

Mietspiegel 2024 der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóšebuz

26.11.2024 | FB 33



Impressum

Herausgeber

Stadt Cottbus/Chósebus

DEZERNAT III.1

Fachbereich Bürgerservice

Neumarkt 5

03046 Cottbus

T 0355 612 0

@cottbus.de

www.cottbus.de

Redaktion

Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, Fachbereich Bürgerservice

Bildnachweis

Bild: Stadt Cottbus/Chósebus

© 2024 Stadt Cottbus/Chósebus . Alle Rechte vorbehalten.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	5
1.1. Definition, Zweck und rechtliche Grundlagen eines Mietspiegels	5
1.2. Arbeitskreis und Erstellung	5
1.3. Anerkennung und Gültigkeit	7
2. Geltungsbereich	8
3. Begrifflichkeiten	8
3.1. Wohnungsbegriff	8
3.2. Begriff der "Nettokaltmiete"	8
3.3. Stichtag	8
4. Gliederung des Mietspiegels	9
4.1. Art	9
4.2. Wohnungsgröße	9
4.3. Ausstattung	10
4.4. Beschaffenheit	11
5. Aufbau der Mietspiegeltabelle	13
Mietspiegel der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus 2024	15
6. Anwendung dieses Mietspiegels	16
6.1. Anleitung	16
7. Orientierungshilfe	17
7.1. Anleitung zur Einordnung der Mietspiegelspannen	17
7.2. Anwendungsbeispiel	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Verteilung der Fläche nach Zimmer / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg.....	10
Abbildung 2 Korrelation zwischen Mietpreis (m ²) und Baujahr / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg.....	11
Abbildung 3 Energieeffizienzklassen für Wohngebäude / Quelle: Bundesministerium der Justiz	12
Abbildung 4 Anzahl der Wohnungen nach Energieeffizienz / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg	13
Abbildung 5 Erläuterung des Inhalts eines Mietspiegel-Tabellenfelds / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg	14

1. Vorbemerkungen

1.1. Definition, Zweck und rechtliche Grundlagen eines Mietspiegels

Der Mietspiegel der Stadt Cottbus/Chósebus 2024 stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Er gibt eine Übersicht über die in Cottbus/Chósebus am 01. März 2024 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit.

Mietspiegelrelevant sind die Wohnungen, für die seit dem Stichtag 01.03.2024 rückwirkend in den letzten 6 Jahren Mietverträge neu abgeschlossen bzw. geändert worden sind. Davon ausgenommen sind Erhöhungen gemäß § 560 BGB.

Auf Basis des Mietspiegels können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Er dient zur Begründung von Mieterhöhungsverfahren nach § 558a BGB.

Bei der Existenz eines qualifizierten Mietspiegels müssen auch bei anderweitig begründeten Mietänderungsverlangen, wie z. B. durch die Nennung von drei Vergleichsmieten, die Werte des entsprechenden Mietspiegelfeldes mit aufgeführt werden (vgl. § 558a Abs. 3 BGB). Aber auch bei einem Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe dienen.

Der Cottbuser Mietspiegel 2024 wurde als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt

Rechtliche Grundlagen

- Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz - MsRG) vom 10.08.2021
- §§ 558, 558c und 558d BGB
- Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV) vom 28.10.2021
- Verordnung zur Bestimmung der für die Erstellung und Anerkennung von Mietspiegeln im Land Brandenburg nach Landesrecht zuständigen Behörden (Brandenburgische Mietspiegelzuständigkeitsverordnung – BbgMietspZV) vom 30.08.2022

1.2. Arbeitskreis und Erstellung

Die Steuerung der einzelnen Prozessschritte erfolgte im Arbeitskreis Mietspiegel unter Federführung der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus – Fachbereich Bürgerservice.

Dem Arbeitskreis (AK) gehören an:

- Vertreter der Vermieter und Verwalter
 - Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH
 - eG Wohnen 1902
 - ABAKUS Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH
 - LHG Verwaltungs GmbH
 - Schweg Immobilien e.K.
 - Velero Immobilien GmbH
 - KK Hausverwaltung GmbH
 - BAUTEC Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Vermiet- und Service KG
 - Immobilien Udo Multhaus
 - Immobilienbüro André Schedler
 - Yvonne Schiemenz / Schiemenz – Haus und Hofbetreuung
 - Haus und Grund Cottbus u. Umg. e. V.
- Vertreter der Mieter:
 - Mieterbund Cottbus-Guben u. U. e. V.
- Vertreter der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus:
 - Fachbereich Bürgerservice
 - Fachbereich Stadtentwicklung
 - Fachbereich Soziales
 - Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster / Gutachterausschuss
 - Behördlicher Datenschutzbeauftragter / IT-Sicherheit (beratend)

Insbesondere für die Auswertung der im Rahmen der Vermieterbefragung erhobenen Daten sowie die Modellierung der Mietspiegel im Tabellenformat konnte im Rahmen eines Forschungsprojekts die Brandenburgische Technische Universität Cottbus/Chósebus – Senftenberg, Fakultät 5, Fachgebiet ABWL, insbesondere Marketing (Leitung: Univ.-Prof. Dr. rer. pol. Florian Dost) als Partner gewonnen werden.

