

Dokumentation der Mietspiegelerstellung in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Die Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat in den letzten Jahren viel unternommen, um das Wohnen und Leben in der Gemeinde attraktiver zu machen. Viele Bürger sind zugezogen und die Gemeinde ist gewachsen. Somit ist auch die Nachfrage nach Wohnraum angestiegen. Da der letzte Mietspiegel vor 14 Jahren aufgestellt wurde, hat die Gemeinde sich entschlossen, die Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels zu beauftragen.

Der Mietspiegel gibt Vermietern und Mietern ein sicheres und objektives Orientierungsmittel an die Hand, um Einblick in die üblichen Mieten zu bekommen und Streitigkeiten über die angemessene Miethöhe zu vermeiden. Der Mietspiegel setzt Grenzen nach oben und hilft Mieterinnen und Mietern, die Zustimmung zu unzulässigen Mieterhöhungen zu verweigern. Er soll als Instrument des fairen Interessenausgleichs zwischen Vermietern und Mietern dienen.

Für die Erstellung des Mietspiegels haben eine schriftliche Befragung von Mietern und Vermietern mit einer erfreulich guten Beteiligung sowie eine mündliche Befragung von Mietern durch Interviewer stattgefunden.

Wir bedanken uns bei den Mietern und Vermietern für ihre Beteiligung an der Befragung sowie bei den beteiligten Experten aus der Rechtsprechung, der Wohnungswirtschaft und der Interessenverbände, die als Beteiligte im Arbeitskreis Mietspiegel an der Erstellung mitgewirkt haben, für ihre freundliche und sachkundige Mitarbeit.

Der Mietspiegel ist durch die Gemeindevertretung am 21.05.2014 beschlossen worden und trat am 07.06.2014 in Kraft.

Aufgabe des Mietspiegels

Die Aufgabe des Mietspiegels ist es, eine Übersicht über die ortsüblichen Mietpreise im Gebiet der Gemeinde Schöneiche bei Berlin zu geben. Nach den gesetzlichen Vorgaben setzen sich die Mieten, die berücksichtigt werden sollen, aus den Mieten zusammen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Preisgebundene Mieten dürfen nicht berücksichtigt werden. Die Datensammlung stützt sich auf einen repräsentativen Querschnitt der mietspiegelrelevanten Daten und bietet insofern eine objektive Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Miete und macht die Erstellung teurer Gutachten mit wesentlich geringeren Datenmengen überflüssig. Der Mietspiegel ist neben seiner Funktion, Mieter gegen unzulässig hohe Mietforderungen zu schützen auch ein Begründungsmittel für Mieterhöhungen.

Durchführung

Der Mietspiegel 2014 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe als Tabellenmietspiegel erstellt. Die wissenschaftliche Durchführung hat das Institut Für Soziale Stadtentwicklung im Auftrag der Gemeinde Schöneiche bei Berlin nach wissenschaftlich anerkannten Grundsätzen übernommen.

Grundlage

Nach § 558 Abs. 2 BGB ist die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete zu bilden aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich des energetischen Zustands in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.

Im Mietspiegel 2014 für Schöneiche bei Berlin wird dem Merkmal Beschaffenheit durch die Ausweisung verschiedener Baualtersklassen Rechnung getragen. Bezüglich der Art des Wohnraums, werden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern unterschieden. Mietwirksame Ausstattungsmerkmale werden in Form von Zu- bzw. Abschlägen berücksichtigt. Auf eine Differenzierung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Wohngrößenklassen wird hier verzichtet, da sich anhand der erhobenen Daten kein Zusammenhang zwischen der Nettokaltmiete je Quadratmeter und der Wohnungsgröße feststellen ließ. Gleiches gilt für die Lage der Wohnung (siehe Abschnitt Wohnlagen). Der energetische Zustand der Wohnung findet im Rahmen der Orientierungshilfe Berücksichtigung.

Qualifizierter Mietspiegel

Die gesetzlichen Grundlagen unterscheiden zwischen dem „einfachen“ und dem „qualifizierten Mietspiegel“. Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Einzelheiten zum methodischen Verfahren der Erhebung, Auswertung und Prüfung der Datenvalidität finden sich im *Anhang zur wissenschaftlichen Methodik*.

Die Rechtsprechung ermöglicht es ausdrücklich, den wissenschaftlich abgesicherten **qualifizierten** Teil durch Orientierungshilfen und Empfehlungen zu ergänzen, die für die praktische Handhabung wichtig sind, aber nicht wissenschaftlich fundiert sind. Sie gehören somit zum **einfachen Mietspiegel**. Der Mietspiegel für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin ist demgemäß unterteilt in einen qualifizierten Teil und einen Teil mit Orientierungshilfen, die auf den Expertenempfehlungen der Arbeitskreisteilnehmer basieren.

