:

Tab. 15: Überblick über Orientierungswerte für kalte und warme Betriebskosten (Betriebskostenspiegel)

Betriebskostenart (lt. BetrKV)	Fallzahl	Mittelwert	Median	Untere Grenze	Obere Grenze
Kalte Betriebskosten (in Euro/m² Wohnfläche)					
Grundsteuer	104	0,22 €	0,23 €	0,17 €	0,25 €
Wasserversorgung	65	0,22 €	0,21 €	0,11 €	0,33 €
Entwässerung	64	0,12 €	0,10 €	0,04 €	0,20 €
Straßenreinigung und Müllbeseitigung	105	0,18 €	0,17 €	0,13 €	0,25 €
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	19	0,17 €	0,16 €	0,12 €	0,22 €
Gartenpflege	41	0,12 €	0,10 €	0,04 €	0,19 €
Beleuchtung	78	0,04 €	0,03 €	0,02 €	0,05 €
Schornsteinreinigung	89	0,03 €	0,02 €	0,01 €	0,04 €
Sach- und Haftpflichtversicherung	116	0,12 €	0,12 €	0,04 €	0,17 €
Hauswart	23	0,17 €	0,10 €	0,04 €	0,32 €
Gemeinschafts-Antennenanlage/ Breitbandkabelnetz	73	0,14 €	0,14 €	0,09 €	0,17 €
Sonstige Betriebskosten	55	0,05 €	0,04 €	0,02 €	0,08 €
Warme Betriebskosten (in Euro/m² Wohnfläche)					
Beheizung	49	0,83 €	0,78 €	0,49 €	1,09 €
Warmwasserversorgung	19	0,17 €	0,18 €	0,12 €	0,20 €

Kosten in Euro je m² Wohnfläche. Datengrundlage nach Korrektur von Ausreißern. Untere und obere Grenze markieren 60 Prozent der verfügbaren Datenwerte (20. und 80. Perzentil)

Die Mittelwerte wurden für die Angaben zu Betriebskosten für den Mietenspiegel übernommen.

Bei den meisten Betriebskostenarten besteht kein Zusammenhang zwischen dem Baualter und der Höhe der angefallenen Betriebskosten. Häufig ist jedoch ein Zusammenhang bei Grundsteuern und bei den Sachversicherungen feststellbar.

Für Grundsteuern konnte ein plausibler Verlauf nach Baualtersklassen ermittelt werden. Die altersklassenspezifischen Angaben sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 16: Baualtersklassenabhängige Betriebskostenwerte für Grundsteuer

Grundsteuer (differenziert nach Baualtersklassen)		
Baujahresklasse	Fallzahl	Mittelwert (Euro/m² Wfl.)
bis 1949 einschl.	16	0,14 €
1950 bis 1969	26	0,21 €
1970 bis 1979	18	0,22 €
1980 bis 1994	27	0,24 €
1995 bis 2006	15	0,26 €

Für die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen konnte dieser Einfluss bei ausreichend hoher Fallzahl nicht nachgewiesen werden.

Häufig sind baualtersspezifische Einflüsse auch bei den Kosten für Beheizung feststellbar. Dieser Zusammenhang ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die einzelnen Klassen sind zum Teil sehr gering besetzt, sodass anhand dieser Werte lediglich ein Eindruck von den baujahrabhängigen Kosten für Beheizung vermittelt werden kann.

Tab. 17: Baualtersklassenabhängige Betriebskostenwerte für Beheizung

Kosten für Beheizung (differenziert nach Baualtersklassen)		
Baujahresklasse	Fallzahl	Mittelwert (Euro/m² Wfl.)
bis 1949 einschl.	5	0,97 €
1950 bis 1969	13	0,97 €
1970 bis 1979	18	0,77 €
1980 bis 1994	11	0,77 €
1995 bis 2006	2	0,49 €
Insgesamt	49	0,83 €

4. Regressionsmietspiegel für die Stadt Delmenhorst

4.1. Grundlegender Modellaufbau

Für den Regressionsmietspiegel der Stadt Delmenhorst ergibt sich folgende Berechnungsgleichung:

$$NM_{Ges} = (b_0 + b_1 * \text{Wohnfläche}) * (1 + b_2 * \text{„Art der Wohnung“} + b_3 * \text{„Lagekriterien“} + b_4 * \text{„Ausstattungskriterien“} + b_5 * \text{„Modernisierungsmaßnahmen“} + b_6$$