Die dem Mietspiegel zugrunde liegenden Mietdaten beruhen auf einer Vollerhebung bei Wohnungseigentümern und Wohnungsverwaltungen. Auf der Basis der in der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus vorliegenden Grundsteuerdaten (über 20.600 Grundstückslagen), wurden nach der Bereinigung der Datei (z. B. gewerblich vermietete oder selbstgenutzte Wohnungen) 5.188 Gebäude- oder Wohnungseigentümer bzw. Zustellbevollmächtigte über die bevorstehende Befragung und die Möglichkeiten zur Übermittlung der Daten informiert. Es wurden folgende Optionen angeboten:

- Auf der Homepage der Stadt Cottbus/Chósebus:
 - Online Fragebogen
 - vorbereitete Excel-Listen
- Übersendung von Papier-Fragebögen
- Telefonische Beratung

Vom AK Mietspiegel wurden die Kriterien für die Befragung (Inhalt des Fragebogens) erarbeitet und der Stichtag (01.03.2024) festgelegt.

Im Ergebnis der Befragung konnten ca. 27.720 Datensätze erfasst werden. Nach sorgfältiger Prüfung, Plausibilisierung und Aufbereitung konnten 20.970 mietspiegelrelevante Mietverhältnisse (Datenpunkte) zur Auswertung an den Forschungsprojektspartner übergeben werden.

Nicht mietspiegelrelevant bzw. rechtlich nicht zulässig ist die Verwendung von Daten aus folgenden Konstellationen:

- vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen
- Wohnungen mit mehreren Mietverhältnissen
- Möblierte oder teilmöblierte Wohnungen
- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen (z. B. gewerblich oder teilgewerbliche Nutzung)
- geförderter Wohnungsbau
- Wohnungen in Wohnheimen (z. B. Altersheim, Pflegeheim, Studentenwohnheim)
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, bzw. Wohn- oder Geschäftshaus mit weniger als 3 Wohnungen
- Wohnungen, bei denen die Nettokaltmiete Posten beinhaltet, welche nicht separat ausgewiesen werden können
- Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist
- Wohnungen, die zum Stichtag nicht (mehr) vermietet waren
- Wohnungen / Mietverhältnissen, die außerhalb des Betrachtungszeitraums abgeschlossen bzw. geändert wurden

Beim Aufbau des Cottbuser Mietspiegel 2024 erfolgte eine grundsätzliche Orientierung an den bisher für die Stadt Cottbus/Chósebus erstellten Mietspiegeln (zuletzt im Jahr 2011). Daher wurde im Arbeitskreis ein Mietspiegel in Tabellenform präferiert, um die bisherige Übersichtlichkeit zu gewährleisten.

Die Datenauswertung hat ergeben, dass eine Anpassung der Einteilungskriterien und Cluster in der Tabelle an die aktuelle Mietstruktur sinnvoll sind. Z. B. haben die Energieeffizienzklasse und der Modernisierungsgrad in der heutigen Zeit einen viel entscheidenderen Einfluss auf die Nettokaltmiete, als die Heizungsart oder einzelne Ausstattungsmerkmale.

1.3. Anerkennung und Gültigkeit

Der vorliegende qualifizierte Mietspiegel 2024 für die Stadt Cottbus/Chósebus wurde gemäß § 558d BGB nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus am 18.12.2024 (Beschluss-Nr.: III.1 – 009-24) erfolgte die Anerkennung der nach Landesrecht zuständigen Behörde (§ 1 BbgMietspZV).

Der Mietspiegel tritt mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebus in Kraft.

2. Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über die in Cottbus/Chósebus am 01. März 2024 üblicherweise gezahlten Nettokaltmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum in Mehrfamilienhäusern, welche in dem Zeitraum vom 02.03.2018 bis zum 01.03.2024 neu vereinbart oder geändert wurden. Er gilt für das gesamte Stadtgebiet.

3. Begrifflichkeiten

3.1. Wohnungsbegriff

Wohnungen sind einzelne oder zusammenliegende Räume, welche nach außen abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind. In jeder Wohnung müssen nach § 48 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) die technischen Voraussetzungen für den Einbau einer Küche vorhanden sein. Ebenfalls muss jede Wohnung ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette haben.

3.2. Begriff der "Nettokaltmiete"

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die "Nettokaltmiete" einschließlich der Modernisierungsumlage, ohne Betriebs- und Heizkosten gemäß § 556 BGB dar. Die Nettokaltmiete ist die Grundmiete bzw. der monatliche Betrag, der für die Überlassung von Wohnraum gezahlt wird. Kalte Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Schornsteinfeger/-in, Gärtner/-in, Hausmeister/-in, Hausreinigung, Kabellefernsehen) und warme Betriebskosten (Warmwasser, Heizung) sowie die Parkplatzmiete gehören nicht in die Nettokaltmiete.

3.3. Stichtag

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind die Mieten, die an einem konkreten Stichtag für die Datenerhebung, bezahlt werden. Die Sechsjahresfrist gilt rückwirkend ab diesem Stichtag.

Bezogen auf den vom AK Mietspiegel gewählten Stichtag (01.03.2024) waren alle Wohnungen zu berücksichtigen, deren Miete in dem Zeitraum vom 02.03.2018 bis zum 01.03.2024 neu vereinbart oder geändert wurde.

4. Gliederung des Mietspiegels

Der Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Aspekte.

Im Folgenden werden die betrachteten bzw. abgefragten Wohnwertmerkmale erklärt.

4.1. Art

Dieses Vergleichsmerkmal wird vor allem durch die Gebäudeart und die Wohnungsart bzw. die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes (Erdgeschoss, Dachgeschosswohnungen) bestimmt. Ein Mietspiegel muss nicht alle Arten eines Wohnungsmarktes abbilden, sondern nur die wichtigsten. Lt. § 17 MsV soll der Mietspiegel in der Regel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen erfassen. Wohnhäuser mit geringer Wohnungsanzahl haben in der Regel höhere Mieten, ebenso Wohnungen in oberen Geschossen von Hochhäusern.

