



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln

Arbeitshilfen für die kommunale Mietspiegelerstellung



Wozu dient diese Broschüre?

Die angemessene Berücksichtigung energetischer Aspekte in Mietspiegeln ist ein Anliegen, das in den letzten Jahren verstärkt von Kommunen, Mieterverbänden und Vertretern der Wohnungswirtschaft verfolgt wurde.

Im Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I, Seite 434) wird mit einer Ergänzung in § 558 Abs. 2 BGB klargestellt, dass auch energetische Merkmale zu den Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen von Wohnraum gehören und bei der Ermittlung der Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind. Diese Rechtsänderung ist am 1. Mai 2013 in Kraft getreten.

Diese Broschüre soll die angemessene Berücksichtigung energetischer Merkmale bei der Aufstellung von Mietspiegeln fördern. Sie ergänzt also die Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ (BMVBW 2002) um eine vertiefte Diskussion energetischer Fragestellungen in Mietspiegeln.

Die in dieser Broschüre enthaltenen Hinweise sind vor allem für Ersteller qualifizierter Mietspiegel von Bedeutung. Aber auch Kommunen, die keinen qualifizierten Mietspiegel nach § 558d BGB erstellen, können hier Anregungen für die Erstellung einfacher Mietspiegel finden.

Im Gegensatz zur allgemeinen Mietspiegelerstellung kann die Berücksichtigung von energetischen Beschaffenheitsmerkmalen noch nicht auf eine jahrzehntelange Praxis Bezug nehmen. Die Broschüre gibt jedoch methodische Hinweise und Beispiele, die dem aktuellen Stand des Wissens entsprechen. Sie soll damit die konkrete Umsetzung erleichtern, die vor dem Hintergrund der jeweiligen Mietspiegelpraxis in den einzelnen Kommunen erfolgen muss.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) (2002): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin.

Hinweis: Die Broschüre kann eine Beratung durch Fachleute nicht ersetzen. Je nach geplanter Vorgehensweise ist die Einbindung von qualifizierten Experten bei der Mietspiegelerstellung zu empfehlen.

Inhalt

Wozu dient diese Broschüre?	3
Inhalt	4
1 Weshalb sind energetische Merkmale ein wichtiger Aspekt in Mietspiegeln?	6
1.1 Welchen Mehrwert besitzen energieeffiziente Wohnungen für Mieter?	7
1.2 Welchen Nutzen haben Vermieter von energetisch differenzierten Mietspiegeln?	8
2 Welche Vorgehensweisen empfehlen sich bei der Integration energetischer Merkmale in Mietspiegeln?	9
2.1 Wie kann die energetische Beschaffenheit und Ausstattung bewertet werden?	10
2.2 Welche Vorgehensweise ist bei der Verwendung von Energiekennwerten zu empfehlen?	12
2.2.1 Was ist bei der Datenerhebung von Energiekennwerten zu beachten?	12
2.2.2 Welche Arbeitsschritte sind bei der Datenaufbereitung von Energiekennwerten vorzunehmen?	13
2.3 Welche Vorgehensweise ist bei Einzelmerkmalen zu empfehlen?	14
2.3.1 Welche Merkmale sollten bei der Datenerhebung von Einzelmerkmalen verwendet werden?	15
2.3.2 Welche Arbeitsschritte sind bei der Datenaufbereitung von Einzelmerkmalen vorzunehmen?	15

3	Wie kann der Einfluss auf die Vergleichsmiete untersucht werden?	17
3.1	Wie kann aus energetischen Einzelmerkmalen eine Bewertungsgröße gebildet werden?	18
3.2	Welche Möglichkeiten der Klassenbildung energetischer Mietpreisfaktoren gibt es?	18
3.2.1	Energetische Klassenbildung	20
3.2.2	Kombinierte Klassenbildung	20
3.3	Woran kann es liegen, wenn kein Einfluss der energetischen Beschaffenheit auf die Vergleichsmiete erkennbar ist?	21
4	Wie können die Ergebnisse im Mietspiegel ausgewiesen werden?	23
4.1	Welche Möglichkeiten eignen sich für Regressionsmietspiegel?	23
4.2	Wie sollte bei Tabellenmietspiegeln vorgegangen werden?	25
4.3	Wie kann die energetische Beschaffenheit in der Spanne ausgewiesen werden?	25
4.4	Welche Baualtersklassen bieten sich für Neubauten an?	26
	Quellen und weiterführende Literatur	27
	Bildnachweis	29
	Impressum	30

1 Weshalb sind energetische Merkmale ein wichtiger Aspekt in Mietspiegeln?

Die energetische Sanierung von Wohnimmobilien ist eine Investition in die Zukunft. Sie steigert den Wert einer Immobilie, erhöht den Wohnkomfort und senkt die laufenden Energiekosten. Bis zu 80 Prozent der Energie, die zum Heizen und zur Warmwasserbereitung benötigt wird, kann durch fachgerechte Maßnahmen im Zuge einer Sanierung eingespart werden.

Die Zahl der energetisch sanierten Wohngebäude im Bestand nimmt beständig zu. Es erfolgen umfassende Sanierungen und auch Einzelmaßnahmen. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) tragen dazu bei, dass der Anteil besonders energieeffizienter Wohnungen am Gesamtbestand steigt. In vielen Fällen übertreffen die Sanierungen die Anforderungen der EnEV und können aus Bundesmitteln über die KfW gefördert werden.

Angesichts dieser Entwicklung ist abzusehen, dass das energetische Niveau und der damit verbundene höhere Wohnwert energetisch modernisierter Wohnungen vermehrt zu Differenzierungen in der Miethöhe führen werden.

Damit Mietspiegel auch künftig ein plausibles Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind und den Maßgaben der rechtlichen Rahmenregelungen entsprechen, ist es erforderlich, die energetische Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnungen angemessen zu berücksichtigen.

1.1 Welchen Mehrwert besitzen energieeffiziente Wohnungen für Mieter?

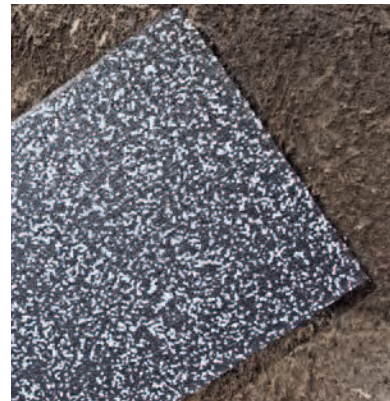
Mieter von Wohnungen in energieeffizienten Gebäuden profitieren nicht nur von niedrigeren Betriebskosten und einem geringeren Kostenrisiko im Fall zukünftiger Energiepreisteigerungen, sondern auch von größerer Behaglichkeit in Form von ausgeglichenen Raumtemperaturen und besserer Lüftung. Dies ist nicht nur im Winter von Vorteil, sondern auch in den Sommermonaten (vgl. dena 2011), die vor allem in den Städten zeitweise mit Hitzebelastung verbunden sein können.

Eine gut gedämmte Wohnung kann also dazu beitragen, gesundheitliche Risiken zu senken und die Wohnzufriedenheit entscheidend zu verbessern. Dies zeigen wiederholt Umfragen (vgl. zum Beispiel Hacke und Lohmann 2006) unter Mietern energetisch modernisierter Wohnungen.

Eine Reihe bereits existierender energetisch differenzierter Mietspiegel beweist, dass Mieter in den meisten Fällen bereit sind, für den erhöhten Wohnwert energieeffizienter Wohnungen eine höhere Kaltmiete zu zahlen. Durch die geringeren Energiekosten ist die Gesamtbelastung, das heißt die Warmmiete, teilweise niedriger als bei vergleichbaren nicht energetisch modernisierten Wohnungen.

Deutsche Energie-Agentur (dena) (2011): Thermische Behaglichkeit im Niedrigenergiehaus. Teil 2: Sommerliche Verhältnisse.

Hacke und Lohmann (2006): Akzeptanz energetischer Maßnahmen im Rahmen der nachhaltigen Modernisierung des Wohnungsbestandes. Darmstadt.



1.2 Welchen Nutzen haben Vermieter von energetisch differenzierten Mietspiegeln?

Eigentümer, die energetische Modernisierungen durchführen, benötigen rechtliche Möglichkeiten, die Nutznießer dieser Maßnahmen angemessen an der Finanzierung zu beteiligen. Das geltende Mietrecht stellt dem Vermieter hierfür zwei Verfahren zur Verfügung: In bestehenden Mietverhältnissen kann nach einer energetischen Modernisierung nach § 559 BGB die jährliche Miete um maximal 11 Prozent der Modernisierungskosten erhöht werden. Der Aufwand für die Instandhaltung, die in der Praxis oft mit einer Modernisierung verbunden ist, berechtigt nicht zu einer Mieterhöhung.

Die Berücksichtigung energetischer Wohnwertmerkmale bei der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB eröffnet eine weitere Möglichkeit der Refinanzierung von Investitionsmaßnahmen. Der Mietspiegel kann somit auch zur Akzeptanz von Mieterhöhungen beitragen und verstärkt Anreize für weitere energetische Investitionen setzen.

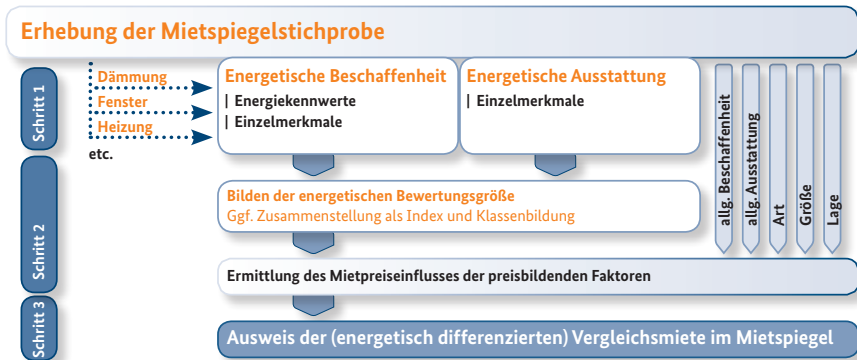


Abbildung 1: Arbeitsschritte bei der Integration energetischer Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale in den Mietspiegel.

2 Welche Vorgehensweisen empfehlen sich bei der Integration energetischer Merkmale in Mietspiegeln?

Die Berücksichtigung energetischer Merkmale erfordert in der Regel nur geringen Mehraufwand bei der Mietspiegelerstellung.

Wie Abbildung 1 zeigt, sind in den einzelnen Arbeitsschritten folgende Zusatzleistungen erforderlich:

- » Im ersten Schritt werden im Zuge der Stichproben-erhebung zusätzlich zu den allgemeinen Wohnwert-merkmalen die energetischen Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale erhoben. Bewertungsgrößen können entweder Energiekennwerte oder einzelne Bauteile sein, die Hinweise auf die energetische Qualität geben, z. B. die Dämmstärke der Außenwand oder die Fensterqualität.
- » Im zweiten Schritt wird aus den Einzelergebnissen eine energetische Bewertungsgröße als mietpreisbil-der Faktor gebildet. Hierzu werden die erhobenen Bauteilmerkmale in geeigneter Form zusammenge-fasst und anschließend in Klassen eingeteilt. Anhand dieser Klassen kann dann die Auswirkung auf die Vergleichsmiete untersucht werden.
- » Im dritten Schritt werden die Ergebnisse im Miet-spiegel entweder durch Zu- und Abschläge, eigene Tabellenfelder oder durch eine qualifizierte Spannen-einordnung ausgewiesen.

Eine ausführliche Darstellung der Vorgehensweise bei der Mietspiegelerstellung findet sich in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ ab Seite 50. Die darin vorge-stellten Methoden sind auch für energetisch differenzierte Mietspiegel gültig.

2.1 Wie kann die energetische Beschaffenheit und Ausstattung bewertet werden?

Für die Bewertung der energetischen Qualität einer Wohnung haben sich nach bisherigen Praxiserfahrungen folgende zwei Herangehensweisen besonders bewährt:

Maßgeblich für die energetische Beschaffenheit einer Wohnung ist in erster Linie das Gebäude. Wohnungsspezifische Merkmale wie Einzelfeuerstätten oder Sonnenschutzeinrichtungen können jedoch über eine Erfassung besonderer Ausstattungsmerkmale berücksichtigt werden.

- » Bewertung der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes anhand von Energiekennwerten aus Energieausweisen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV).
- » Bewertung der energetischen Beschaffenheit des Gebäudes und der Ausstattung anhand von baukonstruktiven und gebäudetechnischen Einzelmerkmalen (Außenwand, Fenster, Dach, Keller, Heizung), die in geeigneter Form zu einer Bewertungsgröße zusammengefasst werden.

Tabelle 1 zeigt eine vergleichende Gegenüberstellung der Funktionsweise und Eignung beider Methoden.

Energetische Ausstattungsmerkmale sind z. B. Raumheizungen, raumluftechnische Anlagen, Sonnenschutz- und Lichtlenkungsanlagen oder Anlagen zur intelligenten Steuerung von Stromnetzen (Smart Metering).

Ist geplant, Energiekennwerte zur Erfassung der energetischen Beschaffenheit einzusetzen, sollten in jedem Fall zusätzlich ausstattungsrelevante energetische Einzelmerkmale abgefragt werden, da zu diesen im Energieausweis in der Regel keine ausreichenden Angaben gemacht werden.

Je nach Einfluss auf den Wohnwert kann ein Merkmal eher negativ (z. B. Einzelöfen) oder positiv (z. B. Sonnenschutz) auf die Vergleichsmiete einwirken.

Die Entscheidung für die eine oder die andere Methode muss nicht in jedem Fall vor Erhebung der Mietspiegelstichprobe getroffen werden. Es kann beispielsweise sinnvoll sein, auch bei Verwendung der Methode der Einzelmerkmale Angaben zu Energiekennwerten mit zu erfassen. Diese können bei der Auswertung beispielsweise für Plausibilitätsprüfungen und bei der Behandlung von Antwortlücken eingesetzt werden.

Methode

	Energiekennwerte aus Energieausweisen nach EnEV	Index- und/oder Klassenbildung aus zusammengefassten Einzelmerkmalen
Für welche Befragungsart ist die Methode geeignet?	Grundsätzlich für Mieter- und Vermieterbefragungen, bei noch geringem Kenntnisstand der Mieter vorzugsweise Vermieterbefragung.	Geeignet vor allem für Vermieterbefragungen und kombinierte Mieter- und Vermieterbefragungen.
Wie gut ist die Datenverfügbarkeit?	Zunehmende Bekanntheit unter Mietern, aber keine Ausweispflicht in Bestandsmietverhältnissen. Die Datenverfügbarkeit kann daher je nach Befragungsart (Mieter, Vermieter) unterschiedlich ausfallen.	Physische Merkmale sind bei allen Mietwohnungen existent. Die Datenverfügbarkeit kann aber je nach Befragungsart (Mieter, Vermieter) unterschiedlich ausfallen.
Welchen Aufwand verursacht die Datenerhebung?	Einfache Erhebung, da nur wenige Daten erhoben werden müssen. Angaben zu energetischen Ausstattungsmerkmalen sind ggf. zusätzlich zu erheben.	Breiter angelegte Datenerhebung, die in gewissen Grenzen an kommunale Anforderungen angepasst werden kann. Mindestangaben zu Fassade, Dach, Befensterung und Heizung sollten enthalten sein.
Welche Abbildungsgenauigkeit kann erreicht werden?	Bei Bedarfsausweisen im Allgemeinen gute Erfassung der energetischen Beschaffenheit. Die systembedingte Streuung bei Verbrauchskennwerten begrenzt die erreichbare Genauigkeit.	Im Allgemeinen gute und differenzierte Erfassung der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung. Je nach Zielgruppe und Detaillierungsgrad der Erhebung kann die Abbildungsschärfe variieren.
Wie transparent und objektiv ist die Methode?	Normierte und dokumentierte Berechnungswege. Eine Nachprüfung durch Fachleute ist möglich. Die Klassenbildung sollte empirisch begründet werden.	Einfache Nachprüfung am Objekt möglich. Zusammenfassungen und Gewichtungen im Rahmen der Klassenbildung sollten empirisch oder bauphysikalisch begründet werden.
Wie können die Ergebnisse in Tabellenmietspiegeln ausgewiesen werden?	Ausweis von Beschaffenheits- und Ausstattungsklassen in eigenen Tabellenfeldern oder in der Spanne möglich.	Ausweis von Beschaffenheits- und Ausstattungsklassen in eigenen Tabellenfeldern oder in der Spanne möglich.
Wie können die Ergebnisse in Regressionsmietspiegeln ausgewiesen werden?	Ausweis über Zu- und Abschläge auf die Basismiete oder in der Vergleichsmiettable. Eine Klassenbildung ist empfehlenswert, um die Signifikanz und Anwendbarkeit im Mietspiegel zu gewährleisten.	Ausweis über Zu- und Abschläge auf die Basismiete oder in der Vergleichsmiettable. Eine Zusammenfassung der Merkmalsausprägungen und eine Klassenbildung ist empfehlenswert, um die Signifikanz und Anwendbarkeit im Mietspiegel zu gewährleisten.

Tabelle 1: Gegenüberstellung geeigneter Methoden zur Bewertung der energetischen Qualität.

2.2 Welche Vorgehensweise ist bei der Verwendung von Energiekennwerten zu empfehlen?

Energiekennwerte beschreiben den für die Beheizung und ggf. Warmwasserbereitung erforderlichen Energieaufwand, bezogen auf die Fläche des Gebäudes.

Damit dienen sie als einfache und kompakte Bewertungsgröße der energetischen Beschaffenheit, ohne von den Anwendern Fachkenntnisse zu erfordern.

Bei Verwendung von Energiekennwerten sind vergleichsweise wenige zusätzliche Angaben zu erheben. Neben dem Energiekennwert sind dies in erster Linie die Art der Warmwasserbereitung, die Gebäudegröße (vgl. hierzu die Ausführungen auf Seite 13) und ggf. Angaben zu energetischen Ausstattungsmerkmalen. Das senkt das Risiko falscher oder fehlender Angaben in der Stichprobe. Der Bekanntheitsgrad von Energieausweisen ist hoch, was sich positiv auf die Akzeptanz des Verfahrens auswirkt.

Nähere Informationen zu Energiekennwerten und Energieausweisen finden sich in der Broschüre „Energieausweis für Gebäude – nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)“ des BMVBS (2009).

2.2.1 Was ist bei der Datenerhebung von Energiekennwerten zu beachten?

Die Rücklaufquote bei Abfrage der Energiekennwerte hängt stark von der Befragungsart und der Verbreitung der Energiekennwerte am örtlichen Wohnungsmarkt ab. Sie liegt nach bisherigen Erfahrungen aus Vermieterbefragungen bei ca. 30 bis 50 Prozent der auswertbaren Fälle, da Energieausweise in Bestandsmietverhältnissen nicht verpflichtend sind.

Zu näheren Erläuterungen zum Thema Stichprobengröße vgl. die Anmerkungen in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ auf den Seiten 36 bis 39.

Um eine hinreichende Genauigkeit in qualifizierten Mietspiegeln zu erzielen, wird daher empfohlen, den Bruttostichprobenumfang entsprechend anzupassen, um ausreichend auswertbare Fälle zu erhalten. Bei Tabellenmietspiegeln hängt der erforderliche Stichprobenumfang von der Zahl der Tabellenfelder im

Mietspiegel ab. Bei Regressionsmietspiegeln hat sich ein Mindestumfang von ca. 500 auswertbaren Fällen in der Ergebnisstichprobe als geeignet erwiesen.

Derzeit empfiehlt sich daher vor allem die Erhebung im Rahmen einer Vermieterbefragung. Mit zunehmender Verbreitung der Energieausweise ist abzusehen, dass die Kennwerte auch im Rahmen einer Mieterbefragung in ausreichender Zahl erhoben werden können.

Mehr zu den verschiedenen Befragungsarten findet sich in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ ab Seite 62.

2.2.2 Welche Arbeitsschritte sind bei der Datenaufbereitung von Energiekennwerten vorzunehmen?

Energieausweise können zwei Arten von Kennwerten enthalten: Bedarfskennwerte basieren auf einer normierten Energiebilanzberechnung, Verbrauchskennwerte auf mittleren Energieverbrauchsdaten der letzten Jahre. Beide Kennwerte sind daher nicht direkt vergleichbar und sollten im Datensatz nicht vermengt werden.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Unterschiede zwischen beiden Kennwerten nach der Datenerhebung zu reduzieren. Ein mögliches Verfahren besteht darin, Verbrauchskennwerte mit Hilfe von statistisch ermittelten Anpassungsfaktoren an die Bedarfskennwerte anzupassen. Zusätzlich kann bei Wohnungen mit zentraler Warmwasserbereitung der anteilige Endenergiebedarf für die Warmwasserbereitung abgezogen werden. Tabelle 2 auf Seite 14 zeigt beispielhaft die Vorgehensweise.

Da Verbrauchskennwerte in Einzelfällen außergewöhnlich niedrige oder hohe Werte aufweisen können, wird empfohlen, eine Datenprüfung vorzunehmen und unplausible Werte auszuschließen. So gibt beispielsweise das Baujahr des Gebäudes bei unmodernisierten Wohnungen Hinweise auf die typische energetische Beschaffenheit und kann zur Plausibilitätsprüfung herangezogen werden.

Bei Verwendung von Regressionsverfahren ist bei entsprechend großen Ergebnisstichproben auch die direkte Verwendung von Bedarfs- und Verbrauchskennwerten als separate Variablen in der statistischen Schätzgleichung möglich.

Größe des Gebäudes	Schritt 1		Schritt 2
	Verbrauchskennwerte: Multiplizieren mit Anpassungsfaktor*	Bedarfskennwerte (Endenergiebedarf)	Bei zentraler Warmwasserver- sorgung: Abzug für Warmwasser**
Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- häusern	1,78	Keine Anpassung nötig	- 24 kWh/m ² a
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 7 Wohneinheiten	1,62	Keine Anpassung nötig	- 27 kWh/m ² a
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 8 und mehr Wohneinheiten	1,36	Keine Anpassung nötig	- 27 kWh/m ² a

* Empirisch ermittelter Anpassungsfaktor zum Ausgleich gebäudegrößenpezifischer und berechnungsbedingter Unterschiede zwischen dem normierten Energiebedarf und dem empirisch ermittelten mittlerem Verbrauch. Zur Dokumentation des Verfahrens siehe Knissel et al. (2006).

** Ansatz über einen Pauschalwert von 32 kWh/m²a Wohnfläche gemäß §9 Abs. 2 Satz 2 Heizkosten V mit Umrechnung auf die Gebäudenutzfläche anhand der Umrechnungsfaktoren 1,35 für Wohngebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten und 1,2 bei sonstigen Gebäuden des § 19 EnEV (2009).

Tabelle 2: Beispiel eines Umrechnungsverfahrens zur Verbesserung der Vergleichbarkeit von Energiebedarfs- und Verbrauchskennwerten

2.3 Welche Vorgehensweise ist bei Einzelmerkmalen zu empfehlen?

Bei der energetischen Bewertung durch Einzelmerkmale werden bei der Datenerhebung Angaben zur energetischen Beschaffenheit von Bauteilen und zu energierelevanten Ausstattungsmerkmalen erhoben. Diese Angaben werden für die anschließende Auswertung in der Regel in einer Kenngröße zusammengefasst.

Dieses Verfahren garantiert ein hohes Maß an Objektivität und Transparenz, da nur reale Bauteile, z. B. Fenster mit Dreifachverglasung, in die Bewertung eingehen, was eine direkte Nachprüfbarkeit am Gebäude für Vermieter und in vielen Fällen auch für Mieter ermöglicht.

2.3.1 Welche Merkmale sollten bei der Datenerhebung von Einzelmerkmalen verwendet werden?

Um eine umfassende Bewertung der energetischen Qualität zu erlauben, sollten als energetisch relevante Einzelmerkmale die Dämmstärke von Außenwänden, Kellerdecken und Dachflächen, die Verglasungsqualität der Fenster sowie die Art des Wärmeerzeugers und der Heizung abgefragt werden. Die Abfrage von Zusatzmerkmalen wie Lüftungsanlagen ist je nach Marktlage empfehlenswert.

Nicht alle konstruktiven und technischen Merkmale eines Gebäudes sind Mietern zugänglich oder bekannt. Daher erfordert dieses Verfahren im Regelfall eine Vermieterbefragung. Ein reduzierter Fragenkatalog kann jedoch in der Regel auch im Rahmen einer Mieterbefragung eingesetzt werden.

2.3.2 Welche Arbeitsschritte sind bei der Datenaufbereitung von Einzelmerkmalen vorzunehmen?

Da den Befragten meist nicht alle Angaben bekannt sind, ist mit einem Anteil unvollständiger Fragebögen zu rechnen. Dieser beträgt nach bisherigen Erfahrungen ca. 50 bis 70 Prozent. Da in der Regel nur einzelne wenige Angaben fehlen, können fehlende Werte vor Auswertung des Fragebogens mit Hilfe statistischer Imputationsverfahren in vielen Fällen ergänzt werden. Alternativ ist eine angemessene Vergrößerung des Stichprobenumfangs zu empfehlen.

Zur Verringerung der Antwortausfallquote hat es sich als praktikabel herausgestellt, Antwortalternativen wie beispielsweise das Einbaujahr eines Bauteils zuzulassen. Da Bauteile in der Regel dem im Einbaujahr gültigen technischen Standard entsprechen, können daraus ebenfalls Rückschlüsse auf die energetische Qualität gezogen werden.

Bezieht sich die Befragung auf das konkrete Mietverhältnis, sind die Vermieterkontaktdaten vom Mieter zu erfragen. Bei rein gebäudebezogenen Daten ist eine alternative Ansprache eines Eigentümers über die Grundsteuerstellen möglich. Eine frühzeitige Einbindung der zuständigen Datenschutzbeauftragten zur rechtlichen Absicherung der Vorgehensweise ist in jedem Fall zu empfehlen.

Imputationsverfahren sind statistische Verfahren zur Ergänzung fehlender Werte in Datenerhebungen. Infrage kommende Verfahren sind z. B. das Substitutionsverfahren oder das Regressionsverfahren. Dieses Verfahren bietet sich immer dann an, wenn nur wenige Werte fehlen und die Ausfallmuster weitgehend zufällig sind. Für nähere Erläuterungen vgl. z. B. Allison (2001).

1. In welchem Jahr wurde das Gebäude / der Gebäudeteil fertig gestellt, in dem die betreffende Wohnung liegt? Bitte versuchen Sie, das Baualter **so genau wie möglich** einem der folgenden Zeitschnitte zuzuordnen.

bis 1859 <input type="radio"/> ₁	} bis 1948 <input type="radio"/> ₁	1979 bis 1983 <input type="radio"/> ₇	} 1979 bis 2001 <input type="radio"/> ₃
1860 bis 1918 <input type="radio"/> ₂		1984 bis 1994 <input type="radio"/> ₈	
1919 bis 1948 <input type="radio"/> ₃		1995 bis 2001 <input type="radio"/> ₉	
1949 bis 1957 <input type="radio"/> ₄	} 1949 bis 1978 <input type="radio"/> ₂	2002 bis 2009 <input type="radio"/> ₁₀	} 2002 bis 2013 <input type="radio"/> ₄
1958 bis 1968 <input type="radio"/> ₅		2010 bis 2013 <input type="radio"/> ₁₁	
1969 bis 1978 <input type="radio"/> ₆			
Weiß nicht <input type="radio"/> ₀			

2. Ist das Gebäude ein sogenanntes Passivhaus (Heizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² und Jahr)?

Ja ₁ Nein ₀ Weiß nicht ₂

3. Wurde für dieses Gebäude ein so genannter Energieausweis oder Energiepass nach Energieeinsparverordnung (EnEV) erstellt?

Ja ₁ → War das Verbrauchsausweis ₁ Bedarfsausweis ₂ → Wie hoch war der Energiekennwert laut Ausweis?

--	--	--	--

 kWh / m² a

Nein ₀ ☞ Liegt ein **Bedarfsausweis** vor, tragen Sie bitte den **Endenergiebedarf** ein, nicht den Primärenergiebedarf!

Weiß nicht ₂

4. Welche vom Vermieter / Eigentümer gestellte Beheizungsmöglichkeit hat das Gebäude **überwiegend**?

- Gebäude-Zentralheizung (auch Fernwärme) ₄ → **Weiter mit 5**
- Etagen-Zentralheizung ₅ → **Weiter mit 6**
- Einzelöfen für ...
 - (Nacht-)Strom ₃
 - Gas mit zentraler Gasversorgung ₂ → **Weiter mit 8**
 - Holz, Kohle, Öl oder Gas **ohne zentrale** Gasversorgung ₁
- Keine vom Vermieter gestellte Heizung ₀

5. Erfolgt die Gebäudebeheizung mittels Fernwärme?

Ja ₁ → **Weiter mit 7**

Nein ₀

Weiß nicht ₂

6. Wann ist der Wärmeerzeuger (z. B. der Heizkessel) vom Vermieter / Eigentümer eingebaut worden?

1986 oder früher ₁ 1987 bis 1994 ₂ 1995 oder später ₃ Weiß nicht ₀

7. Trifft eines der folgenden Merkmale für die vom Vermieter gestellte Heizung bzw. Lüftungsanlage zu?

- Überwiegendes Heizsystem mit Brennwertnutzung (Öl, Gas, Pellets) ₁ | Weiß nicht ₂
- Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem ₁ | Weiß nicht ₂
- Thermische Solaranlage zur Warmwasserbereitung ₁ | Weiß nicht ₂ ☞ Eine Fotovoltaikanlage zur Stromerzeugung ist nicht gemeint
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ₁ | Weiß nicht ₂

Nichts davon ₁

Abbildung 2: Beispiel für einen Fragenkatalog zur Erhebung der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung anhand von Einzelmerkmalen.

3 Wie kann der Einfluss auf die Vergleichsmiete untersucht werden?

Prinzipiell könnte jedes einzelne energetische Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmal als mietpreisbildender Faktor angesehen werden, sein Einfluss auf die Vergleichsmiete separat untersucht und gegebenenfalls im Mietspiegel ausgewiesen werden. In diesem Fall würde sich für ein bestimmtes Merkmal (z. B. Außenwanddämmung) ein bestimmter Preiszuschlag, ein anderes Tabellenfeld oder eine andere Spanneneinordnung ergeben.

Bei Verwendung von Energiekennwerten an Stelle von Einzelmerkmalen liegt bereits eine einzelne Bewertungsgröße vor. Daher kann in diesem Fall gleich mit der Klassenbildung (vgl. Seite 18) fortgefahren werden.

Bei energetischen Beschaffenheitsmerkmalen ist diese Vorgehensweise nicht zu empfehlen, da bei der separaten Berücksichtigung aller wichtigen Einzelmerkmale eine stark vergrößerte Ergebnisstichprobe erforderlich wäre und sich die Anwenderfreundlichkeit des Mietspiegels verschlechtern würde.

Wird dagegen nur eine Auswahl an Einzelmerkmalen in der Untersuchung verwendet (z. B. nur Fenster oder Heizanlagen), besteht die Gefahr eines unvollständigen Abbilds der energetischen Beschaffenheit, was wiederum zu verringerter statistischer Signifikanz führen würde.

Es ist daher sinnvoll, einzelne Beschaffenheitsmerkmale zu einer kombinierten Bewertungsgröße zusammenzufassen und als mietpreisbildenden Faktor zu untersuchen.

Eine separate Untersuchung kann im Einzelfall bei bestimmten energetischen Ausstattungsmerkmalen gerechtfertigt sein, die einen starken individuellen Einfluss auf die Mietpreisbildung besitzen (z. B. technisch veraltete Heizungsanlagen mit verringertem Bedienungskomfort wie Einzelfeuerstätten).

3.1 Wie kann aus energetischen Einzelmerkmalen eine Bewertungsgröße gebildet werden?

Da jedes Merkmal eine unterschiedliche Relevanz für die energetische Beschaffenheit des Gebäudes besitzt, stellt sich die Frage, wie einzelne Merkmale in einen solchen Faktor eingehen sollten. Eine sachgerechte Möglichkeit besteht darin, Merkmale nach ihrem Beitrag zur Gesamtenergieeffizienz zu gewichten – beispielsweise über Gewichtungspunkte – und zu einem mietpreisbildenden Faktor zu addieren.

Für eine genauere Darstellung des Verfahrens und der darin getroffenen Annahmen siehe die Publikation „Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel“ des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (2010).

Tabelle 3 zeigt hierfür ein beispielhaftes Berechnungsschema. Jedes Beschaffenheitsmerkmal erhält darin eine bestimmte Punktzahl in Abhängigkeit von seiner energetischen Qualität. Ein Punkt entspricht in etwa einer Verbesserung der Gesamtenergiebilanz um ca. 10 kWh/m²a. Diese Punktegewichtung basiert auf statistischen Auswertungen realer Mietspiegelstichproben in Mittel- und Großstädten und wurde durch Energiebilanzberechnungen auf Sachgerechtigkeit geprüft. Sie ist auf andere Städte übertragbar.

3.2 Welche Möglichkeiten der Klassenbildung energetischer Mietpreisfaktoren gibt es?

Analog zur bewährten Vorgehensweise bei der Mietspiegelerstellung empfiehlt es sich, auch die mietpreisbildenden Faktoren der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung bei der Ermittlung der Vergleichsmiete in Klassen zusammenzufassen, etwa in der Form „gute – mittlere – einfache energetische Beschaffenheit“.

Die Klassenbildung kann entweder separat für die energetische Beschaffenheit und Ausstattung vorgenommen werden, oder zusammen mit anderen Merkmalen, beispielsweise als Modernisierungsklassen.

Vereinfachte Bewertung				Detaillierte Bewertung insb. für Sonderfälle				
		bei Bauteilen <u>mit</u> nachträglicher Dämmung der gesamten Fläche		bei Bauteilen <u>ohne</u> nachträgliche Dämmung der gesamten Fläche				
		Dämmstoffdicke...		Baualterstypischer Standard...		Mittlerer U-Wert des Bauteils in W/(m ² K)		
Außenwand	< 2 cm	0 Punkte	oder		oder	> 0,8	0 Punkte	
	2 – 5 cm	4 Punkte		bis 1978		0 Punkte	0,8 – 0,51	4 Punkte
	6 – 12 cm	6 Punkte		1979 – 1994		4 Punkte	0,5 – 0,27	6 Punkte
	13 – 20 cm	7 Punkte		ab 1995		6 Punkte	0,26 – 0,18	7 Punkte
	> 20 cm	8 Punkte					< 0,18	8 Punkte
Dach bzw. oberste Geschossdecke	< 6 cm	0 Punkte	oder	bis 1978	oder	> 0,55	0 Punkte	
	6 – 12 cm	2 Punkte		1979 – 1994		2 Punkte	0,55 – 0,31	2 Punkte
	13 – 25 cm	3 Punkte		ab 1995		3 Punkte	0,3 – 0,15	3 Punkte
	> 25 cm	4 Punkte					< 0,15	4 Punkte
Kellerdecke bzw. Keller- fußboden	< 1 cm	0 Punkte	oder	bis 1978	oder	> 0,8	0 Punkte	
	1 – 3 cm	1 Punkt		1979 – 1983		1 Punkt	0,8 – 0,61	1 Punkt
	4 – 20 cm	2 Punkte		ab 1984		2 Punkte	0,6 – 0,17	2 Punkte
	> 20 cm	3 Punkte					< 0,17	3 Punkte
Fenster	Einscheibenverglasung			0 Punkte	oder	> 4,5	0 Punkte	
	2-Scheiben: Isolierverglasung; Verbundfenster, Kastenfenster			2 Punkte		4,5 – 1,9	2 Punkte	
	2-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)			5 Punkte		1,8 – 0,9	5 Punkte	
	3-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (Passivhausfenster)			6 Punkte		< 0,17	6 Punkte	
Heizung	Überwiegend raumweise Beheizung (z. B. Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl oder Strom)						0 Punkte	
	Überwiegend zentrale oder wohnungswise Beheizung:		Baujahr des Wärmeerzeugers vor 1987				0 Punkte	
			Baujahr Wärmeerzeuger von 1987 – 1994				2 Punkte	
			Baujahr des Wärmeerzeugers ab 1995				4 Punkte	
		Überwiegend Fernwärmebeheizung				2 Punkte		
Zusatzpunkte (mehrere Kategorien möglich)	Überwiegendes Heizsystem mit Brennwertnutzung (Gas, Öl)						1 Punkt	
	Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem						2 Punkte	
	Thermische Solaranlage (Warmwasserbereitung)						1 Punkt	
	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung						2 Punkte	

Tabelle 3: Muster eines Berechnungsschemas zur Bildung einer Bewertungsgröße aus Einzelmerkmalen.

3.2.1 Energetische Klassenbildung

Rein energetische Klassen verdeutlichen den unmittelbaren Zusammenhang zwischen der energetischen Beschaffenheit oder Ausstattung einer Wohnung und der Höhe der Vergleichsmiete. Dies wirkt sich positiv auf die Transparenz des Mietspiegels aus und erlaubt allen Marktteilnehmern eine klare Zuordnung des Mietobjekts zu einer bestimmten ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Beispiel für Mietpreisfaktoren für zwei Klassen energetischer Beschaffenheit auf der Grundlage von Energiekennwerten.

Um eine sachgerechte Klasseneinteilung zu erhalten, empfiehlt sich eine Orientierung an der Verteilung bestimmter Merkmalsausprägungen in der Stichprobe.

Gebäudemerkmale	€/m ²
<p>Wärmetechnische Beschaffenheit</p> <p>Die wärmetechnische Beschaffenheit eines Gebäudes wird über den Primärenergiekennwert bewertet. Ein geringer Primärenergiekennwert entspricht einer guten wärmetechnischen Beschaffenheit und damit in der Regel geringeren Heizkosten. Informationen zur Ermittlung des Primärenergiekennwerts werden auf den Seiten 23 bis 25 gegeben.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Mittlere wärmetechnische Beschaffenheit (Primärenergiekennwert unter 250 bis 175 kWh/(m²a) oder 	0,38
<ul style="list-style-type: none"> ■ Verbesserte wärmetechnische Beschaffenheit (Primärenergiekennwert unter 175 kWh/(m²a)) 	0,50

Eine zu starke Vereinfachung ist jedoch bei Mietspiegeln nicht zu empfehlen, da sonst die Gefahr entsteht, dass energetische Aspekte unterbewertet werden.

Zur angemessenen Gewichtung der Einzelmerkmale empfiehlt sich eine empirische Absicherung, beispielsweise über eine Korrelations-, Faktor- oder Regressionsanalyse.

3.2.2 Kombinierte Klassenbildung

Eine Alternative stellt die kombinierte Klassenbildung aus energetischen und nicht energetischen mietpreisbildenden Faktoren dar. Gängig ist hier beispielsweise die Zusammenfassung mehrerer Merkmale zu Modernisierungsklassen. Diese Vorgehensweise besitzt den Vorteil, dass die energetische Gebäudequalität auch mit reduziertem Detaillierungsgrad erhoben werden kann.

Um ein ausgewogenes Abbild des Modernisierungsstands zu erzielen, wird empfohlen, die Klassenbildung so zu gestalten, dass alle Teilbereiche einer Modernisierung, d. h. energetische Maßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung der sonstigen Ausstattung bzw. Beschaffenheit, berücksichtigt werden. Ein Beispiel hierfür zeigt Tabelle 4.

Merkmal/Maßnahme	erreichte Punktzahl			
Fassadendämmung > 13 cm Stärke	1			Teilbereich energetische Beschaffenheit
Fenster mit Dreischeibenverglasung	1			
Wärmeerzeuger mit Baujahr ab 1995	1			
Erneuerung Starkstromanlagen	1			Teilbereich technische Ausstattung
Erneuerung Schwachstromanlagen	1			
Erneuerung Heizverteilung und Heizkörper	1			
Erneuerung Sanitärbereiche		1		Teilbereich sonstige Ausstattung
Erneuerung Fußbodenbeläge		1		
Neugestaltung des Hauseingangsbereichs		1		
Summe	3	3	3	Zuschlag/Abschlag
gehobener Modernisierungsstand (mind. 2 Punkte in jedem Teilbereich)				0,65 €/m ²
mittlerer Modernisierungsstand (mind. 1 Punkt in jedem Teilbereich)				0,30 €/m ²
einfacher Modernisierungsstand (0 Punkte in einem der drei Teilbereiche)				- 0,10 €/m ²

Tabelle 4: Beispiel für ein Berechnungsschema für kombinierte Modernisierungsklassen.

3.3 Woran kann es liegen, wenn kein Einfluss der energetischen Beschaffenheit auf die Vergleichsmiete erkennbar ist?

Nicht in jedem Fall zeigt sich in der Mietspiegelstichprobe ein empirisch abgesicherter Einfluss der energetischen Beschaffenheit oder Ausstattung auf die Höhe der Vergleichsmiete.

Neben methodischen Gründen – beispielsweise eine zu geringe Aussagekraft der erhobenen Beschaffenheitsmerkmale – können auch die Verhältnisse am örtlichen Wohnungsmarkt ursächlich sein:

- » Der Anteil energetisch hochwertiger Wohnungen am örtlichen Mietwohnungsmarkt ist beispielsweise noch sehr gering, so dass zu wenige Fälle in der Stichprobe enthalten sind. In diesem Fall kann mit einer Nacherhebung eventuell ein statistisch abgesichertes Resultat erzielt werden.

- » Der Kenntnisstand der Befragten zu baulichen Beschaffenheitsmerkmalen ist gering, so dass die Ergebnisstichprobe viele Fragebögen mit Antwortlücken enthält. In diesem Fall kann eine Vergrößerung des auswertbaren Stichprobenumfangs gegebenenfalls durch Imputationsverfahren (vgl. hierzu die Anmerkungen auf Seite 15) erzielt werden.
- » Der Mietwohnungsmarkt ist sehr angespannt, mit der Folge, dass aufgrund der Marktlage temporär keine signifikante Mietpreisspreizung mehr erkennbar ist.
- » Nicht alle Anbieter energetisch modernisierter Wohnungen passen die Miete nach erfolgter Modernisierung an, beispielsweise aus sozialen Gründen. Der Mietpreiseinfluss der energetischen Beschaffenheit reduziert sich daher in der Stichprobe. Um alle Anbietersegmente marktangemessen in die Vergleichsmiete eingehen zu lassen, empfiehlt es sich, auf die Zusammensetzung der Fälle in der Stichprobe zu achten, ggf. durch Ziehung einer geschichteten Stichprobe und durch Gewichtung der Fälle.

Zur Schichtung von Stichproben vgl. auch die Ausführungen in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ ab Seite 66.

Ist ein Mietpreiseinfluss erkennbar, jedoch nicht statistisch signifikant oder liegen nicht ausreichend Fälle vor, um eigene Tabellenfelder zu besetzen, kann die energetische Beschaffenheit in vielen Fällen zumindest für eine Empfehlung zur Spanneneinordnung verwendet werden.

4 Wie können die Ergebnisse im Mietspiegel ausgewiesen werden?

Nach Auswertung der Stichprobe stellt sich die Frage, wie energetische Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmale im Mietspiegel ausgewiesen werden können. Folgende Möglichkeiten bieten sich an:

- » Für bestimmte Klassen energetischer Beschaffenheit werden eigene Zellen in der Mietspiegeltabelle ausgewiesen.
- » Eine bestimmte energetische Beschaffenheits- oder Ausstattungsklasse wird durch einen Zuschlag oder Abschlag auf die Basismiete ausgedrückt.
- » Je nach energetischer Beschaffenheit kann sich der Anwender im Rahmen der Spanne über oder unter dem Mittelwert einordnen.

Für eine sachgerechte Behandlung der energetischen Beschaffenheit im Zusammenhang mit dem Baualter ist zu beachten, dass zwischen beiden Merkmalen je nach Baualterklasse unterschiedliche Abhängigkeiten bestehen. Es ist daher darauf zu achten, dass ein Zu- oder Abschlag auf die Basismiete nicht zweimal – einmal über das Baualter und einmal über die energetische Beschaffenheit – vergeben wird.

Beispielsweise stellt eine Außenwanddämmung von 12 cm für einen Altbau einen überdurchschnittlichen energetischen Standard dar, ist für einen Neubau jedoch baualtersüblich.

4.1 Welche Möglichkeiten eignen sich für Regressionsmietspiegel?

Bei Mietspiegeln, die im Regressionsverfahren ermittelt werden, wird der jeweilige Einfluss beider Mietpreisfaktoren – energetische Beschaffenheit bzw. Ausstattung und Baualter – auf die Höhe der Vergleichsmiete rechnerisch ermittelt. Dadurch wird sichergestellt, dass beide Mietpreisfaktoren unabhängig sind. Im Mietspiegel können sie daher in Form additiver Zu- oder Abschläge auf die Basismiete ausgewiesen werden. Der

Vorteil dieses Verfahrens liegt darin, dass energetische Beschaffenheitsklassen baualtersneutral definiert werden können, was die Anwenderfreundlichkeit im Mietspiegel erhöht (vgl. Abbildung 4).

Die Hinzunahme energetischer Beschaffenheitsmerkmale kann dazu führen, dass einige Baualtersklassen keinen signifikanten Einfluss mehr auf die Vergleichsmiete aufweisen.

Abbildung 4: Anwendungsbeispiel eines energetischen Zuschlags für zwei Klassen „verbesserte“ und „gute“ energetische Qualität in einem Mietspiegel. Die Klassenbildung basiert auf dem in Tabelle 3 auf Seite 19 vorgestellten Punktesystem.

	Zuschläge		Abschläge	
Lage		%		%
Gute Wohnlage	+ 10 %			
Höhenlage (Kernstadt)			-12 %	
Ortsteile (ohne Kernstadt, Derendingen und Lustnau)			- 11 %	
Baualter				
Baualter: 1871 bis 1918			- 12 %	
Baualter: 2002 bis 2010	+ 10 %			
Ausstattung				
Gehobene Badezimmersausstattung (Bade- und separate Duschwanne oder mindestens 2 Merkmale: Türhohe Rundmachelung, 2. Waschbecken oder Fußbodenheizung)	+ 6 %			
Grundriss / Balkon				
Nutzungsmäßig eingeschränkter Grundriss - Bad (Das Badezimmer ist von einem Flur erreichbar, der keine(!) unmittelbare (direkte) Verbindung zur Wohnungstür hat oder der Zugang zum einzigen Bad ist ausschließlich von einem der Wohn-/Schlafräume bei 2 und mehr Wohnräumen möglich)			- 14 %	
Balkon/Loggia/(Dach-)Terrasse/Wintergarten mit der größten Tiefe hat eine Mindesttiefe von 2,00 Meter	+7 %			
Wärmetechnische Beschaffenheit				
Gute energetische Gebäudequalität (18 und mehr Punkte laut Anlage 1 zur Berechnung der energetischen Qualität)	+ 6 %			
Verbesserte energetische Gebäudequalität (14 bis 17 Punkte laut Anlage 1 zur Berechnung der energetischen Qualität)	+ 3%			
Zwischensumme Zuschläge in %			Zwischensumme Abschläge in %	

4.2 Wie sollte bei Tabellenmietspiegeln vorgegangen werden?

Bei Tabellenmietspiegeln, die Baualtersklassen zur Gliederung verwenden, ist die Definition energetischer Beschaffenheitsklassen immer im Vergleich zur typischen energetischen Beschaffenheit einer Baujahresklasse vorzunehmen. Eine „überdurchschnittliche energetische Beschaffenheit“ in einer älteren Baualtersklasse entspricht nämlich ggf. einem normalen Standard bei jüngeren Gebäuden und ist in der Baualtersklasse der Neubauten nicht gesondert auszuweisen (vgl. Tabelle 5). Um eine ausreichende Fallzahl in jedem Tabellenfeld zu erreichen, ist eine Reduktion der Zahl der Baualtersklassen empfehlenswert.

Tabelle 5: Schema eines Tabellenmietspiegels mit drei Baualtersklassen und zwei energetischen Beschaffenheitsklassen für Altbauten.

	Baualtersklasse				
	bis 1948	bis 1948	1949 – 1994	1949 – 1994	ab 1995
Wohnungsgröße	energetisch unmodernisiert/teilmodernisiert 0 – 17 Punkte	energetisch modernisiert 18 und mehr Punkte	energetisch unmodernisiert/teilmodernisiert 0 – 17 Punkte	energetisch modernisiert 18 und mehr Punkte	alle Wohnungen
bis 40 m²	5,00 €	5,50 €	6,00 €	6,70 €	7,50 €
41 bis 80 m²	4,50 €	5,00 €	5,50 €	6,50 €	7,00 €
über 80 m²	5,00 €	5,50 €	6,00 €	6,50 €	7,00 €

4.3 Wie kann die energetische Beschaffenheit in der Spanne ausgewiesen werden?

Die Verwendung energetischer Beschaffenheitsmerkmale zur Spanneneinordnung ist nur dann zu empfehlen, wenn kein signifikanter oder mit ausreichenden Fallzahlen unterlegter Zusammenhang zwischen der energetischen Beschaffenheit und der Höhe der Vergleichsmiete gefunden wurde, so dass der Ausweis im Mietspiegel über die oben beschriebenen Möglichkeiten nicht in Frage kommt.

Auch bei der Nutzung energetischer Beschaffenheitsmerkmale zur Erklärung der Spanne sollten die energetischen Anforderungen bei Tabellenmietspiegeln nach Möglichkeit baualtersspezifisch formuliert werden (vgl. Abbildung 5). Dies gilt insbesondere für Neubauten, die ansonsten alle im oberen Spannenbereich einzuordnen wären, was der Definition der Spanne widerspräche.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984) | <input type="checkbox"/> Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt) |
| oder | |
| <input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 180 kWh/(m ² a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 220 kWh/(m ² a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert größer als 260 kWh/(m ² a) | <input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m ² a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m ² a)
<input type="checkbox"/> Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m ² a) |

Abbildung 5: Praxisbeispiel für die Verwendung von Energiekennwerten als Indikatoren zur Spanneneinordnung.

4.4 Welche Baualtersklassen bieten sich für Neubauten an?

Die Bedeutung des Baualters als Beschaffenheitsmerkmal nimmt zwar durch Modernisierungsfortschritte bei Altbauten ab, ist aber bei Neubauten und unmodernisierten Bestandsbauten immer noch ein wichtiges Merkmal der energetischen Beschaffenheit. Aufgrund steigender energetischer Standards bei Neubauten sollte die Klasseneinteilung beim Baualter regelmäßig auf ihre sachlogische Angemessenheit überprüft werden.

Als geeignete Klassengrenzen für Neubauten bieten sich besonders die Zeitpunkte an, zu denen neue gesetzliche Standards in Kraft traten, beispielsweise das Jahr 1995 (Inkrafttreten der 3. Wärmeschutzverordnung) oder das Jahr 2002 (Inkrafttreten der 1. Energieeinsparverordnung).

Vgl. hierzu auch die Anmerkungen in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ auf den Seiten 54 bis 55.

5 Quellen und weiterführende Literatur

Allison, P. D. (2001): Missing Data. Thousand Oaks.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2010): Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel. BBR-Online-Publikation 4/2010. Bonn.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009): Energieausweis für Gebäude – nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) (2002): Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. Berlin.

Deutsche Energie-Agentur (dena) (2007): Thermische Behaglichkeit im Niedrigenergiehaus. Teil 1: Winterliche Verhältnisse. Planungsleitfaden für Architekten und Fachplaner. Berlin.

Deutsche Energie-Agentur (dena) (2011): Thermische Behaglichkeit im Niedrigenergiehaus. Teil 2: Sommerliche Verhältnisse. Planungsleitfaden für Architekten und Fachplaner. Berlin.

Diefenbach, N. u.a. (2010): Datenbasis Gebäudebestand. Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im Deutschen Wohngebäudebestand. Darmstadt.

Hacke, U. und Lohmann, G. (2006): Akzeptanz energetischer Maßnahmen im Rahmen der nachhaltigen Modernisierung des Wohnungsbestandes. Abschlussbericht. Darmstadt.

Klinski, S.: Rechtskonzepte zur Beseitigung des Staus energetischer Sanierungen im Gebäudebestand. Studie im Auftrag des Umweltbundesamts. Dessau.

Knissel, J. u.a. (2006): Vereinfachte Ermittlung von Primärenergiekennwerten – zur Bewertung der wärmetechnischen Beschaffenheit in ökologischen Mietspiegeln. Darmstadt.

Knissel, J. und Alles, R. (2003): Empirische Untersuchung über den möglichen Zusammenhang zwischen der Höhe der Vergleichsmiete und der wärmetechnischen Beschaffenheit des Gebäudes. Darmstadt.

Loga, T. u.a. (2005): Kurzverfahren Energieprofil – Ein vereinfachtes, statistisch abgesichertes Verfahren zur Erhebung von Gebäudedaten für die energetische Bewertung von Gebäuden. Stuttgart.

Meyer, M. (2009): Ökologische Zielsetzungen des Mietrechts. Berlin.

Michelsen, C. und Rosenschon, S. (2012): Verordnet und gleich umgesetzt? Was die energetische Regulierung von Immobilien bisher tatsächlich gebracht hat. Ergebnisse auf Grundlage des ista-IWH-Energieeffizienzindex, Wirtschaft im Wandel 18(12), 351–356.

Bildnachweis

Titelfoto: fotolia.de®Ingo Bartussek

Foto Seite 7: fotolia.de®Ingo Bartussek

Abbildung 3: Mietspiegel Darmstadt 2010, S. 9 (Ausschnitt).
Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt, Amt für Wohnungswesen. Gestaltung: Feedback Werbeagentur GmbH, Darmstadt

Abbildung 4: Mietspiegel 2011 für die Universitätsstadt Tübingen, S. 14 (Ausschnitt). Universitätsstadt Tübingen, Fachbereich Bauen und Vermessen, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. Gestaltung: Interne Dienste der Stadt Tübingen

Abbildung 5: Berliner Mietspiegel 2011, S. 19 (Ausschnitt).
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IV A.
Layout: Fürcho GmbH, Berlin

Impressum

Herausgeber:

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Invalidenstraße 44, 10115 Berlin

Wissenschaftliche Beratung:

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn
Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt
F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und
Umwelt GmbH, Hamburg

Druck:

item publish, print & market GmbH, Speyer

Layout:

www.3fdesign.de, Darmstadt

Die Angaben in dieser Veröffentlichung entsprechen dem
Stand vom 1.6.2013.