* „Baujahr bis einschl. 1929“ + b7* „Baujahr 1930 bis 1949“ + b8 * „Baujahr 1960 bis 1969“ + b9 * „Baujahr 1970 bis 1979“ + b10 * „Baujahr 1980 bis 1999“ + b11 * „Baujahr 2000 bis 2006“)

oder mit den ermittelten Koeffizienten:

$$NM_{Ges} = (65,30970 + 3,07365 * \text{Wohnfläche}) * (1 + 0,00583 * \text{„Art der Wohnung“} + 0,00792 * \text{„Lagekriterien“} + 0,00838 * \text{„Ausstattungskriterien“} + 0,00969 * \text{„Modernisierungsmaßnahmen“} - 0,01956 * \text{„Baujahr bis einschl. 1929“} + 0,05967 * \text{„Baujahr 1930 bis 1949“} + 0,06167 * \text{„Baujahr 1960 bis 1969“} + 0,08609 * \text{„Baujahr 1970 bis 1979“} + 0,19491 * \text{„Baujahr 1980 bis 1999“} + 0,27187 * \text{„Baujahr 2000 bis 2006“})$$

mit den Variablen:

- NM_{Ges}: Gesamtmiete für die Wohnung (nicht je m² Wohnfläche) als Nettokaltmiete.
- b0: Konstante
- b1 bis bn: Koeffizienten zu den zu Gruppen zusammen gefassten Merkmalen.

Die Wohnfläche in m² geht als stetige Variable in die Berechnung mit sein. Die Merkmale zu

- Art der Wohnung,
- Lagekriterien,
- Ausstattungskriterien und
- Modernisierungsmaßnahmen

werden in Form von Punktbewertungen berücksichtigt, die aus den Regressionskoeffizienten im Wege der Transformation ermittelt wurden. Hierzu wurden die Regressionskoeffizienten so in Punktbewertungen transformiert, dass für die Anwendung des Mietspiegels handhabbare Punktbewertungen (bspw. ganzzahlige Werte) daraus resultierten, bei denen zudem verzerrende Effekte durch die Rundung minimiert wurden.

Die Berechnung einer Miete für eine bestimmte Wohnung erfolgt in mehreren Schritten, die im Folgenden skizziert sind. Es sind jeweils die Punktbewertungen angegeben, die für die Berechnung erforderlich sind.

4.2. Vorgehensweise bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Sie berechnen die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung in mehreren Schritten:

- Schritt 1:** Ermitteln Sie die Summe der Bewertungspunkte für die Art der Wohnung (**siehe Tabelle 1**)
- Schritt 2:** Ermitteln Sie die Summe der Bewertungspunkte für die Ausstattung der Wohnung (**siehe Tabelle 2**).
- Schritt 3:** Ermitteln Sie die Summe der Bewertungspunkte für Erneuerungen (**siehe Tabelle 3**).

Schritt 4: Ermitteln Sie die Summe der Bewertungspunkte für die Lage der Wohnung (**siehe Tabelle 4**).

Schritt 5: Setzen Sie die ermittelten Bewertungspunkte zusammen mit der Wohnungsgröße und den Punkten für die Baualtersklasse in die vorgesehenen Felder der Formeln ein und berechnen Sie die ortsübliche Vergleichsmiete.

➔ zu Schritt 1: Ermittlung der Bewertungspunkte für die Art der Wohnung

Bitte berechnen Sie die Bewertungspunkte für die Art der Wohnung. Tragen Sie die Punkte der zutreffenden Merkmale, die für die Wohnung berücksichtigt werden können, in die vorgesehene Spalte ein. Bitte summieren Sie die einzelnen Bewertungspunkte und übertragen Sie die Summe in Feld 1 der Berechnungsformeln.