Niedrigere Werte können sich z. B. ergeben bei Wohnungen im Dachgeschoss, sofern es sich nicht um neu errichtete Wohnungen handelt, Wohnungen im Souterrain oder oberhalb des 6. Vollgeschosses, sofern kein Fahrstuhl vorhanden ist.

4.2. Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße bezieht sich üblicherweise auf die Wohnfläche und die Anzahl der Wohnräume. Zur Bestimmung der Wohnungsgröße ist die Fläche in Quadratmeter als verlässlicher Maßstab ausgewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass diese nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) ermittelt worden ist. Außerdem ergibt die Auswertung, dass die Anzahl der Zimmer teilweise mehr über die Nettokaltmiete aussagt, als die Wohnungsgröße direkt. Deshalb wurde eine Einteilung der Wohnungsgröße gewählt, welche auch die Zimmeranzahl abbildet (siehe folgende Abbildung). Die farbigen Boxplots bilden den Großteil der Wohnungen (50%) pro Zimmeranzahl bezogen auf die Wohnungsgröße ab.

Beispielsweise liegt der Großteil (50%, gelber Boxplot) der 2-Raumwohnungen im Bereich der Kategorisierung zwischen 55 – 60 m². Zusätzlich wurde eine leicht verständliche Einteilung gewählt, welche nicht feingliedriger als in 5-er Schritten erfolgen sollte (siehe Abbildung 1).

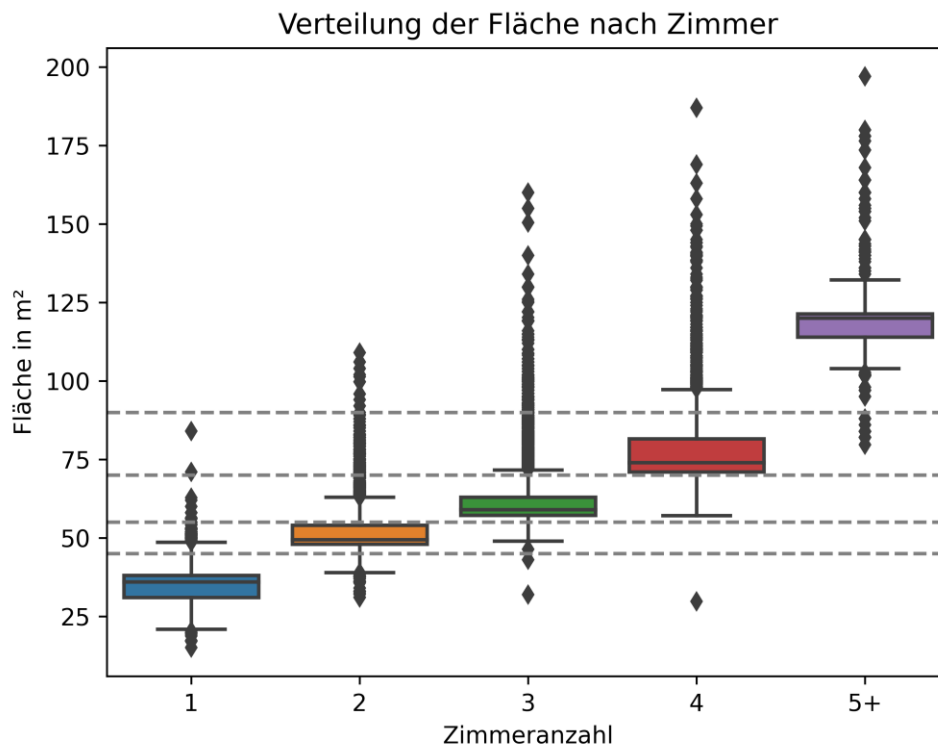


Abbildung 1 Verteilung der Fläche nach Zimmer / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg

4.3. Ausstattung

Maßgeblich für den Mietspiegel ist das Ausstattungsniveau, wie es vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird. Hat ein Mieter Ausstattungsmerkmale auf eigene Kosten verbessern lassen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so bleiben diese Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung der Miethöhe unberücksichtigt.

Heizungsart

Bei der Heizung ist nicht die Art der Heizung, sondern die Höhe der laufenden Kosten der entscheidende Faktor. Diese Kosten werden u. a. im Energieverbrauch (in Verbindung mit dem Modernisierungsgrad) abgebildet. Da die Energieeffizienz einen signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete hat, wird diese als Merkmal in der Tabelle abgebildet und die Art der Heizung nicht separat in der Tabelle aufgeführt.

Badausstattung und Sonderausstattung

Die Analyse hat ergeben, dass eine Wanne zur Standardausstattung gehört. Eine Dusche oder ein 2. Bad können durchaus wohnwerterhöhenden Einfluss haben. Dieser ist aber nicht so signifikant, um ihn als separates Tabellenmerkmal darzustellen. Analog verhält es sich mit einigen Sonderausstattungsmerkmalen. Diese bzw. weitergehende vermierterseitig gestellte Merkmale wie auch die Qualität der

Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der im Mietspiegel enthaltenen Preisspannen gewürdigt werden.

4.4. Beschaffenheit

Beim Wohnwertmerkmal Beschaffenheit erfolgte eine Operationalisierung in die Untermerkmale Baujahr, Modernisierung und Energieeffizienz.

Baujahr

Die Unterteilung nach Baujahr erfolgte nach Bautätigkeit und Veränderung der baulichen Situation (z. B. Zinsniveau). Auf den Erkenntnissen der erhobenen Daten für diesen Mietspiegel erfolgte eine Modifizierung gegenüber dem Mietspiegel 2011.

