

Qualifizierter Mietspiegel

Teltow 2022

Erläuterungsbericht zur Erstellung des Mietspiegels

im Auftrag der Stadt Teltow

April 2022

Gesellschafter:

Dr. Reinhard Aehnelt

Dipl.-Pol. Wolfgang Jaedicke

Dr. Oliver Schwab (Geschäftsführer)

Dipl.-Soz.Wiss. Kristin Schwarze

Dipl.-Hdl. Gisela Seidel

Dr. Kathleen Toepel

Dipl.-Geogr. Jürgen Veser

Dipl.-Ing. Bärbel Winkler-Kühlken

Prof. (em.) Dr. Hellmut Wollmann

Kurztitel:

Mietspiegel Teltow 2022 - Erläuterungsbericht - IfS P82

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	1
2.	Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand	2
3.	Erhebungsinhalte	3
4.	Erhebungskonzept und Durchführung der Erhebungen	5
4.1	Erhebungskonzept	5
4.2	Erhebungen bei mittleren bzw. größeren Vermietern	5
4.3	Mieterbefragung	6
4.4	Überblick über die Ergebnisse der Erhebungen.....	9
5.	Datenauswertung und Mietspiegelstruktur.....	10
5.1	Datenprüfung und Identifizierung der mietspiegelrelevanten Fälle.....	10
5.2	Vorgehensweise bei den Auswertungen.....	11
5.3	Wohnwertmerkmale	11
5.4	Tabellenstruktur und Felderbesetzung	15
6.	Mietspiegeltabelle für den Geschosswohnungsbau	18
7.	Beschluss und Gültigkeit des qualifizierten Mietspiegels	19

1. Einführung

Das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH wurde von der Stadt Teltow beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel zu erarbeiten. Die Arbeit des IfS erstreckte sich auf die Entwicklung des Erhebungskonzepts und der Erhebungsinstrumente, die Durchführung der Datenerhebungen, die Auswertung der Daten, die Erstellung der Mietspiegeltabelle mit Begleittext, die Mitwirkung an den Sitzungen des Arbeitskreises Mietspiegel, die Beratung der Stadtverwaltung sowie des Arbeitskreises in Fragen der Erstellung des Mietspiegels sowie auf die Erstellung des vorliegenden Erläuterungsberichts.

Der Mietspiegel Teltow wurde im Zeitraum von Juli 2021 bis Februar 2022 unter Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Grundsätze erarbeitet. Bei der Erarbeitung fanden die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlichten Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln sowie Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln¹ Berücksichtigung. Der hier vorgelegte Erläuterungsbericht beschreibt das Erhebungskonzept sowie die Vorgehensweise bei den Erhebungen und Auswertungen.

Arbeitskreis Mietspiegel

Von der Stadt Teltow wurde ein Arbeitskreis Mietspiegel einberufen, der das Vorhaben begleitete. Im Arbeitskreis vertreten waren:

- Stadtverwaltung Teltow,
- Deutscher Mieterbund - hier regional zuständig die Vereinigung der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer "Der Teltow" e. V.,
- WGT Wohnungsbaugesellschaft Teltow mbH,
- TWG Teltower Wohnungsbaugenossenschaft eG,
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (mit Mietspiegelerstellung beauftragtes Institut).

Der Arbeitskreis Mietspiegel trat am 5. August 2021 zu seiner ersten Sitzung zusammen, auf der das IfS das geplante Vorgehen, die vom Arbeitskreis zu klärenden Punkte und den

¹ Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2002 sowie Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln, 2013.

Zeitplan vorstellte. Zusätzlich wurden die Erhebungsinhalte sowie die Bereitstellung der Daten durch die Wohnungsunternehmen und Verwalter erörtert. Bei den Erhebungsinhalten wurde im Wesentlichen auf die Merkmale zurückgegriffen, die bereits beim Mietspiegel für Teltow 2018 erhoben wurden. Der Arbeitskreis legte als Stichtag für die zu erhebenden Mieten den 31. Oktober 2021 fest.

Die zweite Sitzung des Arbeitskreises fand am 17. Februar 2022 (pandemiebedingt in Form einer Videokonferenz) statt. Vom IfS wurden die Ergebnisse der Erhebungen und Auswertungen (Entwurf des Mietspiegels) vorgestellt und im Arbeitskreis besprochen. Der vorgelegte Entwurf des Mietspiegels stieß im Arbeitskreis auf ungeteilte Zustimmung.

2. Mietspiegelrelevanter Wohnungsbestand

Bei den Erhebungen für den Mietspiegel wurden ausschließlich nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) einbezogen. Preisgebundene Wohnungen und aus anderen Gründen nicht mietspiegelrelevante Wohnungen wurden ausgeschlossen. Dazu zählen:

Ausgeschlossene Wohnungen

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- nicht vermietete bzw. leer stehende Wohnungen,
- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen (z. B. gewerblich genutzte Wohnungen),
- zum vorübergehenden Gebrauch vermieteter Wohnraum,
- Gefälligkeitsmietverhältnisse (z. B. aufgrund von Verwandtschaft zu Vermieter),
- vom Eigentümer selbst genutzte/bewohnte Wohnungen,
- Wohnungen, die aufgrund einer öffentlichen Neubau- oder Modernisierungsförderung einer Mietpreisbindung unterliegen,
- Bungalows,
- Wohnraum, der Teil eines Wohnheims ist,
- Wohnungen in Altenpflegeheimen und sonstigen Heimen, bei denen die Nettokaltmiete zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- Werks- oder Dienstwohnungen,

- möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- nicht abgeschlossene Wohnungen (kein eigener Eingang, Gemeinschaftsküche),
- untervermietete Wohnungen.