Tabelle 1:	Punkte	Bewertungspunkte für die Wohnung (Bitte eintragen)
Art der Wohnung		
Appartement (abgeschlossene Einzimmerwohnung mit Koch-nische und separatem Bad oder Dusche sowie WC)	28	
Ein-Raum-Wohnung* (kein Appartement)	-10	
Vier-Raum-Wohnung*	4	
Fünf-Raum-Wohnung*	27	
Summe Bewertungspunkte für Art der Wohnung (ArtP) ➔ Feld 1		

* Maßgeblich für die Ermittlung der Zahl der Räume sind die Wohn-/Schlafräume, d.h. ohne Küche, Bad, Flur, WC und Abstellkammer.

zu Schritt 2: Ermittlung der Bewertungspunkte für die Ausstattung der Wohnung

Zunächst wird für jede Wohnung eine bestimmte Grundausstattung angenommen. Hierzu zählen Bad und WC, eine Zentral-, Etagen- bzw. Fernheizung sowie eine Zwei-Scheiben-Isolierverglasung bei allen Fenstern und Außentüren (z.B. Wohnungstür, Türen zu Balkonen).

Ausgehend von dieser Grundausstattung berechnen Sie die Summe der Bewertungspunkte für die weitere Ausstattung der Wohnung. Bewertungspunkte für einzelne Ausstattungsmerkmale können nur berücksichtigt werden, sofern sie vom Vermieter eingebracht worden sind.

Tragen Sie bitte die Punkte für die Ausstattung in die vorgesehene Spalte ein, summieren Sie anschließend die einzelnen Bewertungspunkte und übertragen Sie die Summe in **Feld 2** der Berechnungsformeln.

Tabelle 2:	Punkte	Bewertungspunkte für die Wohnung (Bitte eintragen)
Ausstattungsmerkmale:		
Wärmeschutzverglasung (eingebaut ab 1995) oder höherwertige Wärmeschutzverglasung (k-Wert 1,0 und darunter)	7	
Schallschutzfenster, die das zur Schallreduktion vorgeschriebene bzw. zur Lärmreduktion erforderliche Maß erfüllen	15	
Balkon, Loggia oder Terrasse	3	
Dachterrasse	9	
Gegensprechanlage	4	
Bodenbeläge (Böden in den Wohn- und Schlafräumen der Wohnung; es gilt der Bodenbelag, der überwiegend verwendet wurde)		
• Laminatboden	4	
• Keramikboden	17	
Gäste-WC	5	
Maisonette-Wohnung	5	
Summe Bewertungspunkte für Ausstattung (AstP) ➔ Feld 2		

Weitere Ausstattungsmerkmale, die nicht in der oben abgebildeten Tabelle aufgeführt sind, können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen (siehe Berechnungsformel) berücksichtigt werden.

➔ zu Schritt 3: Ermittlung der Bewertungspunkte für Erneuerungsmaßnahmen

Bitte berechnen Sie die Summe der Bewertungspunkte für Erneuerungsmaßnahmen. Die angegebenen Punktwerte gelten nur für Wohnungen/Gebäude, die vor 1980 fertig gestellt worden sind. Darüber hinaus können nur solche Erneuerungsmaßnahmen berücksichtigt werden, die vom Vermieter ab dem Jahr 1990 durchgeführt wurden.

Tragen Sie die Punkte der Maßnahmen, die für die Wohnung berücksichtigt werden können, in die vorgesehene Spalte ein. Bitte summieren Sie die einzelnen Bewertungspunkte und übertragen Sie die Summe in **Feld 3** der Berechnungsformeln.

Tabelle 3	Punkte	Bewertungspunkte für die Wohnung (Bitte eintragen)
Beschreibung der Erneuerungsmaßnahmen (nur für Wohnungen/Gebäude, die vor 1980 fertig gestellt worden sind, und nur für Maßnahmen, die 1990 und später durchgeführt worden sind)		
Erstmaliger Heizungseinbau (nach Fertigstellung des Gebäudes)	12	
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage	12	
Badmodernisierung	8	
Wärmedämmung der Außenwände	10	
Summe Bewertungspunkte für Erneuerungen (EnP) ➔ Feld 3		

Weitere Erneuerungen, die nicht in der oben abgebildeten Tabelle aufgeführt sind, und auch die unterschiedliche Qualität der genannten Erneuerungen können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen (siehe Berechnungsformel) berücksichtigt werden.

➔ zu Schritt 4: Ermittlung der Bewertungspunkte für die Lage der Wohnung

Die Lage wird anhand von Umweltbelastungen des Wohnstandortes (z.B. durch Lärm, Staub und sonstige Immissionen wie Gerüche etc.), durch die Nähe zu Einzelhandel und den Charakter des Gebäudes bewertet.