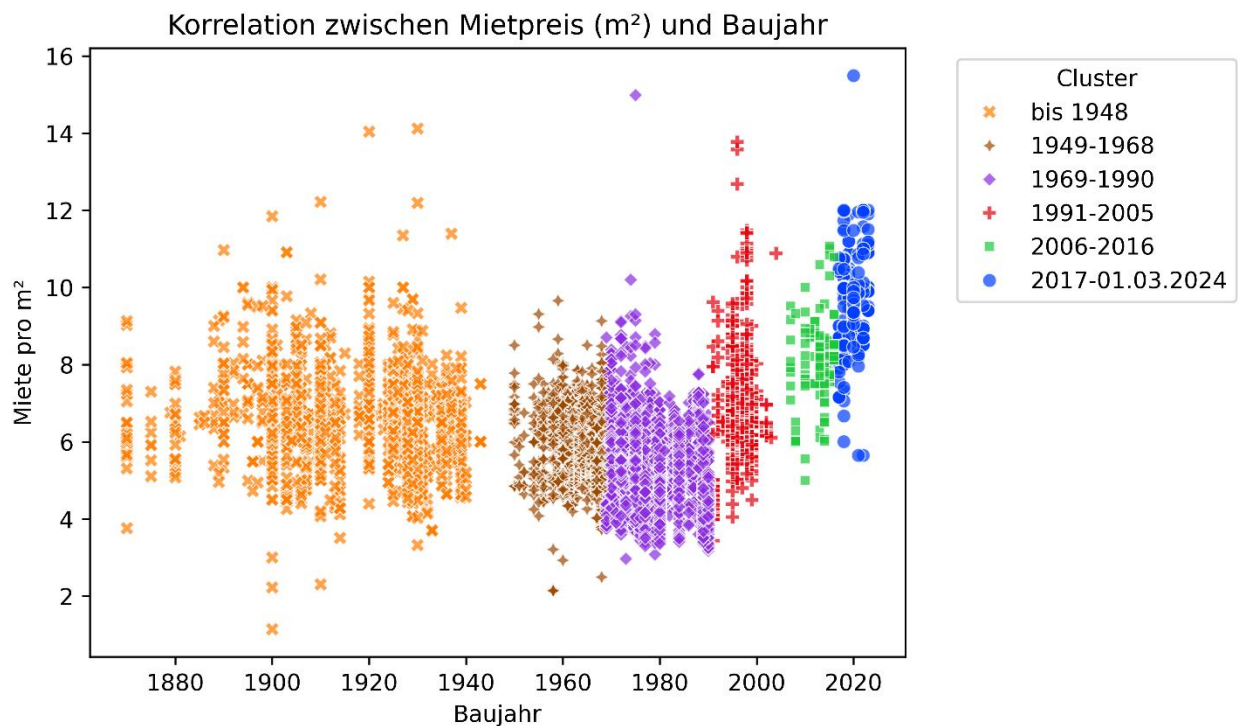


Abbildung 2 Korrelation zwischen Mietpreis (m²) und Baujahr / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg

Modernisierung

Der Grad der Modernisierung wurde wie folgt unterteilt:

- Mit Modernisierung = umfasst alle Wohnungen, in denen die Modernisierung im überwiegenden Teil der Gewerke bis hin zur kompletten Modernisierung stattfand.

- Ohne Modernisierung = umfasst alle Wohnungen, in denen keine Modernisierungsmaßnahme stattfand oder die Modernisierung nur in einzelnen Gewerken stattfand bzw. keine Aussage dazu möglich war.

Die Beurteilung bezog sich auf den Modernisierungs-/Sanierungsstand ab 01.01.1991 für die Gewerke Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Sanitär und Elektro.

Energieeffizienz

Im Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), Anlage 10 zu § 86, vom 8. August 2020 wurden folgende Energieeffizienzklassen für Wohngebäude definiert:

Klasse	Energieeffizienzklasse	Endenergie [Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr]
A+		≤ 30
A		≤ 50
B		≤ 75
C		≤ 100
D		≤ 130
E		≤ 160
F		≤ 200
G		≤ 250
H		> 250

Abbildung 3 Energieeffizienzklassen für Wohngebäude / Quelle: Bundesministerium der Justiz

Im vorliegenden Mietspiegel erfolgte die Aufteilung der Energieeffizienz in drei Gruppen. Da die Energieeffizienzklasse C in der Datenbasis am häufigsten vorkam, bildet sie die Mitte. Die davor- bzw. dahinterliegenden Energieeffizienzklassen wurden entsprechend, nach besser und schlechter als die häufigste Kategorie, zusammengefasst.

