

Berliner Mietspiegel 2011 und aktuelle Fragen zur Arbeit mit Mietspiegeln

Fortbildungsveranstaltung des VVS Berlin und Brandenburg
21. Juni 2011

Referent: Dr. Manfred O. Stelter, Leiter Fachgruppe Mietpreisbewertung

1

Der Qualifizierte Berliner Mietspiegel 2011 im Kontext der Berliner Mietspiegel

Hauptquellen für einzelne Darstellungen in der Präsentation:

- Entwurf Methodenbericht Berliner Mietspiegel 2011, F + B, Hamburg
- <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/>
- <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>

• Downloads

Mietspiegel 2011

Mietspiegel mit Berliner Betriebskostenübersicht,

Straßenverzeichnis und Wohnlagenkarte (pdf-Dateien)

Ausstellung "Berliner Mietspiegel"

- **Berliner Mietspiegel 2011**

Geschichte

1919 – 1949

Infolge von zwei Weltkriegen akuter Wohnraummangel. Mieten eingefroren, Kündigungen durch den Vermieter damals kaum möglich (“Wohnraumzwangswirtschaft”).

- **1950**

In Bundesrepublik Wohnraumzwangswirtschaft in den 50er Jahren schrittweise aufgehoben, insbesondere Mietpreisbindung. In **frei finanzierten Neubauten** von vornherein **Marktmieten zulässig**. **Bis 1949 errichteten Altbauten** unterlagen – außer in West-Berlin – zwar noch mehrere Jahre der **Mietpreisbindung**, erste Mieterhöhungen wurden aber bereits zugelassen. West-Berlin galt dagegen auch weiterhin als Stadt mit zu wenig Wohnraum => daher hier noch für Jahrzehnte Mietpreisbindung für Altbauten (Sonderfall). **Wiederaufbauprogramme im Ostteil wie im Westteil der Stadt viele Wohnsiedlungen**. In **Ost-Berlin staatlich finanziert und preisgebunden**. Im **Westteil zu annähernd 90 Prozent vom Senat bezuschusst**. Für diesen **sozialen Wohnungsbau galten Mietobergrenzen**.

- **1960**

Generelle Rückkehr zur Vertragsfreiheit in westdeutschen Bundesländern:

Vermieter konnten Mietern kündigen, Ausnahmen galten nur in sozialen Härtefällen.

Alle Mieten wurden freigegeben, Erhöhungen waren mittels **Änderungskündigungen** durchsetzbar.

- **1971**

Freies Kündigungsrecht des Vermieters wieder abgeschafft. Mietrecht wurde reformiert, Grundsätze des Mieterschutzes in das BGB aufgenommen. Kündigungen nur noch bei Eigenbedarf des Wohnungsbesitzers zulässig oder wenn angemessene wirtschaftliche Verwertung verhindert.

Als Ausgleich für Vermieter fortan Mieterhöhungen erlaubt, die jedoch gesetzlichen Beschränkungen unterlagen.

Ein Vergleichsmietensystem wurde zum Maßstab.

- **1975**

Einführung der ersten Mietspiegel in Deutschland. Ortsübliche Vergleichsmiete legte Rahmen fest, innerhalb dessen ein Vermieter die Miete erhöhen konnte.

Kompromissgedanke entstand:

Vermieter sollten die Chance zur Durchsetzung einer marktnahen Miete erhalten, aber gleichzeitig gab es Kappungsgrenzen.

- **1982**

Gesetzlich geregelt, dass die Kommunen Mietspiegel erstellen sollen. Bis in die 1980er Jahre hinein gab es in Berlin (West) preisgebundene Altbaumieten, damit Mietspiegel zunächst gar nicht notwendig.

„Die verordnete Preispolitik sorgte, obwohl es paradox klingt, sogar für sozialen Sprengstoff. Viele Mehrfamilienhäuser standen in dieser Situation leer, ihre Besitzer beförderten das beziehungsweise nahmen es in Kauf. Genau das wurde nun zu einem Motiv für illegale Hausbesetzungen, die in ihrer Folge wiederum zu Unruhen in der Stadt führten.“

- **1987**

Offizielle Aufhebung der Mietpreisbindung für Altbauwohnungen in Berlin (West) => in Kraft ab 01.01.1988. Daher **erster “Berliner Mietspiegel für Altbauwohnungen” Ende 1987** erstellt, gültig für Altbauwohnungen in Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen, die bis dahin preisgebunden waren.

„Das Verfahren, das zum Mietspiegel führte, hatte Vorbildcharakter: Senatsvertreter, Mieter- und Vermieterverbände erstellten ihn gemeinsam. Für Sozialwohnungen und die ab 1950 in Berlin frei finanzierten Wohnungen galt er allerdings nicht.“

Mietspiegeltabelle mit 84 Felder, ausgewiesen 3 Wohnlagen in einer Wohnlagenkarte.

- **1990**

Zweiter Mietspiegel für Altbauwohnungen und ein Mietspiegel für Neubauwohnungen bezugsfertig ab 1950 mit Straßenverzeichnis veröffentlicht.

Von da an Mietspiegel im 2-Jahres-Abstand an die Marktentwicklung angepasst. Berlin wieder vereint, doch zunächst galten für die Mieter in Ost und West noch unterschiedliche Verordnungen.

Stufenweise wurde das allgemeine Mietrecht auf den Wohnungsbestand im Ostteil der Stadt angewandt

(Stichwort Gesetz zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht BGBl. I 1995 S. 748-751)

- **1992**

Erster gemeinsamer Mietspiegel für Altbau und Neubau für Berlin (West). Enthielt auch Werte für nach der Wiedervereinigung im Ostteil Berlins neu errichteten Wohnungen.

In folgenden Mietspiegeln Ost-Berliner Wohnungsbestand zunächst nur ausschnitthaft berücksichtigt. (Nur die nach dem 03.10.1990 fertig gestellten frei finanzierten Wohnungen mit eigener Spalte.)

- Berliner Mietspiegel **1994**
- Berliner Mietspiegel **1996**

- **1997**

Erstmals eigenständiger **Berliner Mietspiegel für die östlichen Bezirke und West-Staaken**. Auch mit Wohnungsbestand vor 03.10.1990. Mietspiegeltabelle mit 144 Feldern und 3 Wohnlagen. Straßenverzeichnis mit Lärmkennzeichnung aller Adressen zum Mietspiegel.

- Berliner Mietspiegel **1998**

- **1999 zweiter Mietspiegel für die östlichen Bezirke und West-Staaken**

- **2000**

Erster Gesamt-Berliner Mietspiegel mit ortsüblichen Vergleichsmieten aus westlichem und östlichem Teil, allerdings noch mit getrennten Tabellen.