Ausgeschlossene Wohnungen wegen fehlender Neuvereinbarung oder Änderung der Miete in den letzten sechs Jahren

Die bei Vermietern und Mietern erhobenen Angaben zur Nettokaltmiete beziehen sich auf die Miete für Oktober 2021 bzw. den Stichtag 31.10.2021. Es wurden (gemäß § 558 Absatz 2 BGB) nur Mieten in die Auswertungen einbezogen, die bezogen auf diesen Stichtag in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurden, alle übrigen erhobenen Mieten wurden als nicht mietspiegelrelevant ausgeschlossen.

Geltungsbereich des Mietspiegels

Der Geltungsbereich des Mietspiegels erstreckt sich auf nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) in der Stadt Teltow.

3. Erhebungsinhalte

Die Erhebungsinhalte wurden mit dem Auftraggeber und der Arbeitsgruppe Mietspiegel abgestimmt. Zu den in die Erhebungen einbezogenen Wohnungen wurden folgende Informationen abgefragt bzw. erfasst:

- a) Höhe der Nettokaltmiete,
- b) Änderung/Neuvereinbarung der Miete in den letzten sechs Jahren,
- c) Preisbindung/Förderung,
- d) Gebäude- und Wohnungsmerkmale:
 - Baualter,
 - Wohnfläche in m²,

- Ausstattung; Grundmerkmale:
 - Art der Heizung:
 - Sammelheizung (Fernheizung, Zentralheizung, Etagenheizung),
 - Sonstige Heizung,
 - Bad/Dusche,
 - Innentoilette,
- Ausstattung; Sondermerkmale:
 - Aufzug,
 - Balkon, (Dach-)Terrasse,
 - Barrierefreiheit des Zugangs zur Wohnung,
- Sanierungszustand: vom Vermieter seit 1990 durchgeführte grundlegende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an
 - Fassade,
 - Dach,
 - Fenster,
 - Sammelheizung,
 - Bad,
 - Elektroinstallation in der Wohnung,
- energetische Kriterien (der Beschaffenheit und Ausstattung):
 - zusätzliche Unterscheidung der vom Vermieter seit 1990 durchgeführten grundlegenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Fassade, Dach und Fenster nach
 - Zeitraum 1990 bis 2001,
 - Zeitraum ab 2002 (höhere energetische Kriterien gemäß Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002)),
- Einhaltung der Kriterien der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002) bzw. der Energieeinsparverordnung 2010 (EnEV 2010) durch das Gesamtobjekt.

4. Erhebungskonzept und Durchführung der Erhebungen

4.1 Erhebungskonzept

Das Erhebungskonzept für den Mietspiegel baute für den Geschosswohnungsbau auf folgenden Bausteinen auf:

- Datenbereitstellung durch Vermieter,
- mündliche Ergänzungsinterviews mit Mietern,
- mündliche Kontrollinterviews mit Mietern.

Die vermieteten Wohnungen des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhausbestand) liegen in Teltow zu großen Teilen in der Hand der größeren kommunalen und genossenschaftlichen Eigentümer mit zusammen ca. 3.700 Wohnungen sowie etwas mehr als 20 mittleren und größeren privaten Vermietern mit ca. 1.000 Wohnungen. Der Rest befindet sich im Eigentum kleinerer privater Vermieter bzw. von Mitgliedern von Wohnungseigentümergeinschaften (jeweils ca. 600 bis 700 Wohnungen). Insgesamt umfasst der vermietete Geschosswohnungsbau in Teltow laut Zensus bzw. Gebäude- und Wohnungszählung 2011 knapp 5.500 Wohnungen. Hinzu kommen rund 1.000 ab 2012 neu gebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Zahl der davon mietspiegelrelevanten vermieteten Geschosswohnungen ist deutlich niedriger (ca. 500 Wohnungen), weil nicht vermietete bzw. selbstgenutzte Wohnungen, preisgebundene Mietwohnungen, Wohnungen mit innerhalb der letzten sechs Jahre nicht geänderten oder neu vereinbarten Mieten und sonstige nicht mietspiegelrelevante Wohnungen bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Mietspiegel unberücksichtigt bleiben.

Die Erstellung des Mietspiegels für den vermieteten Geschosswohnungsbau baute wesentlich auf einer Bereitstellung von Daten durch die mittleren und größeren Eigentümer sowie Hausverwaltungen auf, in deren Hand sich der größte Teil dieses Bestands befindet. Hierdurch sollte in Verbindung mit ergänzenden Mieterinterviews in Beständen von privaten Klein- bzw. Einzeleigentümern und nicht mitwirkungsbereiten mittleren und größeren privaten Vermietern ermöglicht werden, den mietspiegelrelevanten Mietwohnungsbestand im Geschosswohnungsbau von Teltow möglichst weitgehend zu erfassen.