- A – B
- C
- D – H

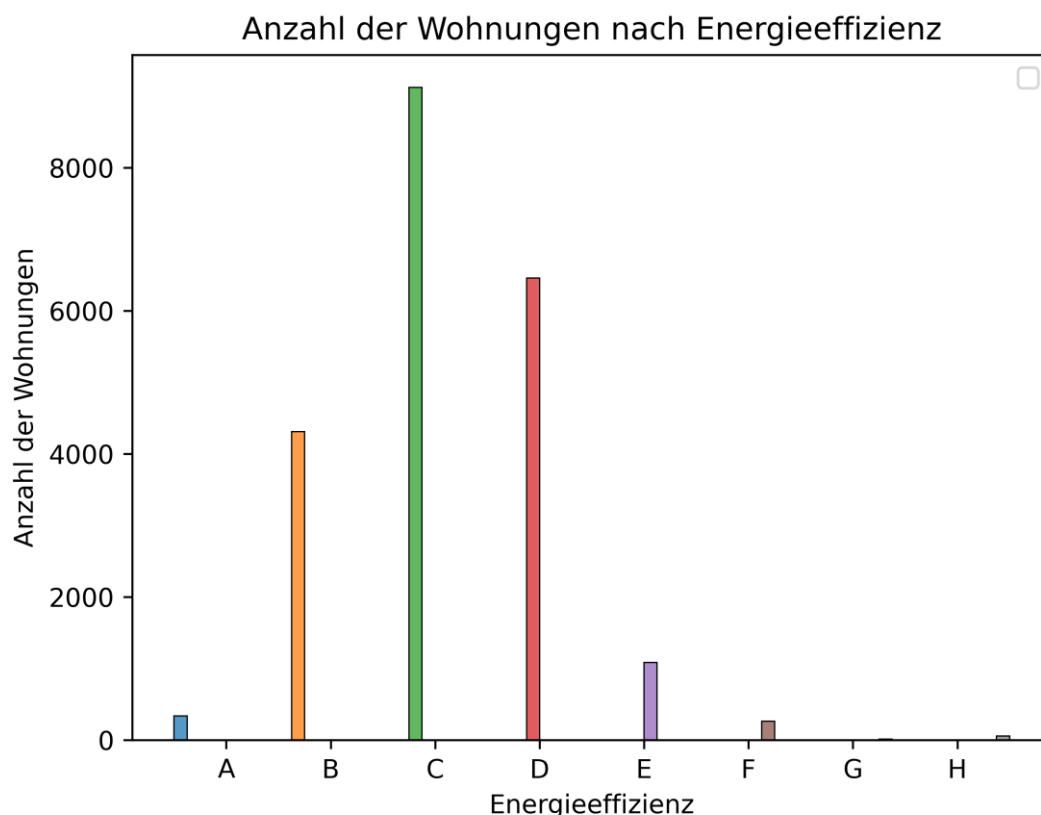


Abbildung 4 Anzahl der Wohnungen nach Energieeffizienz / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg

Für die Gebäudeklasse Denkmal bzw. Denkmalbereich gibt es üblicherweise keinen Energieausweis. Diese wird deshalb bei der Energieeffizienzklasse D – H eingeordnet.

5. Aufbau der Mietspiegeltabelle

In der ersten Sitzung des AK Mietspiegel am 16.11.2023 wurde von den Vertretern der Mieter- und der Vermieterseite die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels vorgeschlagen, weil ein einfacher Mietspiegel keine Rechtssicherheit bietet und somit weder von den Vermietern als Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen herangezogen, noch als Element für die Beratung von Mietern genutzt werden kann.

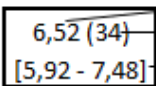
Der Mietspiegel 2024 für die Stadt Cottbus/Chósebus wurde in die Kategorien Baujahr, Wohnungsgröße, Energieeffizienz und Modernisierung unterteilt, da die Auswertung zeigt, dass diese Kriterien den signifikantesten Einfluss auf die Nettokaltmiete haben. Für jede Kombination dieser Merkmale gibt es ein Tabellenfeld. In jedem Tabellenfeld wird die ortsübliche Vergleichsmiete als Mittelwert und als Mietpreisspanne ausgewiesen.

Der Tabellenmietspiegel ist ausschließlich mit Echtdaten befüllt. Dabei wurde das arithmetische Mittel auf Basis der tatsächlich übermittelten Nettokaltmieten berechnet. Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden 75% der tatsächlichen Mietwerte zu Grunde gelegt.

Laut § 11 MsV ist im Regelfall eine ausreichende Datenmenge in Tabellenanalysen erst ab 30 Wohnungen pro Tabellenfeld gegeben. Sofern diese Anzahl an Mietvertragsinformationen nicht vorliegt, bleibt das entsprechende Feld leer, weil es aufgrund zu geringer Fallzahlen nur eine bedingte Aussagekraft hätte.

Der statistische Begriff „Datenpunkte“ bedeutet Anzahl der vorliegenden Mietvertragsinformationen in dieser Kategorie.

Ein Tabellenfeld beinhaltet folgende Werte:



6,52 (34)	Mittelwerte der Miete pro m ² in dieser Kategorie (€/m ²)
[5,92 - 7,48]	Anzahl an Datenpunkten (n=)
	Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m ² in dieser Kategorie (€/m ²)

Abbildung 5 Erläuterung des Inhalts eines Mietspiegel-Tabellenfelds / Quelle: BTU Cottbus-Senftenberg

Die Darstellung bzw. Erläuterung der einzelnen Arbeitsschritte bzw. der Methodik, die im Ergebnis zum vorliegenden Tabellen-Mietspiegel geführt haben, erfolgt im Methodenbericht zum Mietspiegel 2024.

