



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation, Nr. 04/2010

Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel

Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Autoren

Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt
Dr. Jens Knissel
Dr. Christian v. Malottki
Roland Alles

Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt (F+B), Hamburg
Dr. Michael Clar

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn (Auftraggeber)
Wolfgang Neußer

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Zitierhinweise

Hrsg.: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (BBR). Integration energetischer Differenzierungsmerkmale im Mietspiegel. In: BBSR-
Online-Publikation 04/2010, Bonn

ISSN 1868-0097

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
Kurzfassung	6
Summary	13
1 Einführung	15
1.1 Problemstellung und rechtliche Einordnung	15
1.2 Ziele des Forschungsprojektes	17
1.3 Definitionen	17
1.3.1 Energetische Standardmerkmale	18
1.3.2 Positive energetische Merkmale	18
1.3.3 Negative energetische Merkmale	19
2 Energetische Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln	20
2.1 Grundgesamtheit an Mietspiegeln	21
2.2 Positive energetische Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln	22
2.3 Energetische Gebäudebeurteilung	23
2.3.1 Energiekennwert	24
2.3.2 Einzelmerkmale	25
2.4 Einbindung des positiven energetischen Differenzierungsmerkmals in die Mietpreisdeterminanten	26
2.5 Art der Ausweisung der Mietpreisdeterminante im Mietspiegel	28
2.6 Fazit	29
3 Methodische Fragen	30
3.1 Möglichkeiten zur energetischen Gebäudebeurteilung	31
3.2 Energiekennwerte und Nutzung der Energieausweise	31
3.2.1 Energieausweise mit Bedarfskennwerten	32
3.2.2 Energieausweise mit Verbrauchskennwerten	32
3.2.3 Gemeinsame Verwendung beider Energieausweistypen	33
3.2.4 Fazit	35
3.3 Einzelmerkmale und Punktesystem	36
3.3.1 Festlegung der Einzelmerkmale	39
3.3.2 Einzelmerkmale für Außenwand, Dach und Kellerdecke	40
3.3.3 Einzelmerkmale Fenster	43
3.3.4 Einzelmerkmale Heizungstechnik	43
3.3.5 Einzelmerkmale für energetische Besonderheiten	44
3.3.6 Nicht berücksichtigte Einzelmerkmale	44
3.3.7 Ermitteln der Punktzahl	45
3.3.8 Weitere Vereinfachung des Punktesystems	46
3.4 Energetische Klassenbildung	47
3.4.1 Baualtersübergreifende oder baualtersspezifische Klassengrenzen	47
3.4.2 Bildung der Klassengrenzen	48
3.5 Erhebung der Daten zur energetischen Gebäudequalität	51
3.6 Bilden von Mietpreisdeterminanten	53

3.6.1	Rein energetische Mietpreisdeterminante	53
3.6.2	Gemischte Mietpreisdeterminante	54
3.7	Empirische Ermittlung der Mieten und Ausweisung der Mietpreisdeterminanten im Mietspiegel	56
4	Kosten und Kostensenkungspotenziale	58
4.1	Einflussfaktor Existenz einer repräsentativen Erhebung	58
4.2	Einflussfaktor Befragungsart	58
4.3	Einflussfaktor Ausprägung der energetischen Differenzierungsmerkmale	59
4.4	Kostensenkungspotenzial	60
5	Bildung und Bewertung von Mietspiegeltypen	63
5.1	Bildung von Mietspiegeltypen	63
5.2	Differenziertheit der energetischen Gebäudebeurteilung	64
5.3	Kriterium Anreizwirkung für energetische Modernisierungen	65
5.3.1	Einflussfaktor Vollständigkeit und Gewichtung der energetischen Merkmale	65
5.3.2	Einflussfaktor Einbindung der Differenzierungsmerkmale in die Mietpreisdeterminanten	65
5.3.3	Finanzieller Gesamtaufwand	66
5.4	Bewertung der Mietspiegeltypen anhand der Kriterien	66
6	Interesse der Kommunen und Empfehlungen zu dessen Stärkung	68
7	Wirkungen von energetisch differenzierten Mietspiegeln auf die Investitionsbereitschaft und den Wohnungsmarkt	71
8	Ausblick	73
8.1	Weiterer Forschungsbedarf zu energetischen Differenzierungsmerkmalen	73
8.2	Weitere energetische Differenzierungsmöglichkeiten von Immobilienpreisen	75
9	Literatur	76
10	Anhang	77
10.1	Mietspiegel Biberach an der Riß	77
10.2	Mietspiegel Bochum	77
10.3	Mietspiegel Darmstadt	78
10.4	Mietspiegel Eberswalde	79
10.5	Mietspiegel Erlangen	80
10.6	Mietspiegel Heidelberg	82
10.7	Mietspiegel Neubrandenburg	83
10.8	Mietspiegel Rottweil	84

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietspiegel in Deutschland in Gemeinden ab 20.000 Einwohnern	22
Abbildung 2: Positive energetische Differenzierungsmerkmale (peD) in Mietspiegeln von Gemeinden über 20.000 Einwohnern	23
Abbildung 3: Art der energetischen Gebäudebeurteilung in Mietspiegeln	24
Abbildung 4: Ausprägung des positiven energetischen Differenzierungsmerkmals Dämmung in Mietspiegeln	25
Abbildung 5: Verschiedene Einbindungen der positiven energetischen Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln	26
Abbildung 6: Verschiedene Einbindungen der positiven energetischen Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln	27
Abbildung 7: Verschiedene Einbindungen der energetischen Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln	28
Abbildung 8: Schematische Darstellung der Schritte bei der Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel	31
Abbildung 9: Zusammenhang zwischen dem Verbrauchskennwert und dem Bedarfskennwert Heizung (Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten; alle Brennstoffe und Fernwärme)	35
Abbildung 10: Ermitteln der Energieklassengrenzen aus der Punktezahl typischer Ausprägungen eines Beispielgebäudes	49
Abbildung 11: Einordnung unterschiedlicher energetischer Modernisierungspakete in die Energieklassen nach Tabelle 3 ausgehend von einem ungedämmten Altbau	51
Abbildung 12: Bildung von Mietspiegeltypen	64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Punktesystem zur energetischen Beurteilung von Gebäuden	38
Tabelle 2:	Klassenbildung anhand typischer Ausprägungen eines Beispielgebäudes	49
Tabelle 3:	Mögliche Ausprägung der Übertragungsmatrix mit vier Energieklassen für das Energiepunktesystem	50
Tabelle 4:	Beispiel für eine rein energetische Mietpreisdeterminante	54
Tabelle 5:	Beispiel für eine gemischte Mietpreisdeterminante	55
Tabelle 6:	Bewertung der verschiedenen Mietspiegeltypen bzgl. Abbildungsgenauigkeit und Anreizwirkung	67

Kurzfassung

Einführung

Steigende Energiepreise und die Notwendigkeit des Klimaschutzes führen seit einigen Jahren zu einer deutlichen Zunahme der energetischen Modernisierung von Gebäuden. Viele Eigentümer lassen ihre Gebäude wärmedämmen und bauen moderne Heizungsanlagen ein. Damit wollen sie den Wert ihrer Immobilie erhöhen, ihre Marktposition verbessern, die Heizkostenbelastung der Mieter begrenzen und so Leerstand vermeiden. Gleichzeitig leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Schonung von Ressourcen.

Diese Entwicklung schlägt sich verstärkt in Mietspiegeln nieder: Eine Auswertung der bestehenden Mietspiegel in Deutschland zeigt, dass gut die Hälfte aller Mietspiegel bereits heute energetische Differenzierungsmerkmale enthalten, allerdings zum überwiegenden Teil noch in sehr pauschaler Form. Seit einiger Zeit gibt es in vielen Kommunen ein verstärktes Interesse daran, energetische Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln in noch stärkerem Maße zu berücksichtigen.

Das Gutachten gibt Hinweise für die Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel. Es schließt an die Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ an und vertieft die dort auf den Seiten 55 und 61 aufgeworfene Frage, wie der energetische Zustand als ein mietpreisbildendes Merkmal berücksichtigt werden kann.

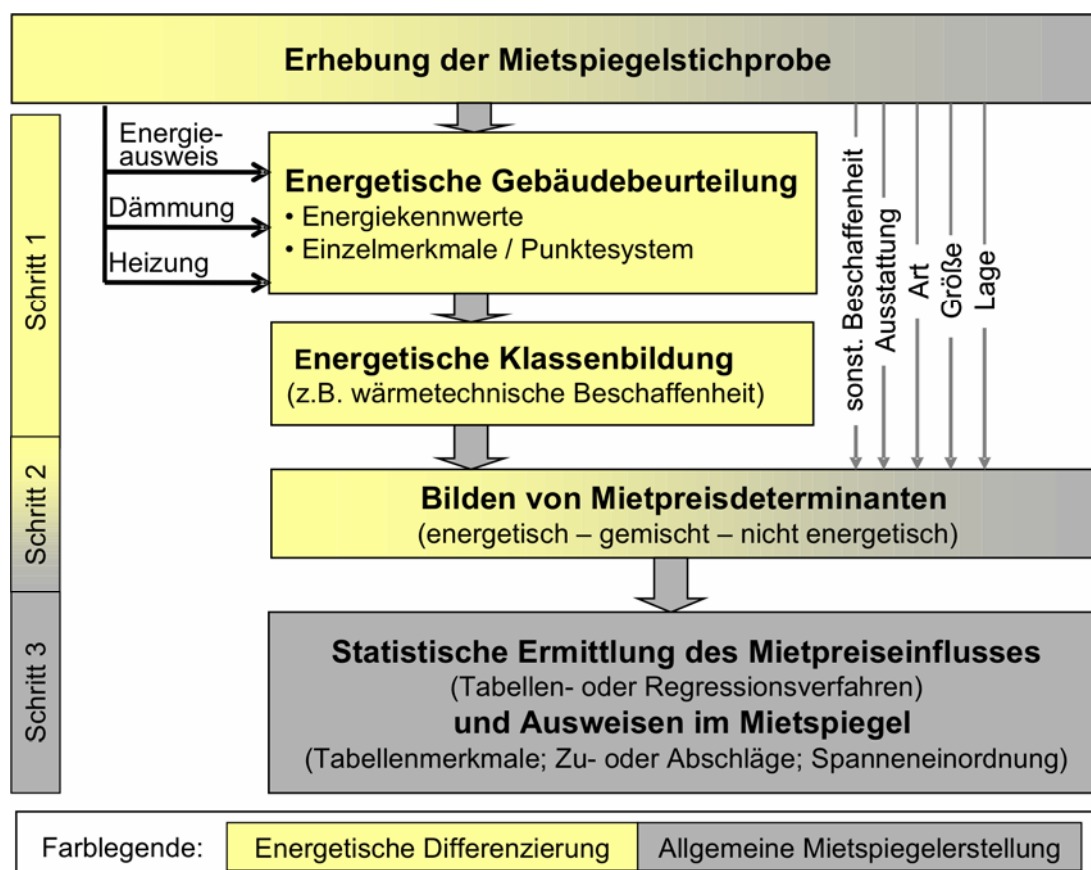
Im Gegensatz zur allgemeinen Mietspiegelerstellung kann die Frage nach der Integration von energetischen Differenzierungsmerkmalen nicht auf eine jahrzehntelange Fachdiskussion zurückgreifen. Insofern können noch keine allgemein gültigen Vorgehensweisen aufgezeigt werden. Das Gutachten gibt jedoch methodische Hinweise und Beispiele entsprechend dem aktuellen Wissensstand. Es erleichtert damit die konkrete Umsetzung, die vor dem Hintergrund der jeweiligen Mietspiegeltradition in den einzelnen Kommunen erarbeitet werden muss. Bei der Mietspiegelerstellung ist die Einbindung von energietechnischen Fachleuten unbedingt zu empfehlen.

Mit der Integration von energetischen Differenzierungsmerkmalen in Mietspiegel können Preiseffekte der energetischen Gebäudequalität untersucht und gegebenenfalls abgebildet werden. Denn ein differenzierter Mietspiegel weist für Wohnungen in energetisch modernisierten Gebäuden im Durchschnitt eine höhere Vergleichsmiete aus als für solche in Gebäuden mit schlechtem energetischem Zustand. Dies führt zu sachgerechteren ortsüblichen Vergleichsmieten. Als Nebeneffekt wird hierdurch auch eine Verbesserung der Refinanzierung von energetischen Modernisierungen erreicht.

Methodische Fragen

Soll die energetische Gebäudequalität bei der Mietspiegelerstellung berücksichtigt werden, sind folgende methodische Schritte erforderlich:

- Die energetische Gebäudequalität muss beurteilt werden. Beurteilungsgrößen können entweder Energiekennwerte oder Einzelmerkmale sein. Die energetische Beurteilungsgröße wird in der Regel zu Energieklassen zusammengefasst.
- Die Beurteilung der energetischen Qualität wird in Mietpreisdeterminanten berücksichtigt. Möglich sind rein energetische oder gemischte Mietpreisdeterminanten.
- Der Preiseffekt der Mietpreisdeterminanten wird untersucht und die signifikanten Einflussparameter im Mietspiegel ausgewiesen.



Schematische Darstellung der Schritte bei der Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel

Möglichkeiten zur energetischen Gebäudebeurteilung

Die energetische Gebäudequalität kann durch Energiekennwerte oder Einzelmerkmale beurteilt werden.

Energiekennwerte beschreiben den für die Beheizung und Warmwasserbereitung erforderlichen Energieaufwand bezogen auf die Fläche des Gebäudes. Sie haben die Einheit Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/(m²a)). Energiekennwerte von Gebäuden werden u. a. in den von der Energieeinsparverordnung (EnEV) geforderten Energieausweisen ausgewiesen. Die Energieausweise wurden jedoch nicht für die Ermittlung der energetischen Gebäudequalität in Mietspiegeln entwickelt. Ihre Nutzung ist in diesem Zusammenhang nicht unproblematisch. So können die über eine Energiebilanzberechnung berechneten Energiebedarfskennwerte und die aus dem gemessenen Verbrauch ermittelten Energieverbrauchskennwerte für ein Gebäude erheblich voneinander abweichen. Zudem werden mit der EnEV 2009 zwei Berechnungsverfahren für die Ermittlung der Bedarfskennwerte zugelassen. Die für Mietspiegel erforderliche Eindeutigkeit ist damit nur mit Einschränkungen gegeben.

Ein anderer pragmatischer Weg ist die energetische Gebäudebeurteilung über **Einzelmerkmale**. Zwar ist die Abbildungsschärfe geringer als beim Energiebedarfskennwert, dafür sind die Merkmalausprägungen klar definiert und für Mieter und Vermieter nachprüfbar. Die Einordnung konkreter Gebäude in den Mietspiegel ist damit leichter möglich. Als energierelevante Einzelmerkmale sollten die Dämmung von Außenwänden, Kellerdecke und Dach sowie die Art der Fenster und die Effizienz der Heizungsanlage aufgenommen werden. Gegebenenfalls können energetische Besonderheiten wie z. B. eine thermische Solaranlage integriert werden.

Einzelmerkmale

Theoretisch könnten energetische Einzelmerkmale direkt in den Mietspiegel als einzelne Preisdeterminanten eingehen. In diesem Fall würde sich für ein energetisches Einzelmerkmal (z. B. die Dämmung der Außenwand mit 6 cm) ein direkter Preiszuschlag (Regressionsmietspiegel), ein anderes Tabellenfeld (Tabellenmietspiegel) oder eine andere Spanneneinordnung ergeben.

Bei qualifizierten Mietspiegeln sind derart detaillierte Preiseffekte in der Regel nicht messbar, da hierzu entweder nur einzelne energetische Einzelmaßnahmen herausgegriffen werden können oder – bei Integration aller wichtigen energetischen Einflussfaktoren – aufgrund der erforderlichen hohen Fallzahlen der Stichprobe erhebliche Mehrkosten entstehen. In einfachen Mietspiegeln ist dies jedoch denkbar, da ein empirischer Nachweis eines jeden einzelnen Preiseffekts nicht zwingend erforderlich ist.

Punktesystem

Um die Anzahl zusätzlicher Preisdeterminanten zu begrenzen, ist es in der Regel sinnvoll, die unterschiedlichen energetischen Einzelmerkmale zu einer einzigen gebäudebezogenen Beurteilungsgröße zusammenzufassen. Für jedes Einzelmerkmal sollte qualitätsabhängig eine bestimmte Anzahl von „Energiepunkten“ vergeben werden. Denn energetische Einzelmerkmale verursachen zum einen unterschiedlich hohe Kosten bei der baulichen Realisierung. Zum anderen ist auch der Nutzen in Form von eingesparter Energie je nach Maßnahme unterschiedlich. Eine Möglichkeit für die Ausgestaltung eines Punktesystems wird in diesem Gutachten in Kapitel 3.3 vorgestellt. Es kann im Rahmen der Mietspiegelerstellung an die jeweiligen Fragestellungen in den Kommunen angepasst werden.

Die Punktegewichtung orientiert sich im aufgezeigten Vorschlag am typischen Einfluss des jeweiligen Einzelmerkmals auf die Energiebilanz von Gebäuden. Sie wurden auf der Grundlage von etwa 1.000 Mietwohngebäuden (überwiegend Mehrfamilienhäuser) durch statistische Analysen und parallele Energiebilanzberechnungen ermittelt.

Energetische Klassenbildung

Mietspiegel unterteilen die Einflussfaktoren des Mietpreises aus Gründen der Übersichtlichkeit meist in einige wenige Klassen (Tabellenspalten, -zeilen, Zuschlagstufen). Beispielsweise können Wohnflächen in die Klassen unter 40 m², 40 bis 70 m² usw. eingeteilt werden. Auch beim energetischen Punktesystem ist eine Zusammenfassung sinnvoll. Aus der Punktzahl werden deshalb zwei bis vier Klassen eines energetischen Merkmals z. B. der wärmetechnischen Beschaffenheit ermittelt.

Zur Festlegung der Klassengrenzen ist es sinnvoll, typische Ausprägungen für die gewünschten Klassen festzulegen. Für diese typischen Ausprägungen werden die Energiepunktzahl bzw. die Energiekennwerte ermittelt und hieraus die Klassengrenzen bestimmt. Methodische Hinweise und ein Beispiel zu Klassenbildung werden in Kapitel 3.4 gegeben.

Erhebung der Daten zur energetischen Gebäudequalität

Beruhet ein Mietspiegel auf einer **Vermieterbefragung**, so sind die energetischen Einzelmerkmale durch Hinzufügung zusätzlicher Fragen bei der ohnehin durchgeführten Erhebung einfach zu bewerkstelligen.

Komplexer ist die Situation bei Mietspiegeln, die auf **Mieterbefragungen** beruhen. Eine sehr einfache, pauschale Abfrage kann im Rahmen der Mieterbefragung durch zusätzliche Fragen erfolgen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass den Mietern zeitlich zurückliegende Modernisierungen oder Details wie Dämmstoffdicken in der Regel nicht oder nur unzureichend bekannt sind.

Aus energiefachlicher Sicht sind jedoch Informationen z. B. zur Stärke einer nachträglich aufgetragenen Wärmedämmung oder zum Baualter der Heizungsanlage erforderlich. Für eine Abfrage mit dem hierfür notwendigen Detaillierungsgrad ist deswegen in der Regel eine zusätzliche Vermieterbefragung erforderlich. Ein zentraler Arbeitsschritt ist dabei die Ermittlung der zu den jeweiligen Mieterdaten gehörenden Vermieteradresse. Möglich ist dafür z. B. die Abfrage der Vermieteradresse im Rahmen des Mietinterviews/-fragebogens oder eine Ermittlung über Liegenschaftskataster oder ähnliches. Datenschutzaspekte sind jeweils zu klären.

Bei der zusätzlichen Befragung der Vermieter müssen sowohl Mieter als auch Vermieter antworten. Angesichts der üblichen Rücklaufquoten ist mit einer Anzahl nicht vollständiger Datensätze zu rechnen. Die entstehenden Lücken können z. B. mit Imputationsverfahren behandelt werden oder es wird die erforderliche Größe der Bruttostichprobe angehoben. In letzterem Fall steigen die Kosten.

Bilden von Mietpreisdeterminanten

Im Mietspiegel können energetische Differenzierungsmerkmale entweder als **rein energetische** Mietpreisdeterminante ausgewiesen werden oder als **gemischte** Mietpreisdeterminante aus energetischen und anderen Merkmalen.

Bei **rein energetischen Mietpreisdeterminanten** wird direkt der Einfluss der energetischen Gebäudequalität auf die Nettomiete untersucht und im Mietspiegel ausgewiesen.

Von der Gruppe von 168 Mietspiegeln, die bereits heute (Stand Juli 2008) energetische Differenzierungsmerkmale ausweisen, enthalten etwa 14 Prozent rein energetische Mietpreisdeterminanten.

Gerade in Tabellenmietspiegeln werden häufig **gemischte Mietpreisdeterminanten** aus energetischen und anderen Merkmalen gebildet. Gängig ist hier beispielsweise die Zusammenfassung energetischer und anderer Modernisierungsmaßnahmen zu einer „gemischten“ Mietpreisdeterminante „modernisiert“. Hier können etwa Sanitär- und Lüftungsarbeiten oder die Erneuerung der Elektroanlagen zusammen mit den energetischen Merkmalen in ein Punktesystem integriert werden.

Gemischte Mietpreisdeterminanten haben den Vorteil, dass die energetische Gebäudequalität mit einem vergleichsweise geringen Detaillierungsgrad erhoben werden kann. Durch die Zusammenfassung mit anderen Merkmalen wird auch bei vereinfachter energetischer Gebäudebeurteilung im Regelfall ein Preiseffekt für die jeweilige Mietpreisdeterminante nachweisbar sein. Die Gewichtung der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen geschieht üblicherweise mit Punktzahlen. Die Quantifizierung der Punktzahlen kann beispielsweise über Korrelations-, Faktor- oder Regressionsanalysen erfolgen.

Gemischte Mietpreisdeterminanten haben den Nachteil, dass eine Konkurrenz zwischen energetischen und nicht-energetischen Modernisierungen besteht: Kann z. B. über die Modernisierung der Sanitärausstattung die Mindestpunktzahl für eine höhere Vergleichsmiete kostengünstiger erreicht werden, wird diese gegebenenfalls den energetischen Maßnahmen vorgezogen. Ist die erforderliche Punktzahl erreicht, ergibt sich über den Mietspiegel kein finanzieller Anreiz, weitere Maßnahmen umzusetzen.

Rein energetische Mietpreisdeterminanten haben eine höhere Anreizwirkung für energetische Modernisierungen, da die Umsetzung der Maßnahmen und der erzielte Preiseffekt direkter gekoppelt sind. Um einen Preiseffekt empirisch nachweisen zu können, muss die energetische Gebäudequalität jedoch mit ausreichender Genauigkeit ermittelt werden. Bei Verwendung von Einzelmerkmalen sollte ein möglichst hoher Detaillierungsgrad gewählt werden.

Ausweisen der Mietpreisdeterminanten im Mietspiegel

Nach Bildung der Mietpreisdeterminante (rein energetische oder gemischte Mietpreisdeterminante) stellt sich die Frage, wie diese in die Preisbestimmung eingeht. Hierzu gibt es folgende Möglichkeiten:

- In einer Tabellenspalte oder -zeile ergibt sich ein anderer Wert für einen energetisch guten oder schlechten Zustand.
- Je nach energetischem Zustand des Gebäudes erhalten Wohnungen einen Zu- oder Abschlag.
- Je nach energetischem Zustand kann sich der Anwender im Rahmen der Spanne über oder unter dem Mittelwert einordnen.

Die Art der Ausweisung der Preiseffekte muss für alle Wohnwertmerkmale geklärt werden und ist deshalb keine spezifische Frage der energetischen Differenzierung von Mietspiegeln. In der Regel dürften Tabellenmietspiegel die energetische Mietpreisdeterminante in eine ihrer Spalten integrieren oder eine Einordnung in der Spanne erlauben. Bei Regressionsmietspiegeln kommt neben der Ausweisung der Merkmale in einer Basistabelle die Möglichkeit des Zu- oder Abschlags hinzu. Ob ausschließlich Zuschläge oder Zu- und Abschläge im Mietspiegel ausgewiesen werden, ist eine Darstellungsfrage, die in jeder Kommune bei der Mietspiegelerstellung individuell zu klären ist.

Die Art der Ausweisung im Mietspiegel hat einen starken Querbezug zur Frage der Klassenbildung. Bei der Nutzung energetischer Differenzierungsmerkmale zur Erklärung der Spanne müssen die energetischen Anforderungen je Tabellenfeld (z. B. Baualtersklasse) formuliert werden.

Kosten und Kostensenkungspotenzial

Zusätzliche Kosten bei der Erweiterung von Mietspiegeln um energetische Differenzierungsmerkmale entstehen – unabhängig von der gewählten Mietspiegelmethode – bei der Erhebung der Daten, bei der statistischen Auswertung und bei der Anwendung.

Am bedeutendsten sind in der Regel die Kosten der Erhebung. Die für die energetische Beurteilung erforderlichen Angaben zum Wärmeschutz des Gebäudes und zur Heizungsanlage sind dem Mieter in der Regel nicht bekannt. Daher ist für deren Erhebung eine Befragung der Vermieter erforderlich. Wird ohnehin bereits eine Vermieterbefragung durchgeführt, so entstehen lediglich die Kosten für zusätzliche Fragen auf dem Fragebogen oder im Interview. Müssen ergänzend zur Mieterbefragung zusätzlich die jeweiligen Vermieter befragt werden, kann dies zu deutlichen Mehrkosten führen.

Die Mehrkosten für die Auswertung sind zumeist weniger relevant. Sie hängen davon ab, wie viele zusätzliche energetische Merkmale im Vergleich zu sonstigen Wohnwertmerkmalen erfragt werden.

Forschungsbedarf

Die Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel kann noch nicht auf eine jahrelange Fachdiskussion zurückgreifen. Forschungsbedarf liegt u. a. bei folgenden Themen:

- Integration von energetischen Differenzierungsmerkmalen in Modellkommunen
- Praxistest Energiepunktesystem
- Broschüre: Hilfestellung zur Ermittlung oder Einschätzung der Einzelmerkmale
- Konzeptstudie: Realisierungsvorschläge für eine mögliche Neugestaltung der Energieausweise unter Berücksichtigung der Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel
- Methodische Untersuchung: Quantifizierung des Zusammenhangs von Bedarfs- und Verbrauchskennwerten und der Energiepunkte

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der ansteigenden Heizkostenbelastungen kommt energetischen Modernisierungen und damit der Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel eine wichtige Rolle zu. Diese Entwicklung sollte durch weitere Forschungsarbeiten unterstützt werden.

Summary

For several years now, increasing energy costs and the necessity for climate protection have led to a strong growth in the energetic modernisation of buildings. In this way, many landlords want to increase the value of their property, limit the heating costs burden for their tenants and thus avoid vacancies. At the same time, they are making an important contribution to climate protection and saving resources. As a result of this energetic modernisation and the improving of standards for new buildings it is expected that the rent will be influenced by the energetic quality of buildings – in particular against a background of rising heating cost burdens. The effects of these price changes can be examined empirically and, when statistically significant, reproduced by integrating energetic differentiation characteristics into the rental table. This leads to a better founded monitoring of typically paid rents. A useful side-effect here is an improvement in the refinancing of energetic modernisation.

In the current expertise, methodical information and examples are described according to the latest scientific standards. These should not be understood as generally valid procedures. In contrast to the usual methods for compiling rental tables, the question of integrating energetic differentiation characteristics cannot yet fall back on decades of expert discussion.

The following methodical steps are necessary if energetic differentiation characteristics are to be considered when compiling the rental table:

- The energetic building quality for the rental table sample must be assessed by a valid method and classified if necessary.
- The energetic building quality is taken into account in the rent determining factors.
- The price effect of the rent determining factors are examined empirically and the significant influencing parameters are displayed in the rental table. This analysis has to be done for every town individually.

The energetic building quality can be assessed by energy performance indexes or energetic building features. Energy performance indexes are shown for example in the energy certificates required by the Energy Conservation Ordinance (EnEV). However, energy certificates were not developed for determining energetic building quality in rental tables. Their use in this connection is not without problems. There can be a considerable discrepancy between the energy performance index determined by an energy balance calculation and the energy performance index determined from measuring the actual usage for a building. Therefore, the unambiguity of characteristics, necessary for rental tables, is only present to a limited degree. Another pragmatic approach for energetic building assessment is by using energetic building features. These do not provide the same accuracy

as the energy performance indexes but the building features are clearly defined and can be verified by landlord and tenant alike. A proposal for an energy points system based on energetic building features is presented in the expertise.

The additional time and costs for obtaining the energetic building data are different depending on the nature of the rental table survey – which have to be carried out in any case. If a rental table is based on a landlord survey, questions relating to energetic building features can simply be added to the usual questionnaire. The situation is more complex with rental tables which are derived from tenant surveys. A very simple general questioning about energetic building features can probably be carried out within the scope of the tenant survey. However, from a technical energy-related point of view this is not accurate enough. Information is required concerning for example the thickness of the insulation, which has been subsequently added to a building or the year of construction of the heating system. For a survey with this degree of detail, an additional landlord questioning will be necessary. This can lead to an increase in costs.

In the rental table, energetic differentiation characteristics can be displayed as purely energetic rental price determinants or as mixed rental price determinants composed of energetic and other characteristics of housing quality.

With purely energetic rental price determinants the influence of the energetic building quality on the net rent is examined directly and is shown in the rental table, e.g. in the form of an addition. A higher incentive for energetic modernisation is thus achieved because the realisation of the measures and the price effect are more directly coupled.

In many rental tables mixed rental price determinants made up of energetic and other characteristics of housing quality are shown. Common practice here for example is the aggregation of energetic and other modernisation measures like sanitary, ventilation or electrical installations to form the rental price determinant "modernised". The advantage is that the information about energetic building quality does not necessarily have to be gathered in the same detail as would have to be the case for using the proposed energy points system. Through the aggregation with other characteristics often, an identifiable rental price effect still can be found.

The nature of the designation of price effects in the rental table is not a specific question of energetic differentiation in rental tables but has to be defined for all rent level determinants. The price effect can be shown as a separate column or line in the rental table as well as an addition or deduction to base rents or as a criterion for classification in a reported price range.

Against a background of climate protection needs and increasing heating cost burdens, energetic modernisations and thus the integration of energetic differentiation characteristics in rental tables will play an increasingly important role. This development should be encouraged by incentives and further research work.

1 Einführung

1.1 Problemstellung und rechtliche Einordnung

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes und der steigenden Energiepreise geraten die Energieeinsparung und die damit verbundene Vermeidung von CO₂-Emissionen in Gebäuden zunehmend in den Fokus der Politik. Denn etwa 30 % aller CO₂-Emissionen in Deutschland entfallen auf den Gebäudebereich. Gleichzeitig besteht hier ein großes wirtschaftliches Einsparpotenzial.

Zur energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes sind umfangreiche Investitionen der Eigentümer in energetische Modernisierungen notwendig. Deren Umsetzung erfordert positive Rahmenbedingungen und Investitionsanreize. Um diese zu schaffen gibt es eine Vielzahl von Instrumenten. Keines dieser Instrumente wird in der Lage sein, die Investitionen alleine zu induzieren. Erforderlich ist ein abgestimmtes Bündel von Maßnahmen.

Im Fokus des vorliegenden Forschungsprojektes steht das Instrument des Mietspiegels. Er gilt für den frei finanzierten Mietwohnungsmarkt, der in Deutschland im Vergleich zu anderen Ländern einen überproportional großen Anteil an der Wohnraumversorgung einnimmt. Den rechtlichen Rahmen für die Erstellung von Mietspiegeln bilden die Regelungen des BGB (§§ 558 ff). Mietspiegel sorgen für Markttransparenz für das heterogene Gut Wohnung. In laufenden Mietverträgen darf der Vermieter die Miete nur bis zur sog. ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Mietspiegel geben diese ortsübliche Miete wieder und dienen als Begründungsinstrument, wobei für den nach wissenschaftlichen Kriterien erstellten qualifizierten Mietspiegel sogar eine Vermutungswirkung gilt (§ 558 d BGB). Mietspiegel tragen somit dazu bei, gerichtliche Auseinandersetzungen über die Ortsüblichkeit der im Mieterhöhungsverfahren herangezogenen Vergleichsmieten von vornherein zu vermeiden.

Als Einflussfaktor der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein der Wohnwert maßgebend. Als Kriterien, nach denen die Wohnungen miteinander verglichen werden sollen, nennt § 558 Abs. 2 BGB fünf Merkmale: Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Diese erfassen die wesentlichen Kriterien, die am Wohnungsmarkt eine Rolle spielen und dementsprechend maßgeblich für die Preisbildung sind.

Das Merkmal Beschaffenheit wird in Mietspiegeln traditionell über das Baualter bzw. verschiedene Baualterklassen erfasst. Es handelt sich hierbei um ein sehr einfach zu handhabendes, in seinem Aussagewert für die Beschaffenheit einer Wohnung aber sehr allgemeines Kriterium. Im Zeitverlauf können sich die ursprünglich gleichartigen Wohnungen in unterschiedlicher Weise verändern, so durch unterschiedliche Abnutzung, Unterschiede im Instandhaltungs- oder Instandsetzungsgrad oder verschiedene Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die jahrzehntelange Modernisierungstätigkeit – insbesondere auch im Bereich

der heizungs- und warmwasserbezogenen Ausstattung – legt die Vermutung nahe, dass sich die baualtersspezifischen Beschaffenheitsunterschiede verringern und sich damit der mietpreisdifferenzierende Einfluss des Baualters reduziert [vgl. hierzu auch BMVBW 2002, 54]. Somit müssen neben der Bauweise oder dem Zuschnitt weitere Dimensionen der Beschaffenheit, insbesondere der Modernisierungsgrad oder auch der energetische Zustand mit erfasst werden.

Die Vorteile eines um energetische Differenzierungsmerkmale erweiterten Mietspiegels bestehen zum einen in einer verbesserten Preistransparenz des Wohnungsmarktes. Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Energiepreise und der daraus entstehenden hohen Heizkostenbelastung für die Mieter ist es sehr wahrscheinlich, dass für gut gedämmte Gebäude mit moderner Heizungsanlage eine höhere Nettomiete gezahlt wird. Entsprechend ist es mietrechtlich geboten, diese Mietpreisdeterminante bei der Mietspiegelerstellung mit zu untersuchen. Außerdem steigert ein um energetische Merkmale ergänzter Mietspiegel die Akzeptanz der Mieter für höhere Mieten von Wohnungen mit vergleichsweise niedrigem Energiebedarf und setzt damit Anreize für Investitionen in die energetische Sanierung beim Vermieter. Zwar müssen Mieter in energetisch guten Gebäuden eine höhere Vergleichsmiete akzeptieren. Dafür haben sie aber auch in der Regel geringere Heizkosten und einen höheren Wohnkomfort, zum Beispiel durch hohe Oberflächentemperaturen (angenehmes Strahlungsklima) im Winter. Mieter in energetisch schlechten Gebäuden mit in der Regel hohen Heizkosten werden dagegen bei der Vergleichsmiete entlastet.

Die Erweiterung von Mietspiegeln um energetische Differenzierungsmerkmale führt als „Nebeneffekt“ zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung von Gebäuden. Um die Heizkosten für die Mieter zu reduzieren und die Klimaschutzziele zu erreichen, muss bei bestehenden Gebäuden die Gebäudehülle gedämmt und veraltete Heizungstechnik modernisiert werden. Der Umsetzung dieser Modernisierungsmaßnahmen steht in Mietwohngebäuden vielfach die Schwierigkeit entgegen, dass die Mieter von den gesunkenen Heizkosten unmittelbar profitieren, wohingegen der Vermieter zunächst die Kosten der energetischen Modernisierungen trägt. Zur Refinanzierung kann er nach § 559 BGB bis zu 11 % der Modernisierungskosten pro Jahr auf die Miete umlegen. Einen dauerhaften Vorteil hat ein investierender Vermieter gegenüber einem Vermieter, der nicht investiert, aber nur dann, wenn die modernisierungsbedingt erhöhte Miete nicht von einer steigenden Vergleichsmiete eingeholt wird. Das ist dann der Fall, wenn der Mietspiegel für energetisch modernisierte Wohnungen eine entsprechend höhere Vergleichsmiete ausweist.

In der Praxis sind energetische Merkmale jedoch noch nicht in dem Maße und nicht in der Differenziertheit in Mietspiegeln vertreten, wie es aus methodischer Sicht sinnvoll und notwendig ist. Gleichwohl ist seit einiger Zeit ein verstärktes Interesse von Kommunen an Mietspiegeln mit energetischen Differenzierungsmerkmalen zu beobachten.

1.2 Ziele des Forschungsprojektes

Im Rahmen dieses Forschungsberichtes wird die Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel systematisch anhand existierender Lösungen erfasst und diskutiert. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen werden Informationen und praktische Hinweise zu dem Thema umsetzungsorientiert zusammengestellt. Diese sollen als Hilfestellung u. a. für Kommunen dienen, die entweder bereits einen Mietspiegel haben, der aber keine oder nur unzureichende energetische Differenzierungsmerkmale aufweist oder die neu einen Mietspiegel aufstellen und dabei auch energetische Differenzierungsmerkmale berücksichtigen wollen.

Im Rahmen des Forschungsprojektes werden folgende Themen bearbeitet:

- Eine Bestandsübersicht über die Verbreitung positiver energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln (vgl. Kapitel 2; Beispiele von erwähnten Mietspiegeltypen finden sich im Anhang)
- Eine Analyse methodischer Fragen und technischer Hemmnisse (vgl. Kapitel 3). Im Rahmen der Ausführungen zur Beurteilung der energetischen Gebäudequalität wird als Alternative zu den Energiekennwerten ein Punktesystem zur sinnvollen Gewichtung von energetischen Einzelmerkmalen vorgestellt (Kapitel 3.3).
- Eine Analyse zum Thema Kostensenkungspotenziale bei den verschiedenen Typen energetischer Differenzierung (vgl. Kapitel 4).
- Die Bildung von Mietspiegeltypen sowie Bewertung der Typen nach verschiedenen Kriterien (vgl. Kapitel 5).
- Eine Einschätzung des Interesses der Kommunen und Empfehlungen zu dessen Stärkung (vgl. Kapitel 6).
- Ein Ausblick bzgl. der weiteren politischen und wohnungswirtschaftlichen Implikationen des Themas „Energetische Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln“ (vgl. Kapitel 7).
- Ein Ausblick auf den weiteren Forschungsbedarf (vgl. Kapitel 8).

1.3 Definitionen

Als energetische Differenzierungsmerkmale werden in diesem Forschungsbericht Wohnwertmerkmale verstanden, über welche die energetische Gebäudequalität direkt oder indirekt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden kann.

Im Folgenden wird der Begriff energetische Differenzierungsmerkmale weiter konkretisiert. Ausgehend von energetischen Standardmerkmalen wird eine Unterteilung in positive und negative energetische Merkmale vorgenommen. Die Unterteilung erfolgt dabei nicht je Bau-

altersklasse, sondern sie bezieht sich auf einen die Baualterklassen übergreifenden Standard des energetischen Zustandes von Wohngebäuden. Die Standardmerkmale entsprechen einem nicht gedämmten Gebäude mit isolierverglasten Fenstern und einer älteren Heizungsanlage. Neue Gebäude (z. B. ab 1995) weisen aufgrund der im Zeitverlauf zunehmenden gesetzlichen Mindestanforderungen in der Regel überwiegend positive energetische Merkmale auf.

1.3.1 Energetische Standardmerkmale

Als üblicher Standard wird von einem energetisch nicht modernisierten Gebäude ausgegangen. Energetische Standardmerkmale sind entsprechend:

- Ungedämmter Baukörper: Erst mit der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 wurden nennenswerte Mindeststandards an den Wärmeschutz von Außenbauteilen der Gebäudehülle gestellt, die im Zeitverlauf immer weiter verschärft wurden. Die Mehrzahl der Wohngebäude ist somit heute noch immer ungedämmt.
- Isolierglasfenster: Der Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung wurde Mitte der 60er Jahre üblich und löste die Einfachverglasung ab. Aufgrund der Fenstermodernisierung und entsprechender Förderprogramme in den 70er und 80er Jahren sind einfachverglaste Fenster nur noch selten anzutreffen.
- Heizung: Baujahr des zentralen Wärmeerzeugers zwischen 1987 und 1994.

1.3.2 Positive energetische Merkmale

Positive energetische Differenzierungsmerkmale beschreiben eine gute energetische Gebäudequalität, die in der Regel zu niedrigeren Heizkosten führt. Um das Niveau der energetischen Gebäudequalität beschreiben zu können, sind zu jedem Merkmal Anforderungsniveaus anzugeben. Unter positiven Merkmalen werden verstanden:

- Wärmedämmung von Außenwand, Dach und/oder Kellerdecke/-fußboden. Die Effizienz der Maßnahme kann über Dämmstoffdicken bzw. U-Werte beschrieben werden. Alternativ kann ein quantitatives Anforderungsniveau auch durch den Verweis auf die Umsetzung der Dämmmaßnahme entsprechend den Mindeststandards der Wärmeschutzverordnung (WSchV) 1995 bzw. den nachfolgenden Energieeinsparverordnungen (EnEV) erreicht werden. In der WSchV 1995 bzw. den EnEV 2002/2004/2007/2009 werden Mindeststandards an den Wärmeschutz von Bauteilen in bestehenden Gebäuden definiert, die beim erstmaligen Einbau bzw. beim Ersatz eingehalten werden müssen. Die reine Angabe eines Modernisierungsjahrs (z. B. ab 1995) reicht zur Beschreibung eines Wärmeschutzniveaus bei opaken (nicht transparenten) Außenbauteilen nicht aus, da die Anforderungen der Verordnungen an gewisse Modernisierungstatbestände gekoppelt sind und die Einhaltung der Mindestanforderungen in der Vergangenheit nicht kontrolliert wurde.

- Wärmeschutzverglasung: Der Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung wurde mit der Einführung der Wärmeschutzverordnung 1995 üblich. In kurzer Zeit hat die Wärmeschutzverglasung die normale Isolierverglasung vom Markt verdrängt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei einer Fenstermodernisierung ab 1995 überwiegend Wärmeschutzverglasung verwendet wurde. Die Anforderung „Wärmeschutzverglasung“ kann also entweder direkt oder indirekt über den Fenstereinbau ab 1995 abgefragt werden.
- Heizung: Baujahr des zentralen Wärmeerzeugers ab 1995: Der steigenden Effizienz der Heizungstechnik trägt die Normung Rechnung, indem in der DIN 4701 Teil 12 und Teil 10 für Wärmeerzeuger unterschiedliche Baualtersklassen mit zunehmender Effizienz bei der Wärmebereitstellung definiert werden. Im Wesentlichen wird unterschieden zwischen den Baualtersklassen: vor 1987 / 1987 bis 1994 / ab 1995. Diese Jahresgrenze wird zur Beschreibung von energetischen Differenzierungsmerkmalen im Bereich Heizung verwendet. Ab 1995 gilt die Heizungsmodernisierung als positives energetisches Differenzierungsmerkmal.

Als positive energetische Differenzierungsmerkmale werden zudem energetische Besonderheiten gewertet wie: Brennwertnutzung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, thermische Solaranlage, besonders effiziente Heizungssysteme.

1.3.3 Negative energetische Merkmale

Negative energetische Differenzierungsmerkmale beschreiben einen besonders ineffizienten Gebäudestandard, der in der Regel zu hohen Heizkosten führt und nur noch in einer verhältnismäßig untergeordneten Zahl von Wohngebäuden in Deutschland existiert. Hierzu zählen:

- Einfachverglaste Fenster
- Heizung: Baujahr des zentralen Wärmeerzeugers vor 1987.
- Heizung: Raumweise Beheizung z. B. über Einzelöfen (Kohle, Gas, Öl, Strom).

2 Energetische Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln

Im folgenden Kapitel wird untersucht, in welchem Umfang energetische Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln in Deutschland bereits vertreten sind. Hierfür wurde die von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH seit vielen Jahren geführte Mietspiegeldatenbank ausgewertet. Die F+B-Mietspiegeldatenbank enthält etwa 500 Mietspiegel von Kommunen ab 10.000 Einwohner. In dieser Zahl enthalten sind allerdings auch Mietpreisübersichten, die seit 2003 nicht mehr aktualisiert wurden sowie Landkreismietspiegel, die für mehrere Gemeinden des Landkreises gelten.

Grundlage der folgenden Auswertung sind die 325 Mietspiegel von Gemeinden über 20.000 Einwohner, die in den letzten vier Jahren erstellt oder fortgeschrieben wurden. Stand der Daten ist Juli 2008. Die Angaben basieren auf der Auswertung der veröffentlichten Mietspiegelbroschüre. Eine Analyse der Gutachten bzw. der Fragebögen erfolgte nicht.

Die Darstellungen in diesem Kapitel konzentrieren sich auf positive energetische Differenzierungsmerkmale (peD). Nicht betrachtet werden energetische Standardmerkmale bzw. negative energetische Differenzierungsmerkmale. Letztere sind in Mietspiegeln bereits üblich zur Beschreibung bzw. Abgrenzung des verminderten Wohnkomforts von Substandardausstattungen. Diese Substandardmerkmale beschreiben einen über das normale Maß hinausgehenden Modernisierungstau. Ihre negativen Wirkungen auf die Mieten sind nicht nur energetisch bedingt, sondern beschreiben bspw. im Bereich der Heizung einen geringeren Komfort (Ofenheizung) bzw. zusätzliche Kosten für den Mieter für die Anschaffung eines eigenen Heizsystems (keine Heizung). Die Einbeziehung von Substandardmerkmalen ist bislang in Mietspiegeln mehr oder weniger Standard, so dass sie bei der hier durchgeführten Auswertung nicht weiter betrachtet werden.

Für die Auswertung der Mietspiegel wird die in Kapitel 1.3.1 gegebene Definition von positiven energetischen Differenzierungsmerkmalen so erweitert, dass Heizungsmodernisierungen bzw. Fenstermodernisierungen ab 1990 bereits als positive Differenzierungsmerkmale gezählt werden. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass in vielen Mietspiegeln der neuen Bundesländer dieses Datum zur Beschreibung von Modernisierungen nach der Wiedervereinigung verwendet wird. Zudem werden Merkmale zur Dämmung von Außenwand, Dach oder Kellerdecke bzw. des gesamten Gebäudes auch ohne Angabe eines Mindeststandards zunächst als positive energetische Differenzierungsmerkmale gezählt. Eine qualitative Differenzierung der Merkmale wird dann im Laufe der Auswertungen in diesem Kapitel durchgeführt.

Nicht als positive energetische Differenzierungsmerkmale gewertet werden hier Merkmale, bei denen eine Mindestabgrenzung zu energetischen Standardmerkmalen nicht möglich ist. Dazu zählen:

- Allgemeiner Verweis auf Wärmedämmung ohne Angabe zum Umfang oder der Qualität
- Fenstermodernisierung ohne Angabe des Modernisierungszeitpunkts oder Beginn des Zeitraums vor 1990
- Heizungsmodernisierung ohne weitere Angabe zum Modernisierungszeitpunkt oder Beginn des Modernisierungszeitraums vor 1990.
- Allgemeine Aussagen: Wärmedämmende und energiesparende Maßnahmen ohne weitere Präzisierung

2.1 Grundgesamtheit an Mietspiegeln

Betrachtet wird zunächst (Stand Juli 2008), in welchem Umfang Mietspiegel in den 700 Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern vertreten sind und wie häufig unterschiedliche Mietspiegeltypen gewählt wurden. Unterschieden wird zwischen:

- qualifizierten Mietspiegeln,
- einfachen Mietspiegeln und
- adaptierten Mietspiegeln. Bei letzteren handelt es sich um Mietspiegel, die sich an den Mietspiegel benachbarter (größerer) Städte anlehnen oder von Städten gemeinsam erstellt worden sind.

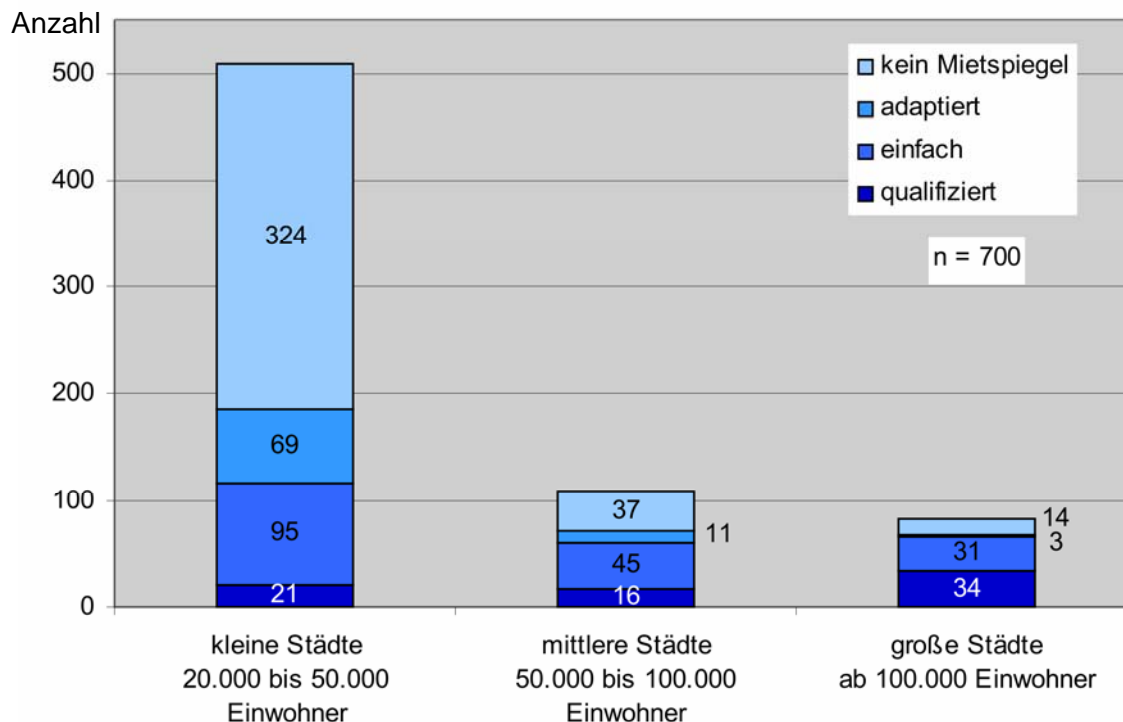


Abbildung 1: Mietspiegel in Deutschland in Gemeinden ab 20.000 Einwohnern

Wie Abbildung 1 zeigt, existieren 57 % aller Mietspiegel in kleineren Städten. Der Anteil der Städte mit Mietspiegel ist mit 36 % allerdings geringer als im Segment der mittleren (66 %) und großen Städte (83 %). Zudem tendieren große Städte eher dazu, qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB zu erstellen (50 % aller Mietspiegel). Diese Ergebnisse entsprechen früheren Untersuchungen [vgl. BBR 2004, 102].

2.2 Positive energetische Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln

Untersucht man anhand der oben aufgestellten erweiterten Definition von positiven energetischen Differenzierungsmerkmalen die gewählte Grundgesamtheit aus der F+B-Mietspiegeldatenbank, so ergeben sich 168 Mietspiegel, die bereits in irgendeiner Form mindestens ein positives energetisches Differenzierungsmerkmal (peD) integriert haben. Diese große Anzahl (52 % der untersuchten Mietspiegel) überrascht und zeigt, dass das Problem der Notwendigkeit der energetischen Differenzierung von Mietspiegeln prinzipiell in den Städten und Gemeinden erkannt wurde. Die nun folgenden Auswertungen bezüglich der verschiedenen Möglichkeiten der energetischen Differenzierung beziehen sich auf die hier dargestellte Grundgesamtheit der 168 Mietspiegel mit peD.

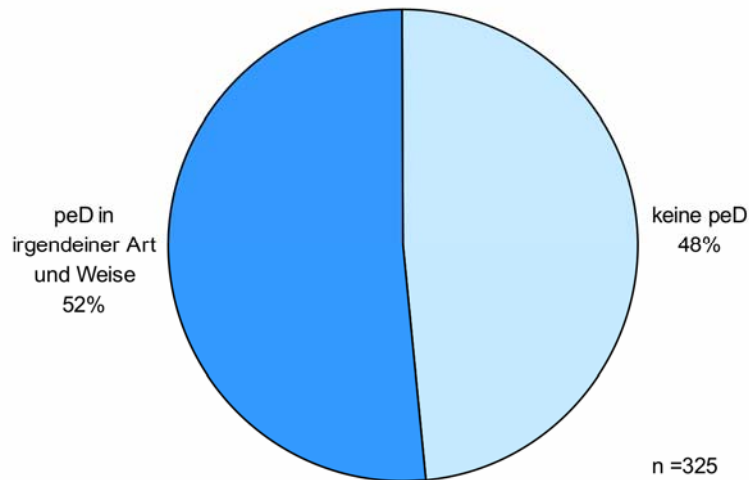


Abbildung 2: Positive energetische Differenzierungsmerkmale (peD) in Mietspiegeln von Gemeinden über 20.000 Einwohnern

2.3 Energetische Gebäudebeurteilung

Ausgehend von der oben aufgestellten Definition des energetischen Differenzierungsmerkmals und theoretischen Überlegungen sind vorab zwei grundsätzliche Möglichkeiten der Wahl des energetischen Differenzierungsmerkmals in Mietspiegeln zu unterscheiden:

- Zum einen kann die energetische Effizienz eines Gebäudes über einen Energiekennwert beschrieben werden. Der Energiekennwert beschreibt den für die Beheizung und Warmwasserbereitung erforderlichen Energieaufwand bezogen auf die Fläche des Gebäudes. Er hat die Einheit kWh pro Quadratmeter und Jahr ($\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$). In den Energieausweisen nach EnEV 2007 wird die Gebäudenutzfläche A_N als Bezugsfläche verwendet, die in der Regel größer ist als die Wohnfläche. Der Energiekennwert integriert alle Einzelmerkmale, die individuell je nach Gebäude zu einem Wert zusammengefasst werden. Weitere Hinweise zu Energiekennwerten und deren Nutzung zur energetischen Gebäudebeurteilung in Mietspiegeln sind in Kapitel 3.2 zu finden.
- Zum anderen können wichtige energierelevante Einzelmerkmale eines Gebäudes im Mietspiegel ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich um die Dämmung von Außenwänden, Kellerdecke und Dach sowie um die Effizienz der Heizungsanlage, die Art der Fenster oder energetische Besonderheiten wie z. B. eine thermische Solaranlage. Die Frage, ob die Preiseffekte jedes einzelnen Merkmals untersucht werden oder ob die Einzelmerkmale zunächst z. B. über ein Punktesystem (siehe Kapitel 3.3) zu einem Gebäudewert aggregiert und für diesen die Preiseffekte untersucht werden, soll an dieser Stelle noch außen vor bleiben.

Die folgende Abbildung 3 zeigt die Häufigkeit der unterschiedlichen Ausprägungen. Die Grundgesamtheit entspricht den 168 Mietspiegeln aus Abbildung 2, die peD in irgendeiner Art und Weise enthalten. Bei den Einzelmerkmalen wird unterschieden zwischen Dämmung, Heizungs- und Fenstermodernisierung. Da nicht alle Mietspiegel alle Einzelmerkmale enthalten, werden folgende Untergruppen gebildet:

- Mietspiegel, die die Heizung und/oder Fenster als Einzelmerkmal enthalten
- Mietspiegel, die die Dämmung oder eine Kombination aus Dämmung und Fenster- oder Heizungsmodernisierung als Einzelmerkmale enthalten
- Mietspiegel, die alle drei zentralen Einzelmerkmale enthalten, d. h. Dämmung, Heizung und Fenster.
- Mietspiegel, die ausschließlich energetische Besonderheiten enthalten.

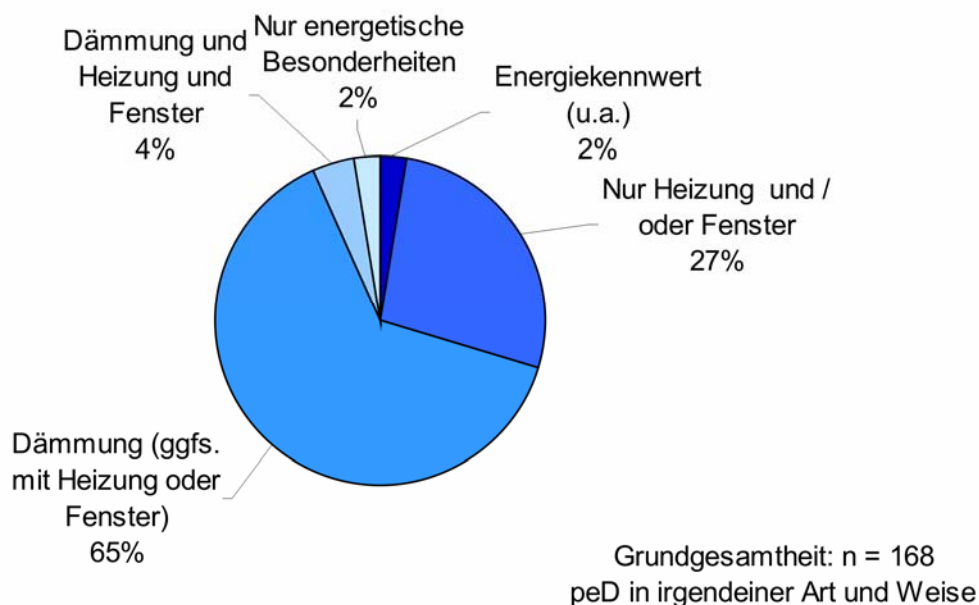


Abbildung 3: Art der energetischen Gebäudebeurteilung in Mietspiegeln

2.3.1 Energiekennwert

Es zeigt sich, dass nur vier Mietspiegel (2 %, Stand Juli 2008) Energiekennwerte verwenden. Drei Städte verwenden berechnete Energiebedarfskennwerte, die sich u. a. an den Energieausweis anlehnen (Darmstadt, Rottweil, Bochum). Die Stadt Erlangen nutzt neben einem Punktesystem aus energetischen Einzelmerkmalen den Verbrauchskennwert, der auf Grundlage des klimabereinigten gemessenen Verbrauchs erstellt wird. Inzwischen (Stand April 2010) dürfte deren Zahl gestiegen sein. U. a. wurden bei der Neuauflage des Mietspiegels Berlin energetische Differenzierungsmerkmale über Einzelmerkmale oder Verbrauchsausweise bei der Spanneneinordnung ausgewiesen.

2.3.2 Einzelmerkmale

Die Mehrzahl der Städte und Gemeinden verwendet Einzelmerkmale, wobei hier deutliche Unterschiede in der Wahl der Merkmale bestehen. In der Mehrzahl der Fälle (65 %) wird die Dämmung als Einzelmerkmal verwendet, gegebenenfalls ergänzt durch die Heizungs- oder Fenstermodernisierung. In weiteren 27 % der Fälle werden Heizungs- und/oder Fenstermodernisierung ohne das Merkmal Dämmung im Mietspiegel ausgewiesen. Fenster-, Heizungsmodernisierung **und** Dämmung kommen nur in weiteren 4 % der betrachteten Mietspiegel vor.

Energetische Besonderheiten wie „Solartechnik“ oder „Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien“ ohne Energiekennwerte oder Einzelmerkmale weisen 2 % der Mietspiegel aus. Hierunter fallen auch pauschale Verweise auf einen Effizienzstandard wie Niedrigenergie- oder Passivhausstandard ohne weitere Angaben.

Angesichts der Tatsache, dass die Dämmung als Merkmal eine wichtige Rolle für die energetische Effizienz spielt und hier gleichzeitig deutliche Unterschiede bei der Abbildung der Maßnahmenqualität bestehen, wird eine vertiefte Betrachtung angestellt. Dabei zeigt sich, dass 78 % der Mietspiegel den Begriff Dämmung zwar bzgl. der Art des Bauteils unterscheiden, d. h. nach der Frage, ob die Außenwände, die Kellerdecke oder das Dach oder mehrere dieser Bauteile gedämmt wurden. Wie dick die Dämmung ist bzw. welche energetischen Qualität (U-Wert) das gedämmte Bauteil hat, spielt in diesen Fällen jedoch keine Rolle. In 22 % der Fälle werden quantitative Aussagen bzgl. der Qualität der Dämmung getroffen. Allerdings fehlt hier wiederum teilweise die Differenzierung nach den Bauteilen.

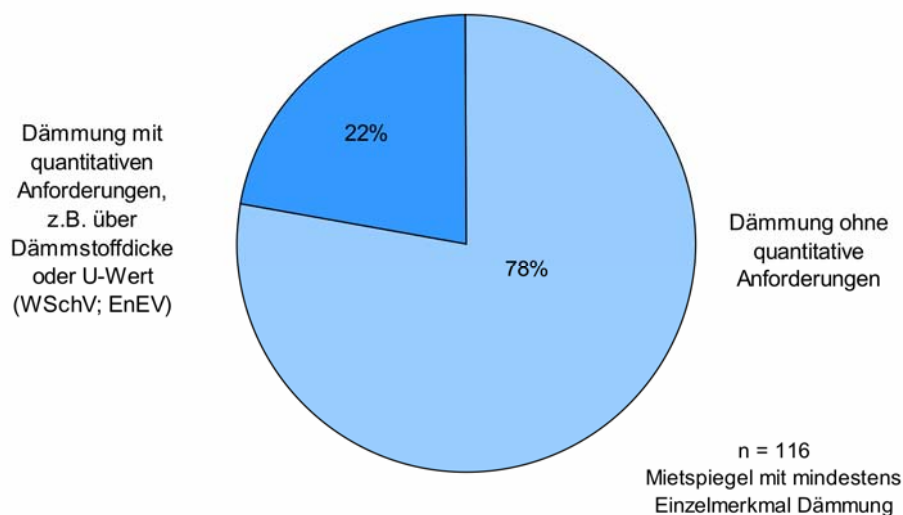


Abbildung 4: Ausprägung des positiven energetischen Differenzierungsmerkmals Dämmung in Mietspiegeln

Häufig werden mehrere energetische Einzelmerkmale zu einem energetischen Qualitätsindex zusammengefasst. Die Gewichtung des Einflusses der einzelnen Merkmale bei der Qualitätsindexbildung erfolgt nach energiefachlichen Aspekten. Ein Beispiel für diesen Typ Mietspiegel ist der Mietspiegel der Stadt Heidelberg (siehe Anhang)

2.4 Einbindung des positiven energetischen Differenzierungsmerkmals in die Mietpreisdeterminanten

In der folgenden Auswertung der Mietspiegel in Städten über 20.000 Einwohner stellt sich die Frage, in welcher Form das positive energetische Differenzierungsmerkmal als Mietpreisdeterminante in den Mietspiegel eingeht. Dabei gibt es zwei grundsätzliche Varianten:

- Rein energetische Mietpreisdeterminanten: die positiven energetischen Differenzierungsmerkmale führen für sich genommen zu preislichen Wirkungen im Mietspiegel. Im Anhang finden sich folgende Beispiele: Darmstadt 2008 für den Energiekennwert; Heidelberg 2007 für Einzelmerkmale, die über ein Punktesystem zusammengefasst werden und Biberach 2008 für direkte preisliche Wirkungen eines jeden einzelnen Merkmals.
- Gemischte Mietpreisdeterminanten: die positiven energetischen Differenzierungsmerkmale werden mit nicht-energetischen Merkmalen (z. B. Ausstattung von Bad oder Küche) zu einer gemischten Mietpreisdeterminante zusammengefasst. Die preisliche Wirkung wird für die gemischte Mietpreisdeterminante im Mietspiegel ausgewiesen (Beispiele im Anhang: Erlangen 2007, Neubrandenburg 2008, Rottweil 2007).

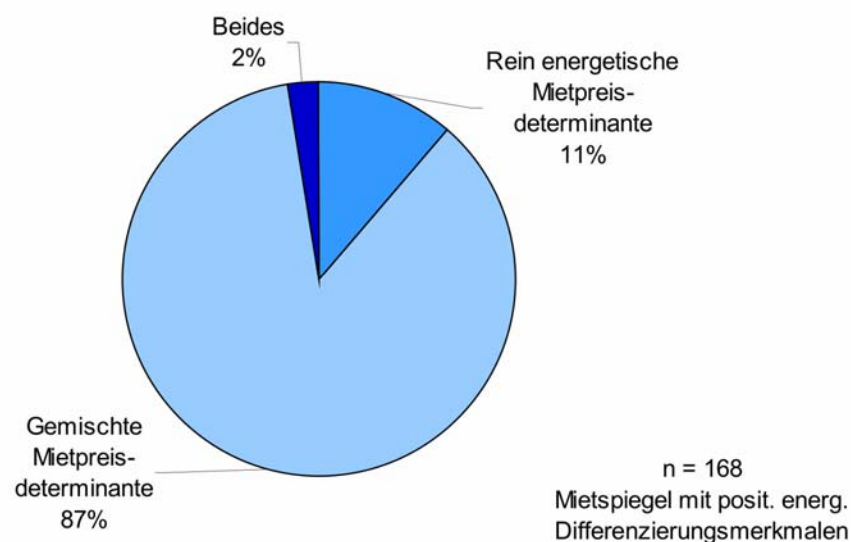


Abbildung 5: Verschiedene Einbindungen der positiven energetischen Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln

Die Auswertung zeigt, dass gemischte Mietpreisdeterminanten, d. h. Kombinationen aus energetischen und anderen Merkmalen, mit 87 % der Fälle den größten Teil der Mietspiegel-landschaft bilden. Rein energetische Mietpreisdeterminanten kommen in 11 % der Fälle vor. In 2 % der Fälle existieren beide Arten der Mietpreisdeterminanten.

Da gemischte Mietpreisdeterminanten aus energetischen Differenzierungsmerkmalen und anderen Merkmalen den Regelfall in Mietspiegeln darstellen, wurde in Zuge der Auswertung analysiert, mit welchen anderen Merkmalen die positiven energetischen Differenzierungsmerkmale typischerweise zusammengefasst werden.

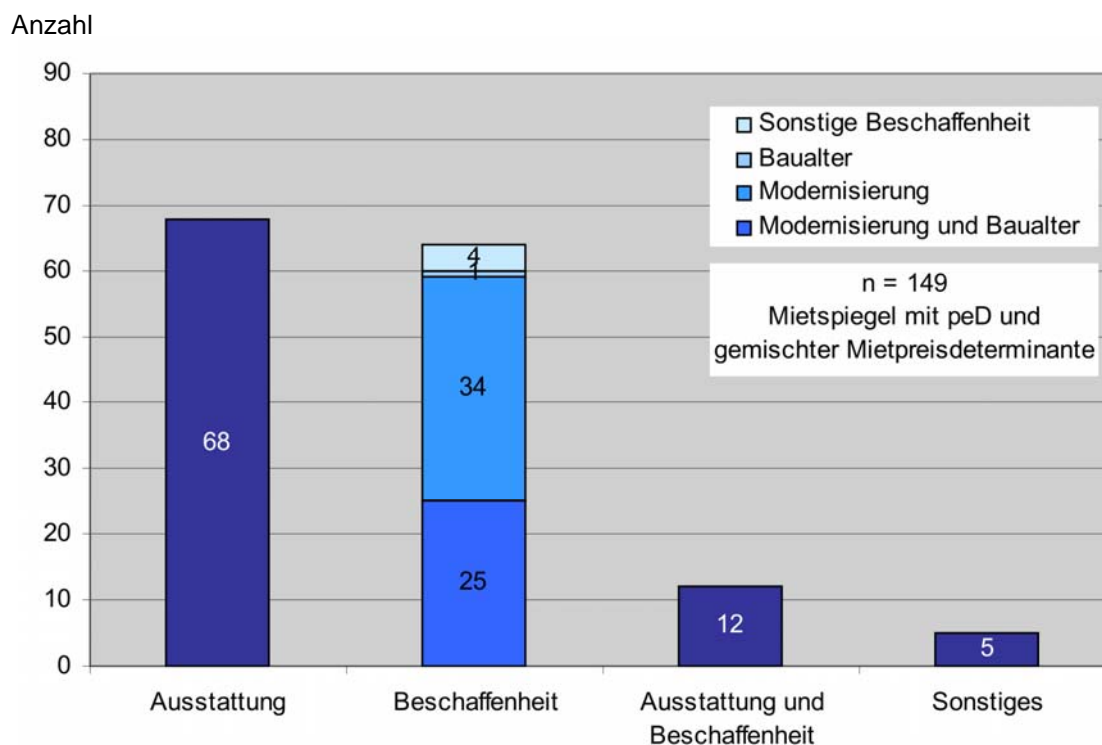


Abbildung 6: Verschiedene Einbindungen der positiven energetischen Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln

Es zeigt sich, dass die energetischen Differenzierungsmerkmale in der Regel bei der Ausstattung (68 Fälle) oder der Beschaffenheit (64 Fälle) berücksichtigt werden. In 12 Fällen fließen energetische Differenzierungsmerkmale sowohl bei der Ausstattung als auch bei der Beschaffenheit mit ein. Fünf Fälle sehen sonstige, sehr allgemein gehaltene gemischte Mietpreisdeterminanten vor (z. B. „Wohnwertmerkmale“).

Mit 64 Fällen tritt die Einbindung der energetischen Differenzierungsmerkmale in die gemischten Mietpreisdeterminanten zur Beschaffenheit in der Praxis häufig auf. Dabei finden sich folgende Ansätze wieder:

- Am häufigsten ist die Koppelung mit dem Merkmal „Modernisierung“ – hierbei werden energetische und nicht-energetische Modernisierungsmerkmale zusammen zu einer komplexen Mietpreisdeterminante zusammengefasst.
- Vereinzelt erlaubt das Erreichen einer bestimmten energetischen Gebäudequalität die Einstufung in eine andere Baualterklasse.
- Häufiger wiederum werden die Baualterklassen selbst unterteilt in verschiedene Modernisierungsgrade.

2.5 Art der Ausweisung der Mietpreisdeterminante im Mietspiegel

Nach Bildung der Determinante (rein energetische oder gemischte Mietpreisdeterminante) stellt sich die Frage, wie diese Determinante in die Preisbestimmung eingeht. Hierzu stehen im Wesentlichen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Bildung einer Tabellenspalte oder -zeile für die Determinante,
- Bildung eines Zu- oder Abschlags für die Determinante,
- Einordnung von Wohnungen in die Preisspanne um den Mittelwert in Abhängigkeit von der Determinante.