Der Mietspiegel Schöneiche bei Berlin 2014 wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung am 21.05.2015⁴ anerkannt. Anerkannt wurde er außerdem durch die Haus- und Grundstücksverwaltung Cornelia Westland GmbH, den Haus und Grund Erkner e.V., einem Maklerbüro sowie den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oder-Spree und Frankfurt (Oder). An der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt haben außerdem ein Richter a.D. am Amtsgericht Fürstenwalde und der Mieterverein Erkner und Umgebung e.V.

An die Eigenschaft eines qualifizierten Mietspiegels sind Rechtsfolgen geknüpft. Soweit der qualifizierte Mietspiegel Schöneiche bei Berlin 2014 Angaben für eine Wohnung enthält, für die der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) verlangt, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Mietspiegels Schöneiche bei Berlin 2014 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB) zum Beispiel auf drei Vergleichswohnungen.

Fortschreibung

Nach §558 d Absatz 2 BGB sind qualifizierte Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Die Frist zur Anpassung beginnt mit dem Geltungsbeginn des Mietspiegels (07.06.2014). Somit ist bis zum 07.06.2016 eine Fortschreibung des Mietspiegels 2014 für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin vorzunehmen. Unterbleibt die rechtzeitige Anpassung,

verliert der Mietspiegel seine Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel, kann aber weiterhin als einfacher Mietspiegel verwendet werden.

Wohnlagen

Die Ausweisung von Wohnlagen ist nur dann zwingend, wenn sie einen nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe hat. Auf eine Ausweisung von Wohnlagen wurde im Mietspiegel für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin nach einer Datenprüfung durch die Ersteller und der einvernehmlichen Empfehlung der Experten verzichtet. Die meisten größeren Städte, so zum Beispiel Berlin haben ausgeprägt unterschiedliche Nachbarschaften, Bebauungsformen und Grünflächen. Es gibt Wohngebiete, die durch lockere Bebauung mit Villen und Einfamilienhäuser geprägt sind neben Quartieren mit stark verdichteten großen Häusern und wenig Grün. Dort beeinflussen die stark unterschiedlichen Wohnumfeldqualitäten und Bebauungsformen auch die Miethöhe. Im Unterschied hierzu ist das Gemeindegebiet von Schöneiche bei Berlin klein und hat ein relativ einheitlich als Waldstadt geprägtes Umfeld, wodurch die Qualität der Wohnlage innerhalb der Gemeinde nur geringfügig variiert. In der empirischen Untersuchung konnte durch Stichprobenvergleiche unterschiedlicher Adressen in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin kein statistisch signifikanter Einfluss der Wohnlage auf die Miethöhe nachgewiesen werden. Auf eine Wohnlagenausweisung wurde deshalb verzichtet.

Energetischer Zustand

Die Zuschläge, die im Mietspiegel zur Berücksichtigung des energetischen Zustands enthalten sind, gehören zum einfachen Mietspiegel. Sie sind also nicht wissenschaftlich qualifiziert. Bei den Datenauswertung wurde kein empirisch nachweisbarer Zusammenhang zwischen dem energetischen Zustand der Wohnung (bzw. des Gebäudes) und der Höhe der Nettokaltmiete gefunden. Dies liegt im wesentlichen an der eingeschränkten Verfügbarkeit und Uneinheitlichkeit von Informationen, die für Mieter zugänglich sind. Bei der Ausweisung des Energiekennwertes existieren uneinheitliche Handhabungen. In einigen Energieausweisen findet man ausschließlich Verbrauchskennwerte, während in anderen Fällen lediglich die Bedarfswerte ausgewiesen sind. Außerdem gibt es keinen wissenschaftlich anerkannten Umrechnungsfaktor, der für eine Vergleichbarkeit sorgen würde.

Ein nachweisbarer Einfluss des energetischen Zustands auf die Mietpreisbildung wird sich erst in den nächsten Jahren durchsetzen. Da es aber gewünscht und sinnvoll ist, dass Mietpreise den energetischen Zustand abbilden, wurde im Rahmen der Orientierungshilfe vorgeschlagen, für Wohnungen in Gebäuden mit gutem energetischen Standard einen Zuschlag in der Höhe der geschätzten eingesparten Energiekosten gegenüber einer Wohnung in einem Gebäude mit mittlerem energetischen Standard zu kalkulieren. (Zur Berechnung siehe den Teil Anwendung).

Anwendungsbereich

Der Mietspiegel gilt für alle frei finanzierten Mietwohnungen in der Gemeinde Schöneiche bei Berlin. Ausgenommen sind:

- Preisgebundene Wohnungen (z.B. Sozialwohnungen)
- Vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen
- Wohnungen, deren Toilette oder Küche von anderen Mietparteien mitbenutzt werden
- Wohnungen in Anstalten und Heimen

Anwendung

Um die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln sollte folgendermaßen vorgegangen werden.

Der Mietspiegel weist die Nettokaltmiete je Quadratmeter und Monat aus. Sollten im Mietvertrag Teile der Betriebskosten mitenthalten sein, müssen die dort ausgewiesenen Anteile der warmen und kalten Betriebskosten abgezogen werden.