Mietspiegel der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuz 2024

		Baujahr und Modernisierung								
		bis 1948		1949-1968		1969-1990		1991-2005	2006-2016	2017-01.03.2024
Fläche in m²	Energieeffizienz	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	keine Unterteilung	keine Unterteilung	keine Unterteilung
< 45 (1 Zi.)	A-B			6,08 (31) [5,36 - 6,72]	6,33 (110) [5,59 - 6,91]	5,09 (46) [4,84 - 5,50]	6,33 (87) [5,90 - 7,00]			
	C		7,19 (44) [6,26 - 7,92]	5,76 (31) [5,51 - 5,99]	6,32 (86) [5,61 - 6,94]	5,42 (158) [4,84 - 6,00]	6,21 (507) [5,31 - 7,00]	7,88 (49) [6,59 - 9,51]		
	D-H	7,16 (64) [5,87 - 8,80]	7,37 (47) [6,35 - 8,71]	5,51 (44) [5,01 - 6,10]	6,7 (61) [5,97 - 7,80]	5,3 (556) [4,64 - 6,03]	6,45 (173) [5,54 - 8,04]	7,65 (98) [6,49 - 9,85]		
	1*									
45 - < 55 (2 Zi.)	A-B			5,73 (61) [5,01 - 6,55]	6,22 (500) [5,45 - 7,05]		5,84 (257) [5,16 - 6,52]			
	C	6,05 (48) [4,80 - 6,85]	7,17 (89) [6,38 - 8,62]	5,7 (179) [4,96 - 6,24]	5,89 (351) [5,11 - 6,78]	5,22 (322) [4,62 - 5,87]	5,76 (555) [5,12 - 6,44]	6,21 (35) [5,78 - 7,00]		
	D-H	6,32 (90) [5,34 - 7,65]	6,78 (123) [6,00 - 7,47]	5,2 (215) [4,78 - 5,56]	5,32 (143) [4,62 - 6,01]	4,94 (597) [4,25 - 5,60]	5,57 (251) [5,06 - 6,02]	5,92 (33) [4,74 - 6,98]		
	1*									
55 - < 70 (3 Zi.)	A-B		7,21 (46) [6,63 - 7,77]	5,4 (171) [4,97 - 6,39]	6,12 (1032) [5,31 - 7,05]		5,49 (643) [4,86 - 6,03]	6,76 (74) [5,87 - 7,84]		9,7 (71) [8,70 - 10,73]
	C	6,69 (36) [5,59 - 8,09]	6,81 (105) [6,00 - 7,53]	5,48 (354) [4,66 - 6,06]	5,61 (1081) [4,88 - 6,47]	4,89 (1175) [4,22 - 5,34]	5,39 (1880) [4,77 - 6,00]	6,6 (58) [5,58 - 7,54]		
	D-H	6,26 (154) [5,00 - 7,16]	6,42 (197) [5,41 - 7,21]	5,15 (356) [4,76 - 5,54]	5,51 (401) [4,71 - 6,50]	4,82 (2108) [4,06 - 5,44]	5,36 (532) [4,65 - 6,01]			
	1*									
70 - < 90 (4 Zi.)	A-B		6,85 (37) [6,07 - 7,50]	5,38 (33) [4,91 - 6,39]	6,22 (203) [5,33 - 6,79]		5,53 (186) [4,99 - 6,03]	6,56 (92) [5,87 - 7,62]	8,48 (30) [7,95 - 9,36]	9,5 (211) [8,50 - 10,87]
	C	6,22 (45) [5,39 - 6,96]	6,6 (87) [5,58 - 7,23]		6,04 (57) [5,52 - 6,51]	4,83 (398) [4,29 - 5,20]	5,38 (685) [4,60 - 6,01]	6,46 (90) [5,45 - 7,74]		
	D-H	6,24 (110) [4,96 - 7,50]	6,69 (198) [5,46 - 7,66]		6,09 (38) [5,12 - 6,98]	4,64 (658) [3,80 - 5,23]	5,25 (152) [4,60 - 5,84]			
	1*									
90+	A-B		7,02 (42) [6,21 - 8,00]							9,3 (89) [8,08 - 11,11]
	C	6,2 (31) [5,09 - 7,36]	6,57 (60) [5,36 - 7,50]				5,24 (120) [4,58 - 6,00]	6,16 (60) [4,85 - 7,50]		
	D-H	6,21 (93) [4,64 - 7,59]	6,73 (144) [5,50 - 8,03]			4,57 (41) [3,52 - 5,60]		6,15 (37) [4,38 - 8,39]		
	1*									
Legende										
1*	inklusive Denkmäler bzw. Denkmalbereiche			6,52 (34)	Mittelwert der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²) & Anzahl an Datenpunkten (n=)					
2*	Modernisierung nach 1991			[5,92 - 7,48]	Mietpreisspanne (75%) der Miete pro m² in dieser Kategorie (€/m²)					

6. Anwendung dieses Mietspiegels

6.1. Anleitung

Um die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung nach diesem Mietspiegel zu ermitteln, gehen Sie bitte wie folgt vor:

Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld des Mietspiegels finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit der Tabelle vergleichen.

- Die **Wohnungsgröße** kann aus dem Mietvertrag entnommen werden.
- Als nächstes muss das **Baualter** (Jahr der Bezugsfertigkeit ihres Hauses bzw. bei nachträglichem Dachausbau die Bezugsfertigkeit Ihrer Wohnung) und die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes (siehe Energieausweis) bekannt sein.
- Letztes Kriterium zur Einordnung in ein Tabellenfeld ist der **Modernisierungsgrad** der Wohnung. „Mit Modernisierung“ bedeutet, dass die Modernisierung einzelner bzw. dem überwiegenden Teil der Gewerke (z. B. Fenster, Dach, Fassade, Heizung, Sanitär oder Elektro) erfolgt ist.

Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Tabelle das Mietspiegelfeld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können. Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Mietspiegelfeldern jeweils eine Mietpreisspanne und den jeweiligen Mittelwert aus.

Der Mietpreis einer Wohnung mit der Ausstattung entsprechend dem Bezugszeitpunkt (Baualter) wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine etwas schlechter ausgestattete Wohnung wird dabei im unteren und eine etwas besser ausgestattete Wohnung im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Die Miete einer Wohnung kann sich sowohl unterhalb als auch oberhalb des im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwertes im Rahmen der jeweiligen Spannen bewegen.

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können.

In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Vor- und Nachteile im Rahmen des Mietspiegels und der darin ausgewiesenen Mietspiegelspannen berücksichtigt werden. Dabei müssen die Vor- und Nachteile sachgerecht gegeneinander abgewogen werden.