Tragen Sie bitte die Punkte für die Wohnlage in die vorgesehene Spalte ein und übertragen Sie die Bewertungspunkte dann in **Feld 4** der Berechnungsformeln.

Tabelle 4:	Punkte	Bewertungspunkte für die Wohnung (Bitte eintragen)
Lärmbelastete Wohnung (z.B. Verkehrslärm)	-10	
Lage unmittelbar an einer Autobahn, sofern davon eine Lärmbelastung ausgeht	-7	
Lage in der Nähe von Einzelhandel (bis zu 200 m entfernt)	4	
Lage der Wohnung in einem Gebäude mit mehr als 4 Geschossen	-7	
Bewertungspunkte für die Lage der Wohnung (WLage) ➔ Feld 4		

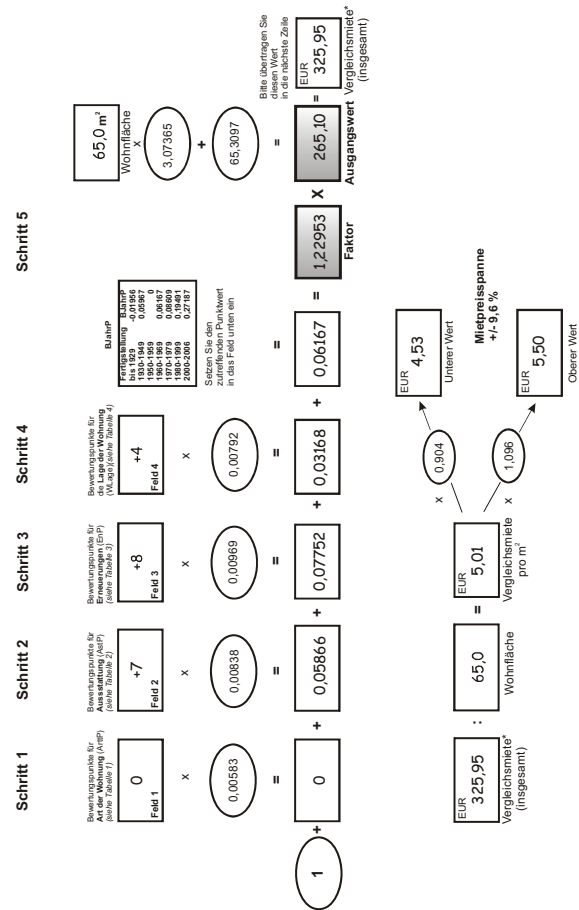
Weitere Lagemerkmale, die nicht in der oben abgebildeten Tabelle aufgeführt sind, können zusätzlich einen Einfluss auf die Höhe der Miete haben. Dieser Einfluss kann im Rahmen der Mietspannen (siehe Berechnungsformel) berücksichtigt werden.

➔ zu Schritt 5: Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Ermitteln Sie die ortsübliche Vergleichsmiete, indem Sie die Bewertungspunkte der Wohnung in die folgenden Formeln einsetzen.

4.4. Beispiel für die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete:

Angaben zur Beispielwohnung	
Berechnungsschritt	Merkmale
Schritt 1: Art	keine Besonderheiten
Schritt 2: Ausstattung	Balkon (+3 Pkte), Laminat (+4 Pkte) = 7 Punkte
Schritt 3: Erneuerungen	Badmodernisierung (+ 8 Pkte)
Schritt 4: Lage	Nähe zu Einzelhandel (+ 4 Pkte)
Schritt 5: Baujahr Wohnungsgröße:	1963 65 m ²



* Die Vergleichsmiete (insgesamt) können Sie auf zwei Stellen hinter dem Komma runden.

4.5. Bestimmung einer Spanne für den Mietspiegel

Die Vielfalt der qualitativen Merkmale, die den Mietspreis bestimmen, kann auch durch eine repräsentative Erhebung nicht vollständig erfasst werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch nicht erfassbare Größen und die Gestaltungsfreiheit des Marktes in einer **Spanne von +/- 9,6 Prozent** um den errechneten Wert schwanken.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, ein besonders guter oder schlechter Erhaltungszustand des Gebäudes oder der Wohnung etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können zusätzlich innerhalb dieser Mietspanne berücksichtigt werden.