4.2 Erhebungen bei mittleren bzw. größeren Vermietern

Die kommunalen und genossenschaftlichen Eigentümer erklärten sich im Rahmen ihrer Mitwirkung im Arbeitskreis Mietspiegel bereit, Mietendaten für den Mietspiegel zur Verfü-

gung zu stellen. Um den Aufwand für die Eigentümer zu minimieren und eine möglichst einheitliche Datenerfassung zu erzielen, wurden vom IfS Excel-Dateien erstellt und den Eigentümern mit Erläuterungen und Hinweisen zur Bearbeitung übergeben. Von diesen zwei Vermietern wurden zusammen knapp 3.700 Mietwerte für den Geschosswohnungsbau als Rohdaten zur Verfügung gestellt.

Bezogen auf die privaten Vermieter wurde folgendermaßen vorgegangen: Zum einen wurden Vermieter und Hausverwaltungen, die sich beim Mietspiegel 2018 beteiligt haben, kontaktiert. Auch Vermieter und Hausverwaltungen, die seinerzeit aus unterschiedlichen Gründen (Verweigerung, keine mietspiegelrelevanten Bestände) keine Mietdaten bereitgestellt haben, wurden erneut kontaktiert, da sich möglicherweise Änderungen in der Bereitschaft der Mitwirkung, der Eigentumsverhältnisse oder bei den Beständen ergeben haben. Zusätzlich wurde bei der Stadtverwaltung sowie weiteren Ansprechpersonen eruiert, ob ihnen bekannte mittlere bzw. größere private Vermieter (Eigentümer oder Verwaltungen) über mietspiegelrelevante Mietwohnungsbestände in Teltow verfügen. Insgesamt wurden 22 mittlere und größere private Vermieter angeschrieben bzw. kontaktiert. Davon haben vierzehn Vermieter Mietdaten für den Mietspiegel zur Verfügung gestellt. Die übrigen Vermieter waren hierzu innerhalb des für die Bereitstellung vorgesehenen Zeitraums nicht bereit bzw. nicht in der Lage oder sie verfügten ausschließlich über nicht mietspiegelrelevante Wohnungsbestände. Den mitwirkungsbereiten Vermietern wurden ebenfalls (wie den kommunalen und genossenschaftlichen Vermietern) vom IfS Excel-Dateien mit Erläuterungen und Hinweisen zur Bearbeitung übergeben. Insgesamt wurden von den mittleren und größeren privaten Vermietern rund 600 Mietwerte für den Geschosswohnungsbau als Rohdaten zur Verfügung gestellt, von denen sich im Rahmen der Prüfung durch das IfS etwas mehr als 500 Mietwerte als mietspiegelrelevant erwiesen.

Die Erhebungen bei den kommunalen und genossenschaftlichen sowie mittleren und größeren privaten Vermietern wurden im Januar 2022 abgeschlossen. Eine nähere Prüfung der von diesen Vermietern als Rohdaten erhobenen 4.273 Mietwerte hinsichtlich einer Änderung oder Neuvereinbarung von Mieten innerhalb der letzten sechs Jahre sowie anhand weiterer Kriterien (z. B. preisgebundene und leer stehende Objekte) durch das IfS ergab, dass hierunter 2.488 Mietangaben mietspiegelrelevant waren.

4.3 Mieterbefragung

Die mündliche Mieterbefragung wurde in den Monaten Dezember 2021 bis Januar 2022 mittels eines standardisierten Fragebogens bei den Mietern von mietspiegelrelevanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern durchgeführt (Vor-Ort-Interviews). Wohnungen mit

nicht mietspiegelrelevanten Mieten wurden im Rahmen eines vorgeschalteten Kontaktinterviews identifiziert und ausgeschlossen.

Ergänzungsinterviews

Bei einem Teil der geführten Mieterinterviews handelt es sich um Ergänzungsinterviews in Mehrfamilienhausbeständen von nicht mitwirkungsbereiten mittleren und größeren Vermietern sowie von privaten Klein- bzw. Einzeleigentümern (inkl. Wohnungseigentümergemeinschaften). Hierzu wurden in einem ersten Schritt alle Adressen ausgeklammert, die Mehrfamilienhausbestände der mittleren und größeren Vermieter betrafen, die Mietendaten bereitgestellt hatten. Ebenso wurden alle bekannten Objekte mit preisgebundenen Wohnungen oder anderen Kriterien, die zu fehlender Mietspiegelrelevanz führen (z. B. ausschließliche Selbstnutzung durch Eigentümer), aussortiert. Zusätzlich wurden Gebiete ausgeklammert, die ausschließlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind.

Die verbleibenden insgesamt 778 Adressen bzw. Wohnungen wurden flächendeckend und zum Teil mehrfach von Interviewern des IfS angelaufen. Bei 320 bzw. gut zwei Fünftel dieser Wohnungen wurde trotz mehrfachen Versuchen keine Person angetroffen, die Auskunft geben konnte (Abwesenheit der Bewohner, ggf. Leerstand, Ferien- oder Zweitwohnung etc.). Bei den übrigen 458 Wohnungen (knapp drei Fünftel) wurden Personen angetroffen, von denen 178 nicht bereit waren oder sich nicht in der Lage sahen, im Rahmen eines Interviews Angaben zur Wohnung und zur Miete zu machen; mit 280 Personen wurde ein Interview geführt. Bei 167 der geführten Interviews ergab sich aus den Angaben zum vorgeschalteten Kontaktinterview, dass es sich um eine nicht mietspiegelrelevante Wohnung bzw. Miete handelt (z. B. keine innerhalb der letzten sechs Jahre geänderte oder neu vereinbarte Miete, vom Eigentümer selbstgenutzt, gewerblich genutzt etc.). Bei den übrigen 113 der geführten Interviews handelte es sich um mietspiegelrelevante Wohnungen bzw. Mieten, die in die Auswertungen für den Mietspiegel einfließen. Ein Interview wurde aufgrund von Unvollständigkeit nachträglich aus den Auswertungen ausgeschlossen.

Kontrollinterviews

Bei insgesamt 117 weiteren durchgeführten Mieterinterviews in mietspiegelrelevanten Wohnungen handelte es sich um Kontrollinterviews, die ausschließlich der stichprobenhaften Plausibilitätskontrolle der von Vermietern bereitgestellten Mietendaten dienen und daher nicht in die Auswertungen für den Mietspiegel einfließen. Es wurden demnach ins-

gesamt 230 Ergänzungs- und Kontrollinterviews mit Mietern von Wohnungen mit miet-
spiegelrelevanten Mieten geführt (Tabelle 4.1).

Tabelle 4.1

Überblick über die Mieterinterviews mit verwertbaren Mietangaben	
Ergänzungsinterviews	113
Kontrollinterviews	117
Mieterinterviews gesamt	230

Die in den 117 Kontrollinterviews von den Mietern angegebenen Mieten wiesen überwie-
gend eine große Übereinstimmung mit denen der Vermieter auf: In 32 Fällen (27%) war
die Miete identisch, in 56 Fällen (48%) lagen die Abweichungen nach oben oder unten
unter 1%. In 29 Fällen (25%) waren gewisse Abweichungen nach oben und unten festzu-
stellen. Davon zeigten 25 Mieten eher leichte Abweichungen im Bereich von 1% bis zu
3% auf. Bei vier Mieten betrug die Abweichungen etwas über 3%.

Die Fälle mit Abweichungen wurden einer gesonderten Prüfung unterzogen. Als wesentli-
cher Grund für die Differenzen zwischen Vermieter- und Mieterangaben zeigte sich, dass
die Angaben zur Miethöhe in diesen Fällen von den Mietern überwiegend aus dem Ge-
dächtnis gemacht wurden - d. h. die Mieter wollten oder konnten keine Unterlagen wie
Mietvertrag, Aufstellung über die Abrechnung von Heizungs-/Warmwasserkosten, kalter
Betriebskosten, Mieterhöhungsschreiben wegen Modernisierungsumlage oder ein allge-
meines Mieterhöhungsschreiben vorlegen. Die Abweichungen beruhen somit in der Regel
auf groben oder gerundeten Angaben der Mieter zur Miethöhe und Wohnfläche oder Un-
genauigkeiten bei der Herausrechnung von kalten und warmen Betriebskosten aus der
gezählten Gesamtmiete zur Feststellung der Nettokaltmiete.

Bei den 29 Fällen wurde zusätzlich geprüft, ob weitere Kontrollinterviews - im gleichen
Haus oder in benachbarten Häusern mit identischem Baujahr und identischer Ausstattung
desselben Eigentümers - ebenfalls Abweichungen ergaben. Ergebnis dieser Prüfung wa-
ren in der Regel identische Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete von Mietern und Ver-
mietern. Insofern ist davon auszugehen, dass in den Fällen mit Abweichungen diese auf
Ungenauigkeiten bei den Angaben der Mieter zurückzuführen sind und die von den Ver-
mietern genannte jeweilige Miethöhe korrekt ist. Ebenfalls keine gravierenden Unter-
schiede ergab die Differenzierung zwischen kommunalen bzw. genossenschaftlichen
Vermietern (keine Abweichungen/Abweichungen bis unter 1%: 61%) und privaten Vermie-
tern (keine Abweichungen/Abweichungen bis unter 1%: 78%). Zusammenfassend kann
als Ergebnis der Prüfungen festgehalten werden, dass Vermieter- und Mieterangaben ein

hohes Maß an Übereinstimmung aufweisen und sich die Abweichungen über Grobangaben der Mieter erklären lassen.

4.4 Überblick über die Ergebnisse der Erhebungen

Tabelle 4.2 gibt einen Überblick über die mit Hilfe der Erhebungen als Rohdaten gewonnenen Mietwerte und den Anteil, der davon mietspiegelrelevant ist. Insgesamt wurden 4.386 Mietwerte erhoben, aus denen sich 2.600 mietspiegelrelevante Mietwerte ergaben.

Tabelle 4.2

Ergebnis der Erhebungen für den Mietspiegel 2022		
	Mietwerte gesamt	davon mietspiegelrelevant
gesamt	4.386	2.600
- Kommunale/genossenschaftliche Vermieter (2)	3.671	1.970
- Private Vermieter (14)	602	518
- Ergänzungsinterviews mit Mietern	113	112

Die Ergebnisse der Erhebungen bezogen auf die mietspiegelrelevanten Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser) entsprechen einer Abdeckung der Grundgesamtheit von etwa 85% bis 90%,² sie sind repräsentativ für die Gesamtheit der mietspiegelrelevanten Geschosswohnungsbestände bzw. -mieten in Teltow. Bei einzelnen Baujahrsgruppen, die sich (nahezu) ausschließlich in der Hand großer kommunaler und genossenschaftlicher Eigentümer befinden, liegt der Abdeckungsgrad deutlich über 90% und entspricht annähernd einer Vollerhebung.

Zwar gibt es trotz der annähernden Vollerhebung bei den Geschosswohnungen Teilbestände (bzw. Mietspiegelfelder, siehe unten) mit fehlenden oder einer relativ geringen Anzahl von Mietangaben. Dies ist jedoch nicht in einer fehlenden Erfassung, sondern darin begründet, dass es diese Wohnungen in Teltow nur noch in sehr geringer Zahl gibt, und zwar insbesondere Wohnungen mit bislang weitgehend ausgebliebenen Investitionen

² Unter der Annahme, dass bei den Mieterinterviews der Anteil der mietspiegelrelevanten Wohnungen bei den Fällen ohne eine angetroffene Person und den Verweigerungsfällen etwa gleich hoch ist wie bei den Fällen mit Kontakten bzw. geführten Mieterinterviews, ergibt sich insgesamt ein Abdeckungsgrad von etwa 85% bis 90%. Es kann jedoch angenommen werden, dass der Anteil der mietspiegelrelevanten Wohnungen unter den nicht angetroffenen und den Verweigerungsfällen tatsächlich niedriger ist (Leerstand, Ferien- bzw. Zweitwohnung, Untervermietung, andere als Wohnnutzung) als bei denen mit geführten Interviews, sodass der tatsächliche Abdeckungsgrad über 85% bis 90% liegen dürfte.

bzw. Maßnahmen oder ohne Vollausstattung (Sammelheizung, Bad WC). Ein Teil der Bestände wurde mit öffentlichen Mitteln saniert und ist daher aufgrund einer Mietpreisbindung nicht mietspiegelrelevant. Hinzu kommt in den vorhandenen Beständen ein hoher Anteil an Wohnungen mit seit längerer Zeit nicht geänderten Mieten, die dadurch nicht mietspiegelrelevant sind und die für diese Teilbestände (bzw. Mietspiegelfelder) zur Verfügung stehenden Mietwerte zusätzlich reduzieren.

5. Datenauswertung und Mietspiegelstruktur

5.1 Datenprüfung und Identifizierung der mietspiegelrelevanten Fälle

Die erhobenen Daten wurden vor der Auswertung zunächst einer Vollständigkeits- und Plausibilitätsprüfung unterzogen. Die Datensätze wurden daraufhin überprüft, ob die Angaben zu den einzelnen erfragten Merkmalen vollständig sind. In einem weiteren Schritt wurden in dem Datensatz die mietspiegelrelevanten Fälle identifiziert (u. a. Änderung oder Neuvereinbarung der Miete innerhalb der letzten sechs Jahre). Anschließend erfolgte die Plausibilitätsprüfung, die das Ziel hatte, Datensätze mit unplausiblen Angaben (Ausreißer bei Mieten etc.) zu identifizieren und auszuschließen. Die Plausibilitätsprüfung erbrachte das Ergebnis, dass keine Mietwerte aufgrund fehlender Plausibilität von den weiteren Auswertungen auszuschließen waren.

Die nicht mietspiegelrelevanten Mietangaben bzw. Datensätze wurden von den weiteren Auswertungen ausgeschlossen, wodurch von den erhobenen Rohdaten bei Geschosswohnungen (4.386 Fälle) 2.600 mietspiegelrelevante Mietangaben verblieben. Der wesentliche Grund für den beträchtlichen Anteil nicht mietspiegelrelevanter Fälle ist, dass von einigen Vermietern die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen relativ selten geändert, sondern mehrheitlich im Rahmen der Wiedervermietung neu vereinbart werden.

Im Rahmen der Auswertungen stellte sich heraus, dass 70 mietspiegelrelevante Fälle sich auf verschiedene Teilbestände beziehen, die in Teltow nur in sehr kleiner Zahl vorkommen und daher mangels ausreichender Fallzahlen nicht im Mietspiegel dargestellt werden. Hierdurch reduziert sich die Zahl der in den Mietspiegel eingeflossenen Mietwerte auf 2.530 Fälle (Tabelle 5.1).

Tabelle 5.1

Anzahl der erhobenen und der in der Mietspiegeltabelle 2022 verwendeten Fälle bzw. Mietwerte	
	Anzahl Mietwerte
Erhobene Fälle	4.385
Ausklammerung unvollständiger und nicht mietspiegelrelevanter Fälle	1.785
Ausklammerung nicht plausibler Fälle	0
Mietspiegelrelevante Auswertungsfälle	2.600
davon nicht in Mietspiegeltabelle verwendet	70
davon Mietwerte in Mietspiegeltabelle verwendet	2.530

5.2 Vorgehensweise bei den Auswertungen

Der Mietspiegel wurde nach der Tabellenmethode erarbeitet. Grundlage der Auswertungen war eine Prüfung des Einflusses der einzelnen Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe in Verbindung mit der Untersuchung der Felderbesetzung der Mietspiegeltabelle in Abhängigkeit von der Differenzierung der ausgewiesenen Wohnwertmerkmale. Auf dieser Grundlage wurde die Tabellenstruktur erarbeitet und die Auswertung der erhobenen Mietwerte durchgeführt. In den einzelnen Tabellenfeldern sollten in Abstimmung mit dem Auftraggeber bzw. dem Arbeitskreis Mietspiegel Mietwerte sowohl als Spannen als auch als Mittelwerte ausgewiesen werden.

5.3 Wohnwertmerkmale

In der Mietspiegeltabelle ist eine Unterscheidung nach denjenigen Wohnwertmerkmalen notwendig, für die sich bedeutsame Mietenunterschiede zwischen den unterschiedenen Beständen feststellen lassen. Bei der Differenzierung der Wohnwertmerkmale bzw. der Einteilung von Klassen ist darauf zu achten, dass die gebildeten Tabellenfelder in sich möglichst homogen und gegenüber anderen Feldern möglichst verschieden sind.³ Im Falle von fehlenden bzw. geringfügigen Mietenunterschieden kann auf eine Differenzierung verzichtet und es können benachbarte Felder zusammengefasst werden. Im Rahmen von statistischen Analysen wurde daher zunächst der Einfluss der verschiedenen Wohnwertmerkmale auf die Miethöhe geprüft und eine geeignete Klasseneinteilung ermittelt. Hier-

³ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2002, S. 40.

durch ergeben sich teilweise Abweichungen von der Tabellenstruktur des Vorgängermietspiegels. Im Ergebnis der Abstimmungen, Prüfungen und Auswertungen ergab sich folgende Einteilung für die Wohnwertmerkmale der Mietspiegeltabelle:

Wohnfläche

Die Analyse des Einflusses der Wohnfläche auf die Miethöhe ergab, dass für Teilbestände der Wohnungen in Abhängigkeit von Baualter und Wohnlage unterschiedliche Klasseinteilungen notwendig waren.

Der Mietspiegel weist bei Wohnungen des Geschosswohnungsbaus drei verschiedene Wohnflächenklassen auf:

- Bezogen auf Baujahre ab 1990:
 - unter 45 m²,
 - 45 bis unter 80 m²,
 - 80 m² und mehr.

- Bezogen auf die übrigen Wohnungen des Geschosswohnungsbaus:
 - unter 45 m²,
 - 45 bis unter 65 m²,
 - 65 m² und mehr.

Ausstattung

Der Mietspiegel bezieht sich auf vollausgestattete Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und Innentoilette. Mietspiegelrelevante Wohnungen, die nicht über alle drei Merkmale verfügen, betreffen in Teltow nur noch sehr wenige Fälle, sodass auf eine Ausweisung im Mietspiegel wegen zu geringer Fallzahlen bzw. fehlender Verlässlichkeit der Mietwerte verzichtet wurde.

Sondermerkmale

Beim Mietspiegel 2022 wurde ein Sondermerkmale im Mietspiegel berücksichtigt, weil sich für dieses in einzelnen Mietspiegelfeldern signifikante Mietpreisunterschiede ergaben. Dabei handelt es sich bei Baujahren von 1990 bis 2001 um das Sondermerkmal ohne/mit Aufzug.

Sanierungsstand und energetischer Stand

Das Merkmal "Sanierungsstand" wurde für den Wohnungsbestand der Baujahre vor 1990 aus den Angaben zu sechs einzelnen grundlegenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen gebildet, die seit 1990 vom Vermieter durchgeführt wurden:

- Fassade (Außenwärmedämmung oder Fassadensanierung),
- Dach (Erneuerung/Dämmung des Daches),
- Fenster der Wohnung,
- Sammelheizung der Wohnung,
- Bad der Wohnung,
- Elektroinstallation der Wohnung.

Dabei wurde folgende Einteilung vorgenommen:

- vollsanierte Wohnungen,
- überwiegend sanierte Wohnungen,
- un-/teilsanierte Wohnungen.

Als "vollsaniert" wurden die Wohnungen eingestuft, bei denen mindestens fünf der sechs möglichen Maßnahmen durchgeführt wurden. In die Kategorie "überwiegend saniert" kamen Wohnungen mit drei bis vier dieser Maßnahmen. Diese Kategorie, die beim Mietspiegel von 2018 noch bei einem Mietspiegelfeld von Bedeutung war, ist beim Mietspiegel 2022 aufgrund zu geringer Fallzahl entfallen. Wohnungen mit weniger als drei Maßnahmen wurden in die Kategorie "un-/teilsaniert" eingeordnet. Diese Kategorie spielte jedoch wie bereits beim Mietspiegel 2018 aufgrund sehr geringer Fallzahl in Teltow auch im Mietspiegel 2022 keine Rolle.

Zusätzlich zum Sanierungsstand wurden Analysen durchgeführt, welche Mietenunterschiede sich bei einer Kombination des oben dargestellten Sanierungsstands mit dem

erhobenen Merkmal der Einhaltung der Kriterien der EnEV 2002 bzw. der EnEV 2010 bezogen auf das Gesamtgebäude ergeben. Hierbei zeigte sich, dass das Merkmal der Einhaltung der EnEV 2010 vor allem aufgrund zu geringer Fallzahlen zu keinem nutzbaren Ergebnis führte, sodass wie beim Mietspiegel 2018 auf das Merkmal der Einhaltung der Kriterien der EnEV 2002 zurückgegriffen wurde.

Im Ergebnis wird bei Mietspiegelfeldern zusätzlich zum Sanierungsstand hinsichtlich des energetischen Standes ausgewiesen, ob das Gesamtobjekt, in dem die Wohnung liegt, die Kriterien der EnEV 2002 erfüllt oder nicht erfüllt. Bei den Baujahren 1980 bis 1889 wird bei Wohnungen mit ansonsten gleichen Wohnwertmerkmalen aufgrund signifikanter Mietenunterschiede zwischen Fällen mit und ohne Einhaltung der EnEV 2002 beim Gesamtobjekt unterschieden. Bei Mietspiegelfeldern, bei denen bei ansonsten gleichen Wohnwertmerkmalen nicht hinsichtlich des energetischen Standes unterschieden wird, bestehen keine signifikanten Mietenunterschiede. Wohnungen der Baualtersgruppen ab 2002 halten die Kriterien der EnEV 2002 ein und repräsentieren mit dem jeweiligen jüngeren Baualter zugleich einen höheren energetischen Stand.

Baujahr

Die Einteilung beim Baujahr wurde vorab im Arbeitskreis Mietspiegel abgestimmt, da eine Erhebung des Merkmals zusätzlich in Form von vorgegebenen Klassen als notwendig erschien, anderenfalls (bei einer alleinigen Erhebung des Baujahrs als Einzeljahr) wäre bei einem Teil der Fälle keine Angabe zu erwarten gewesen. Es wurden insgesamt neun Baujahresgruppen unterschieden:

- bis 1948,
- 1949 bis 1960,
- 1961 bis 1969,
- 1970 bis 1979,
- 1980 bis 1989,
- 1990 bis 2001,
- 2002 bis 2015,
- 2016 bis 2019,
- 2020 bis 31.10.2021.

Wohnlagen

Auf eine Ausweisung von Wohnlagen wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel verzichtet. Wesentlicher Grund war, dass die Fallzahlen für Teltow bei den sehr wenigen Mietspiegelfeldern, bei denen Wohnungen auf verschiedene Lagen entfallen, zu gering sind, um zusätzlich zu den übrigen Wohnwertmerkmalen eine Lageeinordnung zu berücksichtigen zu können. Dies liegt auch daran, dass mit den übrigen Wohnwertmerkmalen, insbesondere dem Baualter (aber auch dem energetischen Sanierungsstand und der Wohnfläche), bereits wesentliche Lageunterschiede innerhalb von Teltow abgebildet werden und eine zusätzliche Lageeinteilung entfällt.

5.4 Tabellenstruktur und Felderbesetzung

Als Ergebnis der Analysen zeigte sich, dass bei einer Kombination aller Wohnwertmerkmale (Wohnfläche, Ausstattung, Sanierungsstand und energetischer Stand, Baujahr) eine große Zahl der auf diese Weise gebildeten Tabellenfelder nicht oder nur mit sehr geringen Fallzahlen (mietspiegelrelevante Mietwerte) besetzt ist. Das ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass es in Teltow keine bzw. sehr wenige Bestände gibt, die die Merkmalskombinationen dieser Tabellenfelder aufweisen. Zum Teil sind geringe Fallzahlen im Geschosswohnungsbau auch darauf zurückzuführen, dass die Mieten von Wohnungen in den letzten sechs Jahren in größerer Zahl nicht geändert oder neu vereinbart wurden.

Darüber hinaus zeigten die Analysen, dass bei einigen Wohnwertmerkmalen zwischen einzelnen Merkmalsausprägungen (z. B. Wohnfläche) keine signifikanten Mietenunterschiede festzustellen waren. Bei solchen Fällen mit fehlenden Mietenunterschieden wurden benachbarte Felder zusammengelegt.

In der Mietspiegeltabelle werden nur Felder ausgewiesen, die mindestens mit 16 Mietwerten besetzt sind. Felder mit geringerer Besetzung werden aufgrund fehlender Verlässlichkeit der Mietwerte nicht ausgewiesen.

In Tabelle 5.2 ist die Anzahl von Mietwerten dargestellt, mit denen die einzelnen Tabellenfelder des Mietspiegels besetzt sind und die die Grundlage der ausgewiesenen Werte darstellen. Es wird deutlich, dass die Felder vielfach mit einer sehr hohen Fallzahl an Mietwerten besetzt sind, die die aus statistischer Sicht wünschenswerte Mindestanzahl

von 30 Mietwerten (Faustformel für Stichprobenerhebungen)⁴ in den einzelnen Tabellenfeldern zum Teil erheblich übertreffen.

Von den 25 Mietspiegelfeldern sind sechs Felder (A2, B2, C3, D3, E6 und G1) mit mehr als 15 Fällen, jedoch weniger als 30 Fällen besetzt und verfügen aufgrund der mit der relativ geringen Fallzahl verbundenen geringeren Verlässlichkeit der Mietwerte nicht über die Eigenschaft "qualifiziert". Diese Felder werden in der Fallzahlen- und der Mietspiegeltabelle (durch Setzung in Klammern) entsprechend gekennzeichnet. Die übrigen 19 Mietspiegelfelder sind Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

⁴ Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, 2002, S. 38 und 41.

Tabelle 5.2

Fallzahlen des Mietspiegels Teltow für Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) und Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und WC				
Feld-Nr.	Baujahr	Sanierungsstand und energetischer Stand	Wohnfläche/ Sondermerkmal	Anzahl
A1	bis 1948	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 65 m ²	72
A2	bis 1948	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	16
B1	1949 bis 1960	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	33
B2	1949 bis 1960	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	22
C1	1961 bis 1969	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	35
C2	1961 bis 1969	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	782
C3	1961 bis 1969	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	16
D1	1970 bis 1979	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	34
D2	1970 bis 1979	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	240
D3	1970 bis 1979	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	24
E1	1980 bis 1989	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	89
E2	1980 bis 1989	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	37
E3	1980 bis 1989	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	122
E4	1980 bis 1989	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	38
E5	1980 bis 1989	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	188
E6	1980 bis 1989	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	28
F1	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ² / ohne Aufzug	76
F2	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ² / mit Aufzug	156
F3	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr/ ohne Aufzug	39
F4	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr/ mit Aufzug	53
G1	2002 bis 2015	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	20
G2	2002 bis 2015	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ²	43
H1	2016 bis 2019	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ²	209
H2	2016 bis 2019	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr	107
I1	2020 bis 31.10.2021	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ²	51

6. Mietspiegeltabelle für den Geschosswohnungsbau

In Tabelle 6.1 (Mietspiegeltabelle) sind die Ergebnisse der Auswertung der mietspiegelrelevanten Mietwerte für den Geschosswohnungsbau dargestellt. Bei den Auswertungen wurden - bezogen auf die Nettokaltmiete in Euro pro m² Wohnfläche - wie beim Vorgängermietspiegel von 2018 die Ober- und Untergrenze der Zwei-Drittel-Spanne sowie als Mittelwert das arithmetische Mittel verwendet.

Tabelle 6.1

Mietspiegel Teltow für Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) und Wohnungen mit Sammelheizung, Bad und WC				Nettokaltmiete in € pro m² Wohnfläche und Monat	
Feld- Nr.	Baujahr	Sanierungsstand und energetischer Stand	Wohnfläche/ Sondermerkmal*	Spanne	Mittelwert
A1	bis 1948	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 65 m ²	6,41 - 8,00	7,14
A2	bis 1948	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	(6,00) - (7,90)	(7,11)
B1	1949 bis 1960	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	6,00 - 6,66	6,20
B2	1949 bis 1960	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	(6,00) - (6,50)	(6,26)
C1	1961 bis 1969	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	7,50 - 7,50	7,50
C2	1961 bis 1969	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	5,87 - 6,50	6,14
C3	1961 bis 1969	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	(5,75) - (6,35)	(6,30)
D1	1970 bis 1979	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	6,16 - 6,50	6,42
D2	1970 bis 1979	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	5,91 - 6,66	6,20
D3	1970 bis 1979	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	(6,12) - (7,54)	(6,74)
E1	1980 bis 1989	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	6,07 - 6,83	6,45
E2	1980 bis 1989	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	6,70 - 7,20	6,94
E3	1980 bis 1989	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	5,60 - 6,00	5,81
E4	1980 bis 1989	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 65 m ²	6,20 - 6,80	6,49
E5	1980 bis 1989	vollsaniert ohne Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	5,43 - 5,84	5,62
E6	1980 bis 1989	vollsaniert mit Einhaltung EnEV 2002	65 m ² und mehr	(5,79) - (6,50)	(6,12)
F1	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ² / ohne Aufzug	6,08 - 7,08	6,69
F2	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ² / mit Aufzug	7,19 - 8,71	7,91
F3	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr/ ohne Aufzug	5,80 - 7,00	6,65
F4	1990 bis 2001	alle Sanierungsstände ohne/mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr/ mit Aufzug	6,91 - 9,23	7,99
G1	2002 bis 2015	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	unter 45 m ²	(8,00) - (9,25)	(8,36)
G2	2002 bis 2015	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ²	8,85 - 10,00	9,21
H1	2016 bis 2019	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ²	8,85 - 11,67	10,30
H2	2016 bis 2019	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	80 m ² und mehr	9,10 - 11,52	10,49
I1	2020 bis 31.10.2021	alle Sanierungsstände mit Einhaltung EnEV 2002	45 m ² bis unter 80 m ²	12,43 - 13,11	12,83
* In dieser Spalte wird zusätzlich zur Wohnfläche nach dem Sondermerkmal Aufzug bei Feldern unterschieden, bei denen diese Sondermerkmale vorkommen und signifikante Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben.					
In Klammern gesetzte Mietwerte beruhen auf geringen Fallzahlen bzw. Wohnungsbeständen und verfügen nicht über die Eigenschaft "qualifiziert". Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Bauform, Baujahr, Sanierungsstand, energetischer Stand, Wohnfläche, Sondermerkmal) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.					

Die Ober- und die Untergrenze der Zwei-Drittel-Spanne sind die beiden Mietwerte, zwischen denen die mittleren zwei Drittel aller nach Höhe geordneten Mietwerte liegen (ein Sechstel der Mietwerte liegt jeweils darüber und darunter).

7. Beschluss und Gültigkeit des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel 2022 für die Stadt Teltow wurde am 18.05.2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und trat am 08.06.2022 als qualifizierter Mietspiegel in Kraft.