Ausschlaggebend für die Einordnung einer Wohnung unterhalb oder oberhalb des jeweiligen Mittelwertes sind wohnwertmindernde oder wohnwerterhöhende Merkmale (so genannte zusätzliche Merkmale). Nachfolgend werden die wesentlichsten dieser zusätzlichen Merkmale in einer Orientierungshilfe dargestellt und ihre Anwendung und Handhabung erläutert.

7. Orientierungshilfe

7.1. Anleitung zur Einordnung der Mietspiegelspannen

Die Orientierungshilfe ist nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels und soll nur zu einer anwenderfreundlichen Nutzung beitragen. Die Orientierungshilfe basiert auf Bewertungen, die auf dem Sachverstand der im AK Mietspiegel an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Experten beruhen.

Der sachgerechte Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen in jedem Mietspiegelfeld ist für die angemessene Einstufung der Miethöhe wesentlich.

Mithilfe des nachfolgend dargestellten Bewertungssystems für wohnwerterhöhende und wohnwertmindernde Merkmale kann durch Prüfung der zutreffenden zusätzlichen Merkmale (in der nachfolgenden Tabelle) über eine Anzahl von Plus- und Minuspunkten eine sachgerechte Einordnung oberhalb oder unterhalb des Mittelwertes im Rahmen der ausgewiesenen Spanne des zutreffenden Mietspiegelfeldes erreicht werden.

Dabei wird unterschieden nach:

- Merkmalsgruppe 1: Bad/WC
- Merkmalsgruppe 2: Küche
- Merkmalsgruppe 3: Wohnung/Wohngebäude

Ergeben sich für eine einzuordnende Wohnung mehr Plus- als Minuspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall über dem Mittelwert des jeweiligen Mietspiegelfeldes.

Ergeben sich dagegen mehr Minus- als Pluspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete im Regelfall unter dem Mittelwert des Mietspiegelfeldes.

Für eine sachgerechte Einordnung der einzelnen Wohnungen im Rahmen der Mietspiegelspanne kann das folgende Annäherungsschema verwendet werden.

Zunächst ist den drei genannten Merkmalsgruppen im Rahmen einer Expertenbewertung aller am Mietspiegel beteiligten Sachverständigen ein Gewicht zugeordnet worden, mit dem sie die ortsübliche Vergleichsmiete innerhalb der Spanne – ausgehend vom Mittelwert – positiv oder negativ beeinflussen können.

- | | |
|--|-------------|
| • Merkmalsgruppe 1: (MGR 1) Ausstattung des Bades/WC | 30 % |
| • Merkmalsgruppe 2: (MGR 2) Ausstattung der Küche | 30 % |
| • Merkmalsgruppe 3: (MGR 3) Wohnung/Wohngebäude | <u>40 %</u> |
| | 100 % |

Überwiegen in einer Merkmalsgruppe die Pluspunkte der zusätzlichen Merkmale, so ist ein Zuschlag von 30 bzw. 40 % (je nach Merkmalsgruppe) des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert in Ansatz zu bringen.

Überwiegen die Minuspunkte beim Auftreten „zusätzlicher Merkmale“ in einer Merkmalsgruppe, so ist ein Abzug von 30 bzw. 40 % (je nach Merkmalsgruppe) des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert in Ansatz zu bringen.

Die Ergebnisse in den drei Merkmalsgruppen werden gegeneinander aufgerechnet.

Überwiegen in allen drei Merkmalsgruppen die Pluspunkte, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Regel am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen drei Merkmalsgruppen die Minuspunkte, so liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

1. Bad / WC - wohnwertmindernde Merkmale	1. Bad / WC - wohnwerterhöhende Merkmale
Keine Entlüftung (natürliche oder künstliche)	Bad mit Fenster
Bad nicht beheizbar durch Heizung oder Elektrostrahler	Fußbodenheizung im Bad oder Handtuchheizkörper
Bad nicht gefliest oder mit gleichwertigen Materialien versehen	Bad im Nassbereich mit gefliesten Wänden oder gleichwertigen Materialien versehen
Kein gefliester Boden oder vergleichbares Material (z. B. Terrazzo, Vinyl, Hochwertiges Feuchtraumlaminat, Kunststoff oder Parkett)	
	Zweites WC in separatem Raum
	Zusätzliche Ausstattung (z. B. Bidet oder 2. Waschbecken oder Badmöblierung)
	Badewanne und zusätzliche Duschtasse / Kabine
Gewichtung: - 30 %	Gewichtung: + 30 %
4	6
2. Küche - wohnwertmindernde Merkmale	2. Küche - wohnwerterhöhende Merkmale
Keine natürliche oder künstliche Entlüftung	Küche mit Fenster
Küche nicht ausreichend beheizbar	
	Wandfliesen oder ähnliches im Arbeitsbereich
	Küche größer als 12 m²
Kein gefliester Boden oder vergleichbarer Belag (z. B. Terrazzo, Vinyl, Hochwertiges Feuchtraumlaminat, Kunststoff oder Parkett)	
	Ausstattung mit einzelnen Geräten, z. B. Herd oder Kühlschrank oder Mikrowellenherd oder Geschirrspüler)
Geschirrspüler in der Küche nicht anschließbar	
	Ausstattung mit einer Einbauküche
Gewichtung: - 30 %	Gewichtung: + 30 %
4	5
3. Wohnung / Gebäude - wohnwertmindernde Merkmale	3. Wohnung / Gebäude - wohnwerterhöhende Merkmale
	Balkon, Loggia, Terrasse oder Wintergarten
	Personenaufzug vorhanden
Kein zur Wohnung gehörender Abstellraum (z. B. Mieterkeller)	Abstellraum in der Wohnung
mehr als ein gefangenes Zimmer oder Durchgangszimmer	
	Einbruchshemmende Wohnungs- oder Hauseingangstür
Lage der Wohnung im Erdgeschoss, sofern keine Rollläden vorhanden sind	
	Gegensprechanlage mit Türöffner
Souterrainwohnung	
	Hochwertiger Bodenbelag in gutem Zustand (z. B. Parkett, Dielenfußboden oder Laminat sowie Teppichböden)
elektrische Versorgungsleitungen nicht unter Putz bzw. nicht verkleidet	
	Zur Wohnung gehörige Garage / Stellplatz (ohne gesondertes Entgelt)
Keine Möglichkeit der Wäschetrocknung außerhalb der Wohnung, fehlender Trockenraum, Trockenplatz oder Balkon / Terrasse / Loggia	
Fenster einfacher Standard (keine Isolierfenster)	Schallschutzfenster oder 3-fach-Verglasung
	Klimaanlage oder Sonnenschutz (Markise) oder Rollläden
	Barrierearme Wohnungsgestaltung
Wohnung befindet sich in der 6. Etage und höher eines Gebäudes ohne Personenaufzug	
	Mietergarten ohne zusätzliches Entgelt am Haus
	Fußbodenheizung
Kein Stellplatz / keine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine in der Wohnung oder im Gebäude	
Gewichtung: - 40 %	Gewichtung: + 40 %
9	12