Das in Betracht kommende Mietspiegelfeld findet man durch den Vergleich der Merkmale Baualtersklasse und Gebäudeart (Mehr- oder Ein- bzw. Zweifamilienhaus). Die Miethöhe für eine Wohnung mit Standardausstattung¹ wird durch den Mittelwert ausgewiesen. Entsprechend der Ausstattung sind die in Tabelle 2 aufgeführten Beträge für bestimmte Wohnwertmerkmale (Gartennutzung, großer Balkon/ große Terrasse) in Form von Zu- und Abschlägen zu addieren oder zu subtrahieren.

Tab.1: Mietspiegeltabelle für die Gemeinde Schöneiche bei Berlin 2014

Mittelwert der Nettokaltmiete und Mietpreisspannen in € / qm und Monat nach Baualtersklasse und Gebäudeart

Gebäudeart/Baualtersklasse	vor 1950	1950 – 1990	nach 1990
Mehrfamilienhaus	6,00 (4,57 – 7,03)	5,53 (5,00 – 6,70)	6,86 (5,83 – 7,94)
Ein- und Zweifamilienhaus	6,01 (4,11 – 7,50)	wird nicht ausgewiesen	6,19 (5,60 – 6,87)

Zu- und Abschläge

Die Gesetzgebung verlangt, dass neben dem Mittelwert auch Spannen der ortsüblichen Miete ausgewiesen werden. In der Tabelle sind diese Spannen unter dem Mittelwert in Klammern ausgewiesen.

Da nicht alle Wohnwertunterschiede einen empirisch nachweisbaren Einfluss auf die Miethöhe haben, werden als Teil des qualifizierten Mietspiegels nur Zu- bzw. Abschläge für die wichtigen Merkmale „Gartennutzung“ und „großer Balkon / große Terrasse“ ausgewiesen. Sie müssen bei Vorliegen oder Nicht-Vorhandensein zum/vom Mittelwert addiert oder subtrahiert werden.

Tab.2: Zu- und Abschläge auf den Mittelwert bei Gartennutzung oder großer Terrasse/großem Balkon

¹ Eine Standardausstattung liegt dann vor, wenn die Wohnung über die drei folgenden vermietetseitig gestellten Merkmale verfügt: innerhalb der Wohnung befindliches WC, Bad und Sammelheizung.

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist folgendes zu berücksichtigen:

- Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und mit einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (z.B. Fernwarmwasser) geschehen.
- Unter einer Sammelheizung sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus erfolgt. Eine Etagenheizung, aber auch eine Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt (Kohle-, Gas-, Öl, Elektroheizung), ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Merkmal für Zu- und Abschläge auf den Mittelwert	Zuschlag	Abschlag
Gartennutzung vorhanden	0,22	-
Gartennutzung nicht vorhanden	-	0,22
Großer Balkon oder große Terrasse (> 8 m ²) vorhanden	0,19	-
Großer Balkon oder große Terrasse (> 8 m ²) nicht vorhanden	-	0,19

Orientierungshilfen

Die Orientierungshilfen gehören nicht zum qualifizierten Teil des Mietspiegels. Es handelt sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Sie stellen die Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne dar (siehe BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04).

Für weitere Wohnwertmerkmale im Rahmen der Orientierungshilfe hat der Arbeitskreis einvernehmlich den energetischen Zustand und die vermietetseitige Ausstattung mit einer Einbauküche vorgesehen.

Tab.3: Zuschläge im Rahmen der Orientierungshilfe für die Wohnwertmerkmale „energetischer Zustand“ und „Küchenausstattung“

Merkmal für Zuschlag auf den Mittelwert	Zuschlag
Primärenergiebedarfswert (laut Energieausweis) 100 – 125 kWh/m ² *a	0,25
Primärenergiebedarfswert (laut Energieausweis) unter 100 kWh/m ² *a	0,33
Vermieterseitig gestellte hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten vorhanden	0,20

Anhang zur wissenschaftlichen Methodik.

Datenerhebung

Für die Datenerhebung wurden drei verschiedene Wege genutzt: die schriftliche Mieterbefragung, die schriftliche Vermieterbefragung und die mündliche Direktbefragung von Mietern. Die drei verschiedenen Methoden werden nachfolgend erläutert.

Schriftliche Mieterbefragung

Für die schriftliche Befragung der Mieterhaushalte wurde der vom Institut Für Soziale Stadtentwicklung in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel entwickelte Fragebogen allen Haushalten der Gemeinde Schöneiche bei Berlin postalisch zugestellt. Insgesamt konnte ein Rücklauf von 350 Fragebögen erreicht werden. Bezogen auf die 2190 Mieterhaushalte (GWZ 2011) entspricht dies einer Rücklaufquote von rund 16 %. Von den zurückgesendeten Fragebögen waren 227 Fälle auf Basis der Beantwortung der Filterfragen als nicht mietspiegelrelevant zu bewerten und damit für Folgeuntersuchungen auszuschließen. Bei rund 95% der ausgesonderten Fragebögen lag der Grund für die fehlende Mietspiegelrelevanz in einem seit mindestens 4 Jahren bestehenden Mietverhältnis bei einem gleichzeitig unveränderten Nettokaltmietenbetrag von ebenfalls mindestens 4 Jahren.

Vermieterdatenerhebung

Neben den mieterseitig erhobenen Daten wurde ein Teil der Daten vermierterseitig erhoben. Hierfür haben die Cornelia Westland GmbH, C & L Ludwig Immobilien, Klotz Immobilien und die Gemeinde Schöneiche bei Berlin die Datensätze ihres Wohnungsbestands zur Verfügung gestellt.

Mündliche Mieterbefragung

Die mündliche Befragung in Form von Face-to-Face Interviews fand im Anschluss an eine Schnellauswertung der erhobenen Daten statt, in der die Verteilung dieser Daten in Bezug auf Baualtersklassen und Gebäudeart ermittelt wurde. Auf Grundlage der Ergebnisse der Vorauswertung wurde eine disproportional geschichtete Stichprobe für die Direktbefragungen gezogen. Durch dieses Vorgehen sollte das Erreichen der Mindestbesetzung ($n = 30$) für jedes Tabellenfeld gewährleistet werden. Die Direktbefragungen wurden zudem dazu genutzt, um die Mieter zu zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen zu befragen.

Datenerfassung

Vor der eigentlichen Datenerfassung wurden Fragebögen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Dabei wurden Fragebögen verworfen, die merklich fehlerhafte Eintragungen bzw. fehlende Eintragungen bei besonders untersuchungsrelevanten Merkmalen (Nettokaltmiete, Wohnungsgröße, Baualtersklasse, Gebäudeart) enthielten. Zudem wurden nach einem Datenabgleich mit den Vermieterdaten vier Datensätze der Mieterbefragung aussortiert, da die entsprechenden Wohneinheiten offensichtlich bereits durch die Vermieterbefragung erfasst wurden (identische Eintragungen bei den Merkmalen Miethöhe, Wohnungsgröße, Baualtersklasse und Gebäudeart). In der Summe ergeben sich 38 Datensätze, die von der Datenauswertung ausgeschlossen wurden und 407 verwertbare Datensätze, die sich wie folgt auf die verschiedenen Erhebungsmethoden verteilen:

Tab 4: Anzahl der verwertbaren Datensätze nach Erhebungsmethode

Datenquelle	Anzahl verwertbarer Datensätze
Schriftliche Vermieterdaten	277
Schriftliche Mieterbefragung	85
Mündliche Mieterbefragung	45
Gesamt	407

Die ausgewerteten Datensätze teilen sich dabei wie folgt auf die einzelnen Tabellenfelder auf.

Tab.5: Stichprobenumfang (Zahl der Wohnungen) nach Gebäudeart und Baualtersklasse

Gebäudeart/Baualtersklasse	vor 1950	1950 – 1990	nach 1990
Mehrfamilienhaus	n = 35	n = 128	n = 179
Ein- und Zweifamilienhaus	n = 31	n = 2	n = 32

Um die Anzahl auswertbarer Fragebögen je Tabellenfeld in Relation zur Grundgesamtheit, also zum Gesamtbestand der vermieteten Wohnungen in Schöneiche bei Berlin nach Gebäudeart und Baualter setzen zu können, wurden beim Statistischen Amt Berlin –Brandenburg Sonderauswertungen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011) angefragt. Näherungsweise kann die von der GWZ verwendete Kategorie „Gebäude mit bis zu zwei Wohnungen“ mit der hier verwendeten Bezeichnung „Ein- und Zweifamilienhaus“ gleichgesetzt werden. Dasselbe gilt für die Kategorien „Gebäude mit 3 Wohnungen oder mehr“ und „Mehrfamilienhaus“.

Tab. 6: Anzahl der vermieteten Wohnungen in Gebäuden mit bis zu 2 Wohnungen und in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen nach Baualtersklassen in Schöneiche bei Berlin

Baualtersklasse	Anzahl der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen in Gebäuden mit ... Wohnungen	
	1 bis 2	3 oder mehr
vor 1950	353	333
1950 - 1989	51	169
ab 1990	432	852
Insgesamt	836	1.354

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, unveröffentlichte Statistik, Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011, Stichtag: 09.05.2011

Wie Tabelle 7 zeigt, befinden sich die insgesamt 836 (s. Tab. 6) vermieteten Wohnungen in Gebäuden mit 1 bis 2 Wohnungen zu über 50% (456 WE) in freistehenden Häusern. 456 vermietete Wohnungen sind demnach in klassischen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu finden. Die größte Anzahl vermieteter Wohnungen befindet sich in Reihenhäusern mit mindestens 3 Wohnungen (564 WE) und freistehenden Häusern mit mindestens 3 Wohnungen (662 WE).

Tab.7: Anzahl der vermieteten Wohnungen nach Gebäudetyp und Anzahl der Wohnungen

Anz. WE/Gebäudetyp	freistehendes Haus	Doppelhaushälfte	Gereihtes Haus	anderer Gebäudetyp
Haus mit 1 bis 2 WE	456 (20,8%)	128 (5,8%)	233 (10,6%)	19 (0,9%)
Haus mit 3 o. mehr WE	662 (30,2%)	58 (2,6%)	564 (25,8%)	70 (3,2%)

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, unveröffentlichte Statistik, Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011, Stichtag: 09.05.2011

Datenauswertung

Während die mieterseitig erhobenen Daten einen Ausschnitt (Teilerhebung) des Mietwohnungsmarktes repräsentieren, handelt es sich im Fall der auf Vermieterseite erhobenen Daten um eine Vollerhebung des mietspiegelrelevanten Bestands einzelner Hausverwalter. Um eine hierdurch begründete statistische Verzerrung zu vermeiden, wurden die Vermieterdatensätze entsprechend ihres Anteils in der Grundgesamtheit (laut GWZ 2011) gewichtet. Die nachfolgenden Unterpunkte sollen die Berechnung der Werte des qualifizierten Mietspiegels näher erläutern.

Berechnung der Mittelwerte

Bei den Mietspiegelwerten handelt es sich je Tabellenfeld um das gewichtete arithmetische Mittel für die Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Vor Berechnung der Mittelwerte wurde die Verteilung von Extremwerten bereinigt. Hierzu wurde ein anerkanntes statistisches Verfahren genutzt. Alle Werte, die sich (je Tabellenfeld) abseits des dreifachen Interquartilsabstands² befanden, wurden nicht für die Berechnung der Mittelwerte herangezogen. Insgesamt wurden durch dieses Verfahren 15 Datensätze identifiziert, die bezüglich der Nettokaltmiete pro Quadratmeter einen Extremwert aufwiesen. Sie wurden für die weitere Berechnung verworfen.

Berechnung der Spannen

Zur Berechnung der Mietspiegelspannen wurden die extremwertbereinigten Werte je Merkmalskombination (Tabellenfeld) von den erhobenen Werten am unteren Ende (niedrige Nettokaltmiete pro m²) und am oberen Ende (hohe Nettokaltmiete pro m²) jeweils 1/6 der Werte aussortiert. Die Intervalle kennzeichnen somit die mittleren Zweidrittel der in der Stichprobe erfassten und von Ausreißern bereinigten Werte.

Berechnung der Zu- und Abschläge

Als Merkmale mit empirisch nachweisbarem Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete pro Quadratmeter stellten sich in der Untersuchung lediglich die Gartennutzung und das Vorhandensein eines großen Balkons bzw. einer großen Terrasse heraus. Für alle anderen erhobenen Merkmale ließ sich kein signifikanter Einfluss auf die Nettokaltmiete nachweisen. Zu diesen Merkmalen zählen ein zweites WC, eine Trennung von Bad und WC, hochwertige Fußböden, eine hochwertige Einbauküche und die Möglichkeit der Kellernutzung. Ferner wurde abgefragt, ob die Wohnung mit einer Garage oder einem Carport bzw. mit einem Stellplatz ausgestattet ist.

Gartennutzung

Für die erhobenen Daten war bezüglich der Höhe der Nettokaltmiete pro Quadratmeter ein signifikanter Unterschied zwischen Wohnungen mit Gartennutzung (die bei 77 Wohnungen der Stichprobe gegeben war) und Wohnungen ohne Gartennutzung feststellbar. So ist die Nettokaltmietenhöhe von Wohnungen mit Gartennutzung im arithmetischen Mittel um 0,44 € pro Quadratmeter höher als die Durchschnittsmiete gartenloser Wohnungen. Um diesen Nettokaltmietenunterschied von 0,44 € pro Quadratmeter im Mietspiegel abzubilden, wurde die Verwendung von Zu- und Abschlägen in Höhe von jeweils 0,22 € in Abhängigkeit von der Möglichkeit der Gartennutzung gewählt.

² Als Interquartilsabstand wird der Abstand zwischen dem 0,25-Quartil und dem 0,75-Quartil bezeichnet. Hier liegen die mittleren 50 % aller erhobenen Werte.

Großer Balkon / große Terrasse

Neben der Gartennutzung erwies sich das Vorhandensein eines großen Balkons bzw. einer großen Terrasse als ein Merkmal mit signifikantem Einfluss auf die Höhe der Nettokaltmiete. Empirisch erwiesen sich die in der Stichprobe befindlichen 63 Wohnungen mit einem großen Balkon (mit Platz für mehr als vier Stühle) oder einer großen Terrasse um 0,38 € pro Quadratmeter teurer (Nettokaltmiete pro qm) als Wohnungen ohne dieses Merkmal. Um diesen Nettokaltmietenunterschied von 0,38 € pro Quadratmeter im Mietspiegel abzubilden, wurde die Verwendung von Zu- und Abschlägen in Höhe von jeweils 0,19 € in Abhängigkeit vom Vorhandensein des Merkmals „großer Balkon / große Terrasse“ gewählt.

Teilnahme freiwillig

Mietspiegel 2014

Fragebogenaktion der Gemeinde Schöneiche bei Berlin

Schöneiche bei Berlin, Januar 2014

Sehr geehrte Schöneicherinnen und Schöneicher,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Schöneiche bei Berlin hat beschlossen, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen, der im Jahr 2014 vorliegen soll. Der Mietspiegel gibt einen Überblick über derzeit in Schöneiche bei Berlin üblicherweise gezahlte Mieten, sorgt für mehr Rechtssicherheit und Transparenz und soll helfen, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Mit der wissenschaftlichen Beratung und Erstellung des Mietspiegels wurde das Institut Für Soziale Stadtentwicklung (IFSS) beauftragt.

Wir bitten Sie in Ihrem eigenen Interesse um Ihre - freiwillige - Teilnahme an der vorliegenden Fragebogenaktion zur Mietenerhebung für den Mietspiegel. Bitte füllen Sie den auf den folgenden Seiten abgedruckten Fragebogen aus und schicken Sie ihn im Briefumschlag zurück. Die Aktion richtet sich ausschließlich an **Hauptmieter**, die in Schöneiche bei Berlin wohnen. Sollten Sie Eigentümer oder Untermieter der von Ihnen bewohnten Wohnung sein, können Sie den Fragebogen umgehend vernichten.

Ergänzend zur Fragebogenaktion werden in einigen Haushalten Direktbefragungen durch das Institut Für Soziale Stadtentwicklung durchgeführt. Mit den ausgewählten Haushalten wird ein genauer Zeitpunkt der Direktbefragung abgesprochen. Am Ende des Fragebogens finden Sie ein Kontaktfeld. Sollten Sie sich zu einer Direktbefragung bereit erklären, bitten wir Sie, in dieses Feld Ihre Kontaktdaten einzutragen.

Die Auswertung der Fragebögen übernimmt das Institut Für Soziale Stadtentwicklung (IFSS). Ihre Angaben werden **anonym und streng vertraulich** unter **Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen** bearbeitet. Nach Fertigstellung des Mietspiegels werden alle Fragebögen ordnungsgemäß vernichtet. Falls Sie Fragen haben, wenden Sie sich bitte direkt ans Institut Für Soziale Stadtentwicklung: Herr Dr. Hentschel (Tel. 0331/270 89 21) oder Herr Hopfenmüller (Tel. 030/854 07 300).

Wir bitten alle Mieterhaushalte in Schöneiche bei Berlin, sich in Ihrem eigenen Interesse an der Fragebogenaktion zu beteiligen. Ihre Teilnahme ist freiwillig, Ihre Mitwirkung aber sehr wichtig! Wir danken Ihnen für Ihre Mitarbeit!



(H. Jüttner, Bürgermeister)



(Dr. A. Hentschel, IFSS)

Bitte schicken Sie den ausgefüllten Fragebogen bis **31.01.2014** im beigefügten Briefumschlag zurück.

Den Fragebogen finden Sie auch als pdf-Datei auf der Homepage der Gemeinde Schöneiche bei Berlin.

I FILTERFRAGEN

	JA	NEIN
1. Haben Sie Ihre Wohnung zum 1.Dezember 2009 oder später angemietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Wurde ihre Nettokaltmiete seit dem 1.Dezember 2009 verändert? (Änderungen der Heiz- und Betriebskosten sind hier nicht gemeint)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Haben Sie eine oder beide Fragen mit „Ja“ beantwortet, dann beantworten Sie bitte auch noch die folgenden Fragen 3 bis 11.

Wenn Sie beide Fragen mit „Nein“ beantwortet haben, werden die Daten Ihrer Wohnung nicht für die Erstellung des Mietspiegels für Schöneiche bei Berlin benötigt. Sie brauchen die weiteren Fragen nicht zu beantworten. Um den Anteil nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen abschätzen zu können, bitten wir Sie dennoch den bis hierhin ausgefüllten Fragebogen zurückzuschicken.

Teilnahme freiwillig

	JA	NEIN
3. Sind Sie Untermieter der Wohnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Gehört Ihre Wohnung oder das Gebäude einem Freund, Angehörigen oder näheren Verwandten und zahlen Sie deshalb eine niedrigere Miete (Gefälligkeitsmiete)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. Ist Ihre Wohnung Teil eines Wohnheimes, eines sonstigen Heimes oder einer heimähnlichen Unterkunft?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Dienst oder Werkswohnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. Haben Sie Ihre Wohnung oder einen Teil Ihrer Wohnung gemäß Mietvertrag zu gewerblichen Zwecken angemietet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. Haben Sie Ihre Wohnung als möbliert oder teilmöbliert gemietet? (nicht gemeint sind Einbauküchen, Küchenmöbel und/oder Einbauschränke o.ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. Fehlt Ihrer Wohnung ein eigener Eingang (von Treppenhaus, Hausflur oder außen)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. Fehlt Ihrer Wohnung eine eigene Küche, Wohnküche oder Kochnische?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. Handelt es sich bei Ihrer Wohnung um eine Sozialwohnung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<small>Erläuterung: Bei Ihrer Wohnung handelt es sich um eine Sozialwohnung, wenn sie mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und eine festgelegte Miete mit Mietpreisbindung verlangt wird. Ist die Mietpreisbindung bereits ausgelaufen und wurde danach die Miete verändert, gilt die Wohnung nicht mehr als Sozialwohnung und die Frage ist mit „Nein“ zu beantworten.</small>		

Haben Sie alle Fragen 3 bis 11 mit „Nein“ beantwortet, dann beantworten Sie bitte auch die folgenden Fragen 12 bis 24.

Haben Sie eine oder mehrere der Fragen 3 bis 11 mit „Ja“ beantwortet, werden die Daten Ihrer Wohnung nicht für die Erstellung des Mietspiegels für Schöneiche bei Berlin benötigt. Sie brauchen die weiteren Fragen nicht zu beantworten. Um den Anteil nicht mietspiegelrelevanter Wohnungen abschätzen zu können, bitten wir Sie dennoch den bis hierhin ausgefüllten Fragebogen zurückzuschicken.

II FRAGEN ZU IHREM WOHNGEBÄUDE

12. Bitte nennen Sie uns das Baujahr des Gebäudes!

(Fertigstellung des Gebäude, bei später errichteten Wohnungen in bestehenden Gebäuden z.B. Dachgeschossausbau: Fertigstellungsdatum der Wohnung angeben)

vor 1950 1950 - 1990 nach 1990

13. In welchem Gebäudetyp wohnen Sie?

Mehrfamilienhaus Reihenhauses Einfamilienhaus
 Zweifamilienhaus Doppelhaushälfte Einliegerwohnung im Einfamilienhaus

14. Wie viele Wohnungen (mit eigener Wohnungstür) sind von Ihrem Hauseingang zugänglich?

Bitte Anzahl der Wohnungen eintragen: _____ Wohnungen

15. Wurden am Gebäude oder in Ihrer Wohnung in den letzten 10 Jahren umfangreiche Arbeiten vom Vermieter durchgeführt?

nein ja und zwar folgende: weiß nicht

<input type="checkbox"/> Dach	<input type="checkbox"/> Elektro-Installationen
<input type="checkbox"/> Fassade	<input type="checkbox"/> Ihre Wohnung
<input type="checkbox"/> Fenster	<input type="checkbox"/> Wohnungsgrundrissänderung
<input type="checkbox"/> Heizung (nur umfangreiche Maßnahmen)	<input type="checkbox"/> sonstiges: _____

Teilnahme freiwillig

16. Ist Ihnen bekannt, ob in den letzten 10 Jahren wohnwertverbessernde Maßnahmen am Gebäude oder in Ihrer Wohnung durchgeführt wurden?

- wohnwertverbessernde Maßnahmen durchgeführt
 keine wohnwertverbessernden Maßnahmen durchgeführt weiß nicht

Bitte Monat und Jahr des Beginns der letzten wohnwerterhöhenden Maßnahme eintragen: _____

17. Welche der folgenden Maßnahmen wurden nach Ihrer Kenntnis am Gebäude durchgeführt?

- Außenwanddämmung Dachdämmung
 Kelleraußenwanddämmung Kellerdeckendämmung
 Fenstersanierung Einbau Solarthermie
 energetische Heizungsmodernisierung keine der genannten

18. Ist Ihnen ein Energiekennwert des Gebäudes bekannt? JA NEIN

(Energiekennwerte finden Sie im möglicherweise vorhandenen Energieausweis des Gebäudes)

- Primärenergiebedarf _____ kWh/(m²a)
 Endenergiebedarf _____ kWh/(m²a)
 Verbrauchskennwert _____ kWh/(m²a)
 Inklusive Warmwasseraufbereitung Ja Nein

III FRAGEN ZU IHRER WOHNUNG

19. Wie groß ist die aktuelle Wohnfläche der gesamten Wohnung? (Bitte in der letzten Betriebskostenabrechnung der letzten Mieterhöhungserklärung oder im Mietvertrag nachsehen.)

Bitte tragen Sie die Quadratmeterzahl Ihrer Wohnung ein: _____, _____ m²

20. Über wie viele Räume verfügt ihre Wohnung (ohne Küche, Bad, WC und Flur)?

Bitte tragen Sie die Anzahl der Zimmer ein: _____ Räume

21. Welche allgemeinen Ausstattungsmerkmale weist Ihre Wohnung auf?

(Bitte kreuzen Sie mit „Ja“ nur Ausstattungsmerkmale an, die ursprünglich vom Vermieter gestellt wurden. Eigenleistungen des Mieters gehören nicht dazu.)

	JA	NEIN
• Zentral-, Block- oder auch andere Wohnungsheizung, die alle Wohnräume von einer zentralen Stelle beheizt und mit automatischer Brennstoffzufuhr versehen ist – auch Gasetagen- und Nachtspeicherheizung in allen Wohnräumen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Badezimmer (innerhalb der Wohnung) mit Dusche oder Wannenbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Zentrale Warmwasserversorgung, Durchlauferhitzer, ausreichend großer Boiler für Bad/Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
• Kohlebadeofen nicht ausreichender Boiler/Durchlauferhitzer zur Warmwasseraufbereitung für Bad/Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

22. Verfügt Ihre Wohnung über zusätzliche Merkmale, die vom Vermieter gestellt wurden?

Bitte vorhandene Merkmale ankreuzen:

- Bad und WC getrennt hochwertige Fußböden, Art: _____
 zweites WC hochwertige Einbauküche
 Gartennutzung großer Balkon oder Terrasse (Platz für mehr als 4 Stühle)
 Stellplatz / Carport / Garage Keller Sonstiges: _____

Teilnahme freiwillig

IV FRAGEN ZU IHREM MIETVERHÄLTNIS

23. Bitte machen Sie folgende Angaben zu Ihrer monatlichen Miethöhe!

Zur Beantwortung der Frage, schauen Sie am besten in die letzte Betriebskostenabrechnung, die letzte Mietkostenerhöhungserklärung oder in den Mietvertrag.

	für die ganze Wohnung	oder: pro m ²
Überweisungsbetrag Dezember 2013	_____, ____ €	_____, ____ €
Nettokaltmiete bzw. Grundmiete <i>(Miete ohne die monatlichen Vorauszahlungen für Heizungs-, Warmwasser- und/oder kalte Betriebskosten)</i>	_____, ____ €	_____, ____ €
Vorauszahlung für Heizung und/oder Warmwasser	_____, ____ €	_____, ____ €
kalte Betriebskosten <i>(alle Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser)</i>	_____, ____ €	_____, ____ €
Betriebskosten insgesamt	_____, ____ €	_____, ____ €
Modernisierungsumlage <i>(soweit vorhanden und nicht in der Grundmiete enthalten)</i>	_____, ____ €	_____, ____ €

Weitere Beträge, soweit in den oben genannten nicht enthalten:

Garagenmiete: _____, _____ €
Stellplatzmiete: _____, _____ €
Gartennutzung: _____, _____ €
Untermietzuschläge: _____, _____ €
Sonstige Beträge: _____, _____ €

24. Wann wurde Ihre monatliche Nettokaltmiete zum letzten Mal geändert?

(Miete ohne die monatlichen Vorauszahlungen für Heizungs-, Warmwasser- und/oder kalte Betriebskosten)

Bitte Monat und Jahr eintragen: _____ 20 _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Ihre Teilnahme ist freiwillig

**Bitte senden Sie uns den Fragebogen möglichst schnell, jedoch bis
spätestens 31.01.2014 zu.**

Für Rückfragen zum Ausfüllen des Fragebogens nutzen Sie bitte folgende Kontaktmöglichkeit:

Herr Hopfenmüller

Mitarbeiter am Institut Für Soziale Stadtentwicklung

Tel. 030 / 854 07 300

Mobil 0178 / 34 79 379

					Art der Heizung	
Datum der energetischen Sanierungsmaßnahme (Jahr)	Primärenergiebedarf laut Energieausweis (in kWh/m ² *a)	Endenergiebedarf laut Energieausweis (in kWh/m ² *a)	Verbrauchskennwert laut Energieausweis (in kWh/m ² *a)	Wohnfläche in m ² (Berechnung laut Wohnflächenverordnung)	Sammelheizung od. gleichwertiges System (s. Erläuterungen)	keine Sammelheizung od. gleichwertiges System (s.Erläuterungen)

	Ausstattung Bad/WC			Ausstattung Küche		
Anzahl der Wohnräume (ohne Küche & Bad)	Badewanne/Dusche	WC (innerhalb der Wohnung)	Datum der letzten baulichen Modernisierungsmaßnahmen (Wohnung)	Spüle	Herd	umfangreiche und moderne Küchenausstattung (s. Erläuterungen)

Nettokaltmiete (Dez. 2013)	Betrag Betriebskosten (Dez. 2013)	Betrag Heizkosten (Dez. 2013)	Bruttowarmmiete (Dez. 2013)	Datum Mietbeginn	Datum der letzten Kaltmietenänderung

in der Kaltmiete enthalten			
Gartennutzung	Garagennutzung	Stellplatznutzung	Höhe der Modernisierungumlage (falls vorhanden)