- **2003**

Berliner Mietspiegel als “**qualifizierter Mietspiegel**” anhand von allgemein anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen. Der qualifizierte Mietspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete zuverlässig wieder. So das Bürgerliche Gesetzbuch nach der Mietrechts-Reform von 2001 (§ 558 d BGB).

- **2005**
Erster Mietspiegel mit gemeinsamer Tabelle (Tabelle aller Mietwerte aus Ost und West erreichte die bis heute gültige Größe).
Seither **132 Felder**. Spalten für Nachkriegsbauten in den östlichen Bezirken weiter untergliedert und der West-Tabelle angeglichen.
Eigene Spalte für Wohnungen mit Bezugsfertigkeit 1973-1990 Ost.
- Berliner Mietspiegel **2007**

- **2009**

Im 2009 veröffentlichten Berliner Mietspiegel **energetischer Zustand eines Wohngebäudes** erstmals durch Einbeziehung eines Wertungssystems im Rahmen der Orientierungshilfe gewürdigt.

- Berliner Mietspiegel **2011** als Fortschreibung MSP 2009

2

Qualifizierter Mietspiegel Berlin 2011 Erstellung der Fortschreibung zur Entwicklung in einzelnen Teilmärkten

VVS Berlin und Brandenburg: Mietenvortrag 2011

Tabelle 1 Fortschreibung der Grundgesamtheit zum Berliner Mietspiegel 2011

Bezugsfertigkeit		bis 1918			1919 bis 1949			1950 bis 1955		1956 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1983 West ²	1984 bis 1990 West ²	1973 bis 1990 ¹ Ost ²	1991 bis 2009	Summe	
		- SH - BD +IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	- SH - BD +IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC		
Wohnfläche	Wohnlage		1	2		3	4		5	6	7	8	9	10	11		
unter 40 m ²	einfach	A	4.700	6.400	13.800	500	900	2.700	500	1.800	4.500	2.200	700	<100	16.700	1.600	57.000
	mittel	B	1.000	3.500	7.000	600	1.200	4.500	1.600	4.600	12.000	7.300	1.000	<100	15.100	1.500	60.900
	gut	C	<100	1.000	3.600	<100	300	1.400	<100	2.800	5.700	2.500	800	<100	500	500	19.100
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	9.200	14.000	37.600	2.400	4.000	16.900	1.500	8.400	14.100	6.600	1.500	1.200	24.700	4.500	146.600
	mittel	E	3.000	9.600	24.900	3.300	5.800	30.700	5.900	19.500	36.700	14.100	2.300	700	30.500	5.200	192.200
	gut	F	300	2.700	17.000	200	500	10.900	400	6.900	11.000	4.700	2.300	500	600	3.000	61.000
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	7.600	14.400	47.400	1.600	3.400	18.700	1.500	5.900	14.600	19.900	1.700	3.300	52.100	10.100	202.200
	mittel	H	2.600	8.500	31.600	2.100	5.800	31.700	5.800	15.800	33.600	28.900	2.400	1.900	48.600	9.900	229.200
	gut	I	300	1.800	25.600	300	600	12.200	400	7.700	11.700	11.200	2.500	1.800	1.600	5.800	83.500
90 m ² und mehr	einfach	J	3.500	7.900	24.000	400	700	5.700	300	1.400	2.100	4.000	1.000	1.300	5.500	5.600	63.400
	mittel	K	1.100	4.700	20.800	500	1.800	10.400	1.100	3.500	4.200	5.000	1.500	1.100	6.100	6.900	68.700
	gut	L	200	3.800	31.400	200	<100	9.200	200	1.500	1.500	2.200	1.500	1.200	800	5.500	59.200
Summe			33.500	78.300	284.700	12.100	25.000	155.000	19.200	79.800	79.800	108.600	19.200	13.000	202.800	60.100	1.243.000

1) und Wendewohnungen © F+B 2011
2) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.
SH = Sammelheizung; BD = Bad; IWC = Innen-WC

Stichprobenausschöpfung

In Rahmen der Mieter- und Vermieterbefragung konnten auf der Basis einer Bruttostichprobe von rund 63.000 Wohnungen für rund 10.700 Wohnungen grundsätzlich mietspiegelrelevante Daten erhoben werden (vgl. Tabelle 2). Vor der Datenauswertung für den Berliner Mietspiegel erfolgten noch weitere Datenbereinigungen, die in Kapitel 6.2 dargestellt sind.

Tabelle 2 Stichprobenausschöpfung Berliner Mietspiegel 2011

	absolut	in %
Mieterbefragung		
Bruttostichprobe Mieter (Screening)	62.200	100,0
Rücklauf Screening insgesamt	5.805	9,3
– davon nicht mietspiegelrelevant	605	0,9
– davon mietspiegelrelevant	5.200	8,4
Nettostichprobe (positiver Screeningrücklauf)	5.200	100,0
– davon Wiederholungsbefragung	880	16,9
– davon Zusatzstichprobe	4.320	83,1
realisierte Mieterinterviews	3.242	62,3
Vermieterbefragung		
Bruttostichprobe	11.200	100,0
stichprobensystematische Ausfälle	3.759	33,6
realisierte Vermieterinterviews	7.441	66,4
– davon Wiederholungsbefragung	4.015	35,8
– davon Zusatzstichprobe	3.426	30,6
Datenerhebung insgesamt (einschließlich Kontrollinterviews)		
Bruttostichprobe Vermieter und Nettostichprobe Mieter	16.400	100,0
stichprobensystematische bzw. erhebungstechnische Ausfälle	5.717	34,9
realisierte Interviews insgesamt	10.683	65,1

© F+B 2011

Tabelle 3 Ergebnisse der Datenbereinigung im Berliner Mietspiegel 2011

	absolut	in %
Datenerhebung insgesamt (einschließlich Kontrollinterviews)		
realisierte Interviews insgesamt	10.683	100,0
Kontrollinterviews	435	4,1
unplausible bzw. nicht mietspiegelrelevante Datensätze	182	1,7
plausible und mietspiegelrelevante Datensätze	10.066	94,2
Minderausgestattete Wohnungen (nicht mehr in Mietspiegeltabelle ausgewiesen)	404	3,8
vollgültige Datensätze	9.662	90,4
Extremwertbereinigung (97,5% Vertrauensintervall)	326	3,0
ausgewertete Datensätze	9.337	87,4
gering besetzte Felder (weniger als 10 Mietwerte)	71	0,7
in die Mietspiegeltabelle eingeflossene Datensätze	9.266	86,7

© F+B 2011

In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde für den Berliner Mietspiegel 2011 das gleiche statistische Verfahren zur Extremwertbereinigung wie im Berliner Mietspiegel 2009 angewendet. Die Kappungsgrenze wurde damit erneut auf das 97,5 %-Vertrauensintervall festgelegt.

Bei diesem statistischen Verfahren werden nicht pauschal 2,5 % der Mietwerte bereinigt, sondern nur solche Mietwerte als Extremwerte gekennzeichnet, die außerhalb des festgelegten Vertrauensintervalls liegen. D. h. es werden jeweils alle Mietwerte aus der Auswertung herausgenommen, die außerhalb des Bereiches des 2,24-fachen der Standardabweichung um den Mittelwert herum liegen. Diese Bereinigung wurde für jedes Mietspiegelfeld getrennt berechnet. Durch dieses Verfahren ergibt sich nicht zwangsläufig in jedem Tabellenfeld eine Extremwertbereinigung, z. B. bei einer Verteilung der erhobenen Mietwerte eng um den Mittelwert werden in der Regel keine Mietwerte als Extremwerte gekennzeichnet.

Durch die Extremwertbereinigung wurden 325 Mietwerte nicht mehr in den weiteren Arbeitsschritten zur Erstellung des Berliner Mietspiegels 2011 berücksichtigt (vgl. Tabelle 3).

VVS Berlin und Brandenburg: Mietenvortrag 2011

Tabelle 4 Feldebsetzung zum Berliner Mietspiegel 2011

Bezugsfertigkeit		bis 1918		1919 bis 1949		1950 bis 1955	1956 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1983 West ²	1984 bis 1990 West ²	1973 bis 1990 ¹ Ost ²	1991 bis 2009	Summe
Ausstattung		+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	
Wohnfläche	Wohnlage	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
unter 40 m ²	einfach A		41		68	31	91	46			29		306
	mittel B		17	13	93	17	65	23			107		335
	gut C		22	10	28	28	52	25			52		217
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach D	23	158	11	316	123	295	72			65	10	1.073
	mittel E	11	63		388	140	289	106	12		238	30	1.277
	gut F	10	129	16	153	89	126	47	18		31	14	633
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach G	12	277	14	232	86	241	303	11	13	149	42	1.380
	mittel H	13	183		215	101	206	168	16	11	404	105	1.422
	gut I	13	233		325	99	122	64	24	28	81	67	1.056
90 m ² und mehr	einfach J	12	176		36			30			21	24	299
	mittel K	14	185		92	15	10	19	36		49	57	477
	gut L	17	342	12	194	24	28	18	18	30	16	92	791
Summe		125	1.826	76	2.140	753	1.525	921	135	82	1.242	441	9.266

1) und Wendewohnungen

© F+B 2011

2) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

SH = Sammelheizung; BD = Bad; IWC = Innen-WC

Charakterisierung der ortsüblichen Vergleichsmiete

- Berliner Mittelwert
- variable Spanne (2/3- bis 4/5-Spanne)

Bei dem Berliner Mittelwert handelt es sich um einen Mittelwert, der aus dem Median und dem arithmetischen Mittel gebildet wird. Die Berechnung dieser statistischen Kennwerte erfolgt nach der Extremwertbereinigung.

Der Median (auch 50 %-Quantil genannt) ist ein Lagemaß innerhalb der Verteilung der Mietwerte in einem Tabellenfeld. Durch den Median wird die Mitte der Verteilung gekennzeichnet, d. h. unterhalb und oberhalb des Medians finden sich jeweils 50 % der vollgültigen mietspiegelrelevanten Mietwerte.

Bei dem arithmetischen Mittel handelt es sich um das statistische Mittel aller vollgültigen mietspiegelrelevanten Mietwerte.

Berechnung der variablen Spanne

Durch die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes für jedes Tabellenfeld im Berliner Mietspiegel 2011 wird den strukturellen Merkmalen des Wohnungsmarktes bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete Rechnung getragen, die sich nicht aus den die Mietspiegeltabelle bildenden Kriterien ergeben.

Die Gründe, die dazu führen, dass unterschiedlich hohe Mieten innerhalb eines Mietspiegelfeldes gezahlt werden, sind:

- Die im Berliner Mietspiegel zur Bildung der Tabellenstruktur verwendeten Merkmale Baualter, Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnlage entsprechen der Grundstruktur, welche durch die gesetzlichen Regelungen im BGB vorgegeben sind. Aufgrund der unterschiedlichen Qualitäten von weiteren Ausstattungsmerkmalen und der konkreten Mikrolage innerhalb einer Wohnlage und eines Gebäudes ergeben sich in den durch die Mietspiegelfelder definierten Wohnungsteilmärkten unterschiedlich hohe Mieten.
- Zusätzlich beeinflussen weitere externe oder individuelle Kriterien, wie z. B. Dauer des Mietverhältnisses oder individuelle Wohnwünsche, die Höhe der Miete, die der gesetzlich definierte Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt lässt.

Durch die Einführung des qualifizierten Mietspiegels nach § 558 d BGB im Rahmen der Mietrechtsreform 2001 sind die Anforderungen an die Erstellung des Mietspiegels gestiegen. Hierzu zählt die Auswertung der empirischen Erhebung mit anerkannten statistischen Verfahren. Zur Festlegung der unteren und oberen Spannenwertes auf Basis der erhobenen Mietwerte gibt es jedoch kein statistisches Verfahren. Die Festlegung der Spannen muss daher unter der Berücksichtigung von inhaltlichen und sachlichen Gründen erfolgen sowie auf Erfahrungswerten der Arbeitsgruppe Mietspiegel beruhen.

Spannenbildung beim Berliner Mietspiegel 2011

In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde am Spannenmodell aus dem Berliner Mietspiegel 2009 festgehalten. Hierbei handelt es sich um ein flexibles Modell, in dem für jedes der 105 Tabellenfelder eine individuelle Spanne berechnet wird. Die Eckwerte des individuellen Spannenmodells sind der $\frac{2}{3}$ -Wert und der $\frac{3}{4}$ -Wert der Mietenverteilung. Die Ermittlung der Spannengrenzen der einzelnen Tabellenfelder erfolgt durch den jeweiligen Variationskoeffizienten.

Nach der Berechnung der Variationskoeffizienten reicht die Spanne im Berliner Mietspiegel 2011 von 0,052 bzw. 5,2 % im Tabellenfeld J7 bis 0,336 bzw. 33,6 % im Tabellenfeld L1. Damit hat sich die Spanne der Variationskoeffizienten gegenüber dem Berliner Mietspiegel 2009 um 2,4 Prozentpunkte von 30,8 auf 28,4 verringert. Die immer noch große Spannweite der Variationskoeffizienten zeigt, dass die Verteilung der Mietwerte in den einzelnen ausgewiesenen Mietspiegelfeldern sehr unterschiedlich ist.

Die beiden Eckpunkte des variablen Spannenmodells werden im Berliner Mietspiegel 2011 durch das Tabellenfeld J7 mit dem niedrigsten Variationskoeffizienten und das Tabellenfeld L1 mit dem höchsten Variationskoeffizienten aller ausgewiesenen Tabellenfelder bestimmt. Wie auch im Berliner Mietspiegel 2007 und 2009 wird dem Tabellenfeld mit dem niedrigsten Variationskoeffizienten die $2/3$ -Spanne zugeordnet, d. h. im Tabellenfeld J7 liegen $2/3$ bzw. 66,7 % der erhobenen Mietwerte innerhalb der für dieses Tabellenfeld ausgewiesenen Spanne. Im Feld L1 wird die $3/4$ -Spanne ausgewiesen, da sich hier der höchste Variationskoeffizient findet. Für das Tabellenfeld L1 bedeutet dies, dass 75 % der erhobenen Mietwerte innerhalb der ausgewiesenen Spanne liegen.

Auf Basis der Eckpunkte des variablen Spannenmodells, die sich aus den Variationskoeffizienten der ausgewiesenen Tabellenfelder ergeben, wird für jedes Tabellenfeld eine feldspezifische Spanne berechnet. Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht die Ermittlung der feldspezifischen Spanne für jedes ausgewiesene Tabellenfeld im Berliner Mietspiegel 2011.

Schritt 1: Berechnung der Differenz der Variationskoeffizienten

geringster Variationskoeffizient	0,052	bzw.	5,2 %
höchster Variationskoeffizient	0,336	bzw.	33,6 %
Differenz	0,284	bzw.	28,4 Prozentpunkte

Schritt 2: Berechnung der Differenz der ausgewiesenen maximalen Spannen

geringster Spannenwert (2/3)	0,667	bzw.	66,7 %
höchster Spannenwert (3/4)	0,750	bzw.	75,0 %
Differenz	0,083	bzw.	8,3 Prozentpunkte

Schritt 3: Berechnung des Verhältniswerts zwischen Variationskoeffizient und Spanne

Differenz Variationskoeffizienten	0,284	bzw.	28,4 Prozentpunkte
Differenz Spannen	0,083	bzw.	8,3 Prozentpunkte

Verhältniswert (Differenz Variationskoeffizient / Differenz Spanne)	0,034	bzw.	3,4 Prozentpunkte
--	-------	------	-------------------

Damit entspricht jeder Prozentpunkt bei den Spannenwerten 3,4 Prozentpunkte bei den Variationskoeffizienten.

Die Berechnung der individuellen Spanne wird nachfolgend noch einmal exemplarisch für das Tabellenfeld E6 (Baujahr 1950 bis 1955, Wohnungsgröße 40 m² bis unter 60 m², Wohnlage mittel sowie Ausstattung mit Bad, Sammelheizung und Innen-WC) aufgezeigt.

–	Variationskoeffizient Feld E6	12,1 %
–	niedrigsteR Variationskoeffizient (J7)	5,2 %
–	Differenz zum niedrigsten Variationskoeffizienten	6,9 Prozentpunkte
–	Verhältniswert (siehe Schritt 3)	3,4 Prozentpunkte
–	Differenzbetrag geteilt durch Verhältniswert (6,9 / 3,4)	2,0
–	untere Spanneneckwert (66,7) + Differenzbetrag	68,7

Damit beträgt die individuelle Spanne im Mietspiegelfeld E6 im Berliner Mietspiegel 2011 68,7 %. Insgesamt liegen damit 31,3 % der erhobenen Mietwerte im Mietspiegelfeld E6 außerhalb der ausgewiesenen unteren und oberen Spannenwerte (am unteren und oberen Ende jeweils 15,65 % der Mietwerte). Das bedeutet, dass am unteren und oberen Ende jeweils 22 Mietwerte von den 140 Mietwerten bei der Ausweisung der Spanne nicht berücksichtigt werden. Der untere Spannenwert entspricht damit dem 23. Fall der nach aufsteigender Miethöhe sortierten Verteilung und beträgt 4,74 €/m². Der obere Spannenwert entspricht demnach dem 118. Fall der Mietenverteilung (140-22=118) und beträgt 6,00 €/m².

VVS Berlin und Brandenburg: Mietenvortrag 2011

Tabelle 6 Berliner Mietspiegeltabelle 2011

Ortsübliche Vergleichsmiete (Stichtag 01.09.2010) – Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

Bezugsfertigkeit			bis 1918		1919 bis 1949		1950 bis 1955	1956 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1983 West ²	1984 bis 1990 West ²	1973 bis 1990 ¹ Ost ²	1991 bis 2009
Ausstattung			+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC
Wohnfläche	Wohnlage		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
unter 40 m ²	einfach	A		5,69 4,43 - 7,28		6,33 5,50 - 7,20	4,88 4,69 - 5,18	5,04 4,01 - 6,24	5,07 3,99 - 6,59			6,00* 5,00 - 7,56	
	mittel	B		6,51* 4,01 - 7,79		6,10 5,02 - 6,70	5,56* 4,66 - 6,16	5,51 4,31 - 6,97	5,16 4,53 - 5,59			6,17 5,61 - 6,75	
	gut	C		6,08* 5,09 - 7,53	3,65** 3,44 - 4,50	6,43* 5,33 - 6,94	6,16* 4,68 - 7,79	6,25 5,41 - 7,50	7,12 5,91 - 7,98			6,63 5,59 - 8,18	
40 m ² bis unter 60 m ²	einfach	D	3,99* 3,41 - 5,20	4,69 3,38 - 5,87	3,98** 3,30 - 4,50	5,24 4,56 - 6,00	4,76 4,40 - 5,30	4,84 4,36 - 5,70	4,48 4,13 - 4,91			4,95 4,38 - 5,38	6,52** 6,02 - 6,70
	mittel	E	4,43** 3,18 - 5,57	5,46 4,41 - 6,53	3,57** 3,28 - 4,00	5,21 4,37 - 5,93	5,03 4,51 - 5,62	5,22 4,74 - 6,09	5,25 4,80 - 5,50	6,27** 5,58 - 6,50		5,28 5,03 - 5,72	7,04 5,10 - 7,97
	gut	F	4,37** 3,92 - 5,00	5,65 5,14 - 6,40		6,02 5,22 - 7,00	5,70 4,79 - 6,99	5,26 4,65 - 6,09	5,79 5,35 - 6,79	6,68* 5,10 - 7,47		5,52 4,73 - 6,18	7,95** 5,89 - 9,97
60 m ² bis unter 90 m ²	einfach	G	3,83** 3,29 - 4,39	5,02 4,00 - 6,10	3,36* 3,07 - 3,46	5,18 4,39 - 5,86	4,55 4,39 - 5,04	4,56 4,08 - 5,10	4,35 3,99 - 4,60	6,11** 5,53 - 6,61	5,72** 4,63 - 6,41	4,49 4,10 - 4,95	6,48 5,40 - 8,49
	mittel	H	3,89** 3,24 - 4,27	5,47 4,44 - 6,52	4,09** 3,42 - 4,70	5,05 4,48 - 5,68	5,06 4,56 - 5,71	4,95 4,39 - 5,57	4,96 4,50 - 5,36	6,13* 4,85 - 6,94	6,17** 5,85 - 6,54	4,75 4,36 - 5,09	6,80 5,75 - 7,36
	gut	I	4,13** 2,81 - 5,25	5,80 4,99 - 6,97		5,89 4,88 - 7,10	5,54 4,68 - 7,10	5,51 4,65 - 6,48	6,00 5,48 - 6,85	6,89* 5,83 - 8,04	7,27* 6,21 - 8,88	5,02 4,58 - 5,37	7,23 6,04 - 8,95
90 m ² und mehr	einfach	J	2,82** 2,58 - 3,34	4,77 3,95 - 5,80		4,66 3,04 - 5,82			4,10 3,91 - 4,34			4,33* 3,77 - 4,65	7,05* 5,51 - 8,37
	mittel	K	3,17** 2,92 - 3,43	5,08 4,19 - 6,44		5,07 4,48 - 5,82	5,63* 5,04 - 5,99	5,74** 4,86 - 6,30	5,20* 4,20 - 6,25	6,66 6,00 - 7,78		4,58 4,32 - 5,00	7,15 5,50 - 8,65
	gut	L	3,76* 2,90 - 6,00	5,82 4,81 - 7,34	4,02** 3,35 - 4,52	5,47 4,66 - 7,08	6,16* 4,80 - 8,04	6,99* 5,12 - 8,20	6,87* 4,47 - 7,74	8,11* 6,16 - 9,28	7,36 6,32 - 8,37	4,94* 4,45 - 5,14	8,19 6,01 - 10,23

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte. Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 bis 29 Mietwerte, ** = 10 bis 14 Mietwerte).

© F+B 2011

1) und Wendewohnungen

2) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

Abschläge für minderausgestattete Wohnungen befinden sich in Tabelle 10 im Kapitel 6.12.

SH = Sammelheizung; BD = Bad; IWC = Innen-WC

Folgende Mietpreistendenzen macht der fortgeschriebene Berliner Mietspiegel 2011 deutlich:

- Die gewichteten Durchschnitts-Nettokaltmieten – über alle Lagen, Baualter, Größen, Ausstattungen – ist von 2007 bis 2011 jährlich um 2,4% und damit im Vergleich zu anderen Preisen moderat gestiegen.
- Während aber diese Steigerungsrate 2007 bis 2009 bei weniger als 1% und damit praktisch stagnierend ausgefallen war, lag sie 2009 bis 2011 mit jährlichen 4% merklich höher.

- Der sich heute rechnerisch über alle Mietspiegelwohnungen ergebene Durchschnitts-Mietwert liegt bei 5,21 Euro/qm/mtl.
- *Aber:* Die Durchschnittsmiete bewegt sich für die Wohnungen des Baualters bis 1918 (= etwa 1/3 der rd. 1,1 Mio. Mietspiegelwohnungen) auch 2011 noch immer bei 5,04 Euro und damit unterhalb des allgemeinen Mietennittels; gleiches gilt für die rd. 493.000 Wohnungen der Größen von 60 bis unter 90 qm (auf diese Größenklasse entfallen immerhin mehr als 45% des Wohnungsbestandes).

- Mit Blick auf die Mietbelastung in Berlin kann mit dem **IBB** Wohnungsmarktbericht 2010 und gestützt durch weitere Untersuchungen (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/weiteres/verteilung_angebotsmieten.shtml) festgehalten werden:
- „Im Durchschnitt liegt die Mietbelastung immer noch geringfügig unter in den anderen deutschen Millionenstädten. Den vergleichsweise geringen Einkommen der Haushalte in der Stadt stehen auch vergleichsweise niedrige Mieten gegenüber. Die zusätzliche Wohnkaufkraft nutzen vor allem kaufkräftigere Haushalte dazu, eine größere Wohnfläche zu finanzieren.“

Die Mietendynamik stellt sich bezogen auf einzelne Wohnungsgruppen durchaus unterschiedlich dar:

- Unterdurchschnittliche Steigerungen und teilweise Mietrückgänge gibt es in der einfachen Wohnlage (d. h. für 35% des Bestandes), in den Westberliner und Ostberliner Beständen der Baujahre 1973 bis 1990 – wobei letztere, immerhin 16,3% des Wohnungsbestandes immer noch deutlich unter dem Berliner Mietenniveau liegen und im Neubau ab 1991 mit einer jährlichen Mietveränderung von weniger als 3% bei in der Vergangenheit fallenden Mieten.
- Überdurchschnittliche Mietveränderungen betreffen insbesondere Wohnungen in guten Wohnlagen, Wohnungen der sogenannten Zwischenkriegsjahre (die aber noch immer unter der allgemeinen Durchschnittsmiete rangieren) sowie bezogen auf kleine Wohnungen und auf große Wohnungen ab 90 qm Wohnfläche

Ermittlung von Zu- und Abschlägen für Ausstattungsmerkmale

In der Mietspiegeltabelle werden die wesentlichen Wohnwertmerkmale gemäß § 558 BGB ausgewiesen. Daneben gibt es weitere Einflussgrößen, die es als gerechtfertigt erscheinen lassen, den ausgewiesenen Berliner Mittelwert eines Tabellenfeldes um einen Zu- oder Abschlag zu erhöhen bzw. zu vermindern. Wie auch bei den vorangegangenen Berliner Mietspiegeln werden mithilfe einer multiplen Regression Merkmale identifiziert, die eine signifikante Auswirkung auf die Miethöhe haben und die entsprechende Wertigkeit dieser Merkmale quantifiziert.

Die Ermittlung der Zu- und Abschläge erfolgt als Regressionsanalyse, einem multivariaten Verfahren zur Datenanalyse, das bereits in vielen Studien und Fragestellungen erfolgreich eingesetzt worden ist. Dieses Verfahren ermöglicht es, die Abhängigkeit eines bestimmten Merkmals – hier Mietpreis pro Quadratmeter – von einer Anzahl anderer Variablen zahlenmäßig zu erfassen und zu erklären. Die Regressionsanalyse bietet damit weitergehende Erklärungen als zum Beispiel eine Korrelationsanalyse, die nur die statistische Wahrscheinlichkeit des gemeinsamen Auftretens zweier oder mehrerer Merkmale misst. Die abhängige Variable im Regressionsmodell ist die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und die Einflussfaktoren (unabhängige Variablen) sind die vom Vermieter gestellten Ausstattungsmerkmale.

Ergebnisse der Regressionsanalyse

Die Ergebnisse der Regressionsanalyse sind in der nachfolgenden Tabelle 7 aufgeführt. Neben den Beträgen für die Zu- bzw. Abschläge für die ausgewiesenen Ausstattungsmerkmale sind der „t-Wert“ sowie die untere und obere Grenze des 95 %-Konfidenzintervalls angegeben.

Der „t-Wert“ zeigt an, ob ein Ausstattungsmerkmal auch tatsächlich einen signifikanten, d. h. einen statistisch genügend sicheren Einfluss auf die Miethöhe hat. Als grobe Faustregel gilt, dass der „t-Wert“ größer als 2 oder aber kleiner als -2 sein sollte. In diesen Fall ist der Regressionskoeffizient des jeweiligen Merkmals auf einem Signifikanzniveau von 5 % von Null verschieden bzw. mit 95 % Sicherheit geht ein Einfluss von dem betreffenden Merkmal auf die Miethöhe aus. Für Werte zwischen +2 und -2 besteht statistisch kein signifikanter Einfluss des Merkmals auf die Miethöhe.

Tabelle 7 Zu-/Abschläge für Sondermerkmale in Euro/m²

Sondermerkmal	Zu-/ Abschlag	95 %-Konfidenzintervall		t-Wert
		untere Grenze	obere Grenze	
hochwertiger Boden/-belag	+0,50	+0,44	+0,55	+16,84
modernes Bad	+0,11	+0,09	+0,14	+9,19
Dusche von Badewanne getrennt	+0,19	+0,11	+0,28	+4,69
Lage der Wohnung im Dachgeschoss ohne Aufzug (ab Baujahr 1984)	-0,46	-0,65	-0,27	-4,84
Lage der Wohnung im Souterrain	-0,75	-1,12	-0,37	-3,92

© F+B 2011

Für die Verwendung der Sondermerkmale im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2011 waren Definitionen notwendig, die sich aus der konkreten Fragestellung in der Erhebung ergaben (vgl. Tabelle 8). Die Zu- oder Abschläge von Sondermerkmalen sind Bestandteile des qualifizierten Mietspiegels.

Bei der besonderen Überprüfung des Wohnumfeldmerkmals „Verkehrslärmbelastung“ konnte im Rahmen der Regressionsanalyse – wie auch bereits in den vorangegangenen Berliner Mietspiegeln – kein signifikanter Einfluss auf die Miethöhe ermittelt werden.

Tipp für den Bewertungsprofi: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>

[Strategische Lärmkarten Gesamtlärmindex LDEN Raster 2005/2006 \(Umweltatlas\)](#)

[Strategische Lärmkarte Fassadenpegel Gesamtlärm LDEN \(Tag-Abend-Nacht Lärmindex\)](#)

- Hinsichtlich der Ermittlung der Lärmpegel zur Kennzeichnung einer eventuellen Lärmbelastung im Straßenverzeichnis für den Mietspiegel 2009 wurde im Vorfeld der Erstellung in der AG Mietspiegel vereinbart, dass zunächst die Werte der Fassadenpegel (höhere Genauigkeit) herangezogen werden.
- Liegen diese nicht vor bzw. sind Fassadenpegel nicht eindeutig Einzeladressen zuordenbar (z.B. Gebäude mit mehreren Adressen; fehlender Gebäudeschlüssel) wird auf die Werte des Flächenrasters (10x10 Meter) zurückgegriffen. Damit kann jeder Adresse ein Lärmwert zugeordnet werden.

- Neuberechnet wurden durch SenGUV insgesamt drei größere Gebiete in Berlin
 - südöstlich des U-Bahnhofes Biesdorf-Süd in Marzahn-Hellersdorf (Einfamilienhausgebiet)
 - rund um den Kottbusser Damm in Kreuzberg (etwa: südlich der U 1 und des Görlitzer Parks bis zum Hermannplatz und von Grimmstr. bis Pannierstr.)
 - westlich und vor allem östlich der Schönhauser Allee in Pankow (von der Wisbyer Str. bis zur Danziger Str.).
- Die Lärmkennzeichnung bzw. das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2011 wurde entsprechend aktualisiert; die neuen Werte wurden einbezogen.
- Weitere Neuberechnungen wird es nicht geben - erst in 2011/2012 für ganz Berlin (damit für den **Mietspiegel 2013** anzuwenden).

Qualität des Regressionsanalyse

Die erklärte Varianz der Quadratmetermiete der einzelnen Wohnwertfaktoren, die durch die Mietspiegeltabelle und durch die Sondermerkmale definiert wird, gelten als Maß der Güte des endgültigen Modells. Je höher die erklärte Varianz ist, desto geringer ist der Mietpreisanteil der nicht durch die im Berliner Mietspiegel abgebildeten Mieteckwerte und Zu- oder Abschläge. Im unrealistischen Idealfall gelingt es, die Varianz vollständig auf die erklärenden Variablen zurückzuführen.

Tabelle 9 Anteil der erklärten Varianz in %

erklärte Varianz der Mietpreise	73 %
davon durch	
Mietspiegeltabelle	68 %
Bestands- vs. Neuvertragsmieten	<1 %
Regressionsanalyse	5 %
Restvarianz	27 %

© F+B 2011

Die verbleibende Restvarianz von 27 % ist auf Schwankungen der Mietpreise zurückzuführen, deren Ursachen sich nicht durch die Datenerhebung isolieren lassen oder auf subjektive Entscheidungen. Dazu zählen nicht signifikante Merkmale und nicht durch das Gesetz gewürdigte mietpreisrelevante Merkmale einer Wohnung bzw. weitere nicht wohnungsrelevante Umstände zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Ein Teil der Restvarianz kann durch die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ausgefüllt werden.

Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitig niedrigem Standard

Für Wohnungen mit einer Ausstattung, welche die Bedingungen der Mietspiegeltabelle nicht erfüllen, sogenannte vermierterseitig minderausgestattete Wohnungen, werden Abschläge im Berliner Mietspiegel ausgewiesen (vgl. Tabelle 10). Die Berechnung der Abschläge erfolgte, bei Vorliegen einer ausreichenden Datenbasis, für diese Teilmärkte ebenfalls mittels einer Regressionsanalyse. Durch die andauernde Modernisierungstätigkeit in den letzten Jahren in Berlin hat sich der Bestand in diesem Wohnungsmarktsegment verringert, sodass beim Berliner Mietspiegel 2011 für einige Teilmärkte vermierterseitig minderausgestatteter Wohnungen keine ausreichende Zahl an Mietwerten erhoben werden konnte. In diesen Fällen erfolgte eine Hochrechnung der im Berliner Mietspiegel 2009 ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete für diese Wohnungsmarktsegmente mit der allgemeinen Mietentwicklung.

Tabelle 10 Abschläge für Wohnungen mit vermierterseitiger Minderausstattung

	Abschläge in Euro/m ²	Abschlag von Spalte	Hochrechnung (H) oder Regression (R)
ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung			
Altbau bis 1918	0,38	1	H
Altbau 1919 bis 1949	0,75	3	H
mit Sammelheizung oder mit Bad und mit WC in der Wohnung			
Neubau 1950 bis 1955	0,90	5	H
Neubau 1956 bis 1964	0,73	6	R

© F+B 2011

Orientierung zur Spanneneinordnung im Berliner Mietspiegel

Auch der Berliner Mietspiegel 2011 enthält wieder eine „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“, die nicht zum qualifizierten Teil des Berliner Mietspiegels gehört, aber eine Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne bildet (vgl. BGH Urteil vom 20.04.2005, VIII ZR 110/04). Die Orientierungshilfe basiert unter anderem auf dem Wissen und den Erfahrungen der Arbeitsgruppenmitglieder und der von ihnen vertretenden Institutionen.

Hinweise auf weitere interessante Auswertungen, die sie dem demnächst erscheinenden Methodenbericht von F+ B entnehmen können:

VVS Berlin und Brandenburg: Mietenvortrag 2011

Tabelle 12 Mietenveränderung Berliner Mietspiegel 2011 zu 2009
(gewichtete Berliner Mittelwerte)

Netto-Kaltmiete in €/m ²	2009	2011	Veränderung	
			absolut	in %
insgesamt	4,83	5,21	0,38	7,9
nach Wohnlage				
einfach	4,57	4,84	0,27	5,9
mittel	4,83	5,21	0,38	7,9
gut	5,34	5,92	0,58	10,9
nach Baualter				
vor 1918**	4,51	5,04	0,53	11,8
1919 bis 1949**	4,76	5,16	0,40	8,4
1950 bis 1955	4,88	5,20	0,32	6,6
1956 bis 1964	4,77	5,17	0,40	8,4
1965 bis 1972	4,83	5,08	0,25	5,2
1973 bis 1983 (West)	6,35	6,64	0,29	4,6
1984 bis 1990 (West)	6,52	6,40	-0,12	-1,8
1973 bis 1990 (Ost)*	4,78	4,99	0,21	4,4
1991 bis 2009	6,68	7,05	0,37	5,5
nach Wohnungsgröße				
unter 40 m ²	5,41	5,87	0,46	8,5
40 m ² bis unter 60 m ²	4,80	5,15	0,35	7,3
60 m ² bis unter 90 m ²	4,71	5,07	0,36	7,6
90 m ² und mehr	4,86	5,31	0,45	9,3
nach Ausstattung				
+ WC, + Bad oder + SH	3,24	3,81	0,57	17,6
+ WC, + Bad, + SH	4,97	5,32	0,35	7,0
* und Wendewohnungen				
** inklusive Wohnungen mit geringerer Ausstattung				
Aufgrund der Gewichtung mit der Grundgesamtheit kann die Veränderung insgesamt nicht als Durchschnitt aus den Veränderungen der Einzelwerte errechnet werden.				

© F+B 2011

Tabelle 17 Verteilung der Netto-Kaltmieten nach Wohnlage
(Angaben in Prozent)

Netto-Kaltmiete in €/m ²	insgesamt	Wohnlage		
		einfach	mittel	gut
2,00 - 2,49	0,0	0,1	--	--
2,50 - 2,99	0,2	0,8	0,1	0,4
3,00 - 3,49	1,2	3,9	1,0	0,7
3,50 - 3,99	3,6	7,1	2,9	1,3
4,00 - 4,49	13,3	24,5	11,3	3,4
4,50 - 4,99	22,0	24,5	24,8	14,7
5,00 - 5,49	20,3	14,8	25,4	18,7
5,50 - 5,99	14,8	11,0	16,0	16,8
6,00 - 6,49	9,4	7,2	8,7	12,3
6,50 - 6,99	6,0	3,0	4,8	10,5
7,00 - 7,49	4,2	1,7	2,8	8,6
7,50 - 7,99	2,5	0,8	1,3	5,7
8,00 - 8,49	1,1	0,2	0,5	3,0
8,50 - 8,99	0,6	0,2	0,2	1,5
9,00 - 9,49	0,4	0,2	0,2	0,9
9,50 - 9,99	0,1	--	--	0,4
10,00 - 10,49	0,1	--	--	0,5
10,50 - 10,99	0,1	--	--	0,3
11,00 u. m.	0,1	--	--	0,3
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert (€/m²)	5,32	4,84	5,21	5,92

Tabelle 14b Verteilung der Netto-Kaltmieten nach guter vermierterseitiger Ausstattung und Baualtersklassen (Angaben in Prozent)

Netto-Kaltmiete in €/m ²	Baualtersklassen			
	1973 bis 1983 West	1984 bis 1990 West	1973 bis 1990* Ost	1991 bis 2009
2,00 - 2,49	--	--	--	--
2,50 - 2,99	--	--	--	--
3,00 - 3,49	--	--	0,6	--
3,50 - 3,99	--	--	3,0	--
4,00 - 4,49	0,7	--	14,9	0,5
4,50 - 4,99	2,2	3,7	29,3	2,5
5,00 - 2,49	4,4	6,1	29,4	6,3
5,50 - 5,99	16,3	9,8	11,8	11,1
6,00 - 6,49	20,1	19,4	5,7	14,1
6,50 - 6,99	20,8	15,9	2,3	12,9
7,00 - 7,49	12,7	13,4	0,9	18,5
7,50 - 7,99	8,1	13,4	0,8	8,8
8,00 - 8,49	5,9	6,1	0,8	6,3
8,50 - 8,99	3,7	6,1	0,3	5,0
9,00 - 9,49	4,4	3,7	0,2	5,9
9,50 - 9,99	0,7	1,2	--	1,8
10,00 - 10,49	--	1,2	--	2,7
10,50 - 10,99	--	--	--	1,6
11,00 u. m.	--	--	--	2,0
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0
Mittelwert (€/m²)	6,64	6,40	4,99	7,05

* und Wendwohnungen

© F+B 2011

In der Broschüre zum Berliner Mietspiegel 2011:
Berliner Betriebskostenübersicht nach Betriebskostenarten
und Kosten (Mittelwert und 4/5 Spanne)

Hier die Ermittlungen von F + B nach Baualtern und
Ausstattungen:

Tabelle 5 Durchschnittliche kalte Betriebskostenvorauszahlung zum Berliner Mietspiegel 2011 in Euro/m²

Bezugsfertigkeit	bis 1918			1919 bis 1949			1950 bis 1955		1956 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1983 West ²	1984 bis 1990 West ²	1973 bis 1990 ¹ Ost ²	1991 bis 2009
	- SH - BD +IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	- SH - BD +IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH oder +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC
		1	2		3	4		5	6	7	8	9	10	11
Mietspiegel 2011	1,50	1,43	1,31	1,61	1,55	1,51	1,61	1,67	1,66	1,80	1,95	1,87	1,52	1,59
Mietspiegel 2009	1,39	1,31	1,17	1,47	1,55	1,41	1,65	1,51	1,62	1,61	1,70	1,59	1,41	1,43
Veränderung Mietspiegel 2011 zu Mietspiegel 2009 (absolut)	+0,11	+0,12	+0,14	+0,14	0,00	+0,10	-0,04	+0,16	+0,04	+0,19	+0,25	+0,28	+0,11	+0,16
Veränderung Mietspiegel 2011 zu Mietspiegel 2009 (relativ)	8 %	9 %	12 %	10 %	0 %	7 %	-2 %	11 %	2 %	12 %	15 %	18 %	8 %	11 %
Durchschnitt aller kalten Betriebskostenvorauszahlungen: 1,55 Euro/m ² , Durchschnitt aller Kosten für Heizung und Warmwasser: 0,96 Euro/m ²														
1) und Wendewohnungen © F+B 2011														
2) Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.														
SH = Sammelheizung; BD = Bad; IWC = Innen-WC														

3

Probleme der weiteren Mietspiegelerstellung

- Tabelle versus Regression
- Größenklassen
- Baualtersklassen
- Wohnlagen

- Tabellenmietspiegel bleibt Konsens bei den Mietkontrahenten
- bisherige Sondermerkmale werden z. T. als problematisch angesehen – siehe nachfolgende Aufstellungen, sind aber Bestandteil des qualifizierten MSP
- Problem: Sondermerkmale sollen über alle MSP-Felder gelten
- Lösung vielleicht: Differenzierung der Sondermerkmale nach Größenklassen, Baualter oder anders, zumindest treffender
- bisherige Spanneneinordnung zwar nach Aussage der Ersteller nicht Bestandteil des qualifizierten MSP, aber hoch angebunden durch BGH-Rechtsprechung (s. o.)
- Problem der geringen Spezifikation und der Tendenz zum Wegfall wohnwertmindernder Merkmale nach Mod. / Inst.
- Frage überhaupt: Definition von Standardwohnungen für Spanneneinordnung

modernes Bad €/m²/mtl.

- 2003 0,20
- 2005 0,37
- 2007 0,37
- 2009 0,24
- 2011 0,11

Duschtasse von Badewanne getrennt

- 2003 0,12
- 2005 0,33
- 2007 0,22
- 2009 0,38
- 2011 0,19

2. WC in der Whg. €/m²/mtl.

- 2003 .
- 2005 .
- 2007 .
- 2009 0,28
- 2011 .

moderne Einbauküche

- 2003 0,34
- 2005 0,16
- 2007 0,24
- 2009 0,25
- 2011 .

hochwertiger Bodenbelag €/m²/mtl.

- 2003 0,24
- 2005 0,24
- 2007 0,20
- 2009 0,17
- 2011 0,50

hochw. Bodenbelag guter Zustand

- 2003 .
- 2005 .
- 2007 .
- 2009 0,08
- 2011 .

- Meine Auffassung:

Nachvollziehbare und vergleichbare Daten zu Sondermerkmalen lassen sich nur über Schaffung von Vergleichsmieten-Paneln*, am besten noch spezifiziert nach Beschaffenheits- und Größenklassen gewinnen.

Dies ist aufwendig, aber es sollte begonnen werden.

* Siehe zum Prinzip u. a. http://de.wikipedia.org/wiki/Sozio-oekonomisches_Panel

Problem der Anpassung der Größenklassen

Vorschlag Stand 05/2011:

- bis unter 50 m²
- 50 bis unter 90 m²
- 90 m² und mehr

- *Offen besonderes Vermietungsmarktsegment ab etwa 120 m² Wohnfläche; wird wahrscheinlich keine Beachtung finden.*
- *Was wird mit Segment der Kleinwohnungen? Vielleicht Zuschläge wie bei Abschlägen infolge Substandard-Whg.?*

Problem der Anpassung der Baualtersklassen

Vorschlag Stand 05/2011:

- bis 1918
- 1919 bis 1949
- 1950 bis 1972
- *1973 bis 1990 West*
- *1973 bis 1990 Ost*
- *Neuester Neubau*

Problemlösung einer treffsicheren Berücksichtigung von energetischer Beschaffenheit böte sich m. E. bei dieser Neustrukturierung an?

- Problem der Anpassung der Wohnlagen

- seit 1999 klare Definitionen (inneres Stadtgebiet | äußeres Stadtgebiet) für 3 Lageklassen
- wenig Neigung zur Ergänzung um eine sehr gute Wohnlage – siehe Grundstücksmarktbericht Berlin
- eventuell Überarbeitung der Indikatorenkataloge, die noch getrennt für W-Bln. / O-Bln. erfasst wurden

[Merkmale zur Beschreibung der Bebauung und der Nutzung der Gebiete | zur Kennzeichnung der Struktur und Dichte der Bevölkerung | zur Charakterisierung der physischen Umweltbedingungen und Imagefaktor über Merkmal sozialer Status]

Problem besonderer Lagen / Kiezlagen – Berücksichtigung über Wohnlagen des MSP nicht zu erwarten, sollte m. E. jedoch verstärkt bei Orientierungshilfe bewertet werden.

- Dies sollte der Sachverständige, auch in seiner Arbeit in Gutachterausschüssen, wissen, damit bei Wohnlageausweisungen keine „Schnellschüsse“ passieren:
- **Arbeitsschritte zur Wohnlagenbestimmung*:**
 1. Bestimmung wohnlagenrelevanter Indikatoren
 2. Bestimmung homogener Teilräume (durch Experten und durch Faktoren- und Clusteranalyse)
 3. Ermittlung von Wohnlagen durch Experten und Evaluation der Expertenbewertung durch Diskriminanzanalyse
 4. korrigierende Bewertung der Wohnlagen unter Beachtung von Verkehrsimmissionen
 5. Erstellung der Wohnlagenkarte

* Vgl. das von Eilers und Keil dargestellte Vorgehen in Wohnlagenkarte der Landeshauptstadt Potsdam, April 1999, jedoch ohne Berücksichtigung bei allen Potsdamer Mietspiegeln.

Danke für die Aufmerksamkeit!

Wer will, kann alles ab Freitag, 24.06.2011, herunterladen

www.mietsachverstaendiger.de