7.2. Anwendungsbeispiel

An folgender Beispielwohnung wird der Umgang mit dem Mietspiegel anhand Mietspiegeltabelle (Abb.) und der Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung (Abb.) erklärt:

- Wohnungsgröße 40 m²
- Baujahr des Gebäudes 1955
- Energieeffizienzklasse D-H (da denkmalgeschütztes Gebäude)
- Ohne Modernisierung

		Baujahr			
		bis 1948		1949-1968	
Fläche in m ²	Energieeffizienz	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*	ohne Modernisierung	mit Modernisierung 2*
< 45 (1 Zi.)	A-B			6,08 (31) [5,36 - 6,72]	6,33 (110) [5,59 - 6,91]
	C		7,19 (44) [6,26 - 7,92]	5,76 (31) [5,51 - 5,99]	6,32 (86) [5,61 - 6,94]
	D-H 1*	7,16 (64) [5,87 - 8,80]	7,37 (47) [6,35 - 8,71]	5,51 (44) [5,01 - 6,10]	6,7 (61) [5,97 - 7,80]
45 - < 55 (2 Zi.)	A-B			5,73 (61) [5,01 - 6,55]	6,22 (500) [5,45 - 7,05]
	C	6,05 (48) [4,80 - 6,85]	7,17 (89) [6,38 - 8,62]	5,7 (179) [4,96 - 6,24]	5,89 (351) [5,11 - 6,78]
	D-H 1*	6,32 (90) [5,34 - 7,65]	6,78 (123) [6,00 - 7,47]	5,2 (215) [4,78 - 5,56]	5,32 (143) [4,62 - 6,01]
55 - < 70 (3 Zi.)	A-B		7,21 (46) [6,63 - 7,77]	5,4 (171) [4,97 - 6,39]	6,12 (1032) [5,31 - 7,05]
	C	6,69 (36) [5,59 - 8,09]	6,81 (105) [6,00 - 7,53]	5,48 (354) [4,66 - 6,06]	5,61 (1081) [4,88 - 6,47]
	D-H 1*	6,26 (154) [5,00 - 7,16]	6,42 (197) [5,41 - 7,21]	5,15 (356) [4,76 - 5,54]	5,51 (401) [4,71 - 6,50]

Durch die Einordnung der gegebenen Werte in der Mietspiegeltabelle kann ein Tabellenfeld ermittelt werden, welches die ortsübliche Vergleichsmiete (5,51 €/m²) dieser Wohnung, aber auch die Mietspanne [5,01 €/m² - 6,10 €/m²] ausweist. Inwieweit die Miete vom angegebenen Mittelwert abweichen kann, wird über die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale ermittelt. Durch Abgleich der Orientierungshilfe mit zusätzlichen Wohnungsmerkmalen wird bestimmt, ob die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale überwiegen:

- Boden im Bad nicht gefliest
- Boden in der Küche nicht gefliest
- Souterrainwohnung, Abstellraum in der Wohnung, Terrasse

Die Orientierungshilfe ist nicht Teil des qualifizierten Mietspiegels und dient wirklich nur zur Orientierung. Ergebnis der durch Abgleich von zusätzlichen Merkmalen vorgenommenen Bewertung in den einzelnen Merkmalsgruppen:

Merkmalsgruppen	es über- wiegt	daher +/-
MGR 1: Ausstattung des Bades z. B. Boden nicht gefliest (oder ähnliches)	–	30 %
MGR 2: Ausstattung der Küche z. B. Boden nicht gefliest (oder ähnliches)	–	30 %
MGR 3: Wohnung/Wohngebäude z. B. Souterrainwohnung, Abstellraum in der Wohnung, Terrasse	+	40 %
Summe	–	20 %

Nach Aufrechnung der Ergebnisse in den einzelnen Merkmalsgruppen 1 bis 3 ergibt sich, dass die wohnwertmindernden Merkmale überwiegen und der Mietpreis für die ortsübliche Vergleichsmiete unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes liegt. Im Fall des Beispiels sind 20 % der unteren Mietpreisspanne vom Mittelwert abzuziehen.

Berechnung:

$$5,51 \text{ €/m} - 5,01 \text{ €/m} = 0,50 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 0,10 \text{ €/m}^2$$

$$5,51 \text{ €/m}^2 - 0,10 \text{ €/m}^2 = 5,41 \text{ €/m}^2$$

In diesem Fall ergäbe sich für diese Wohnung eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,41 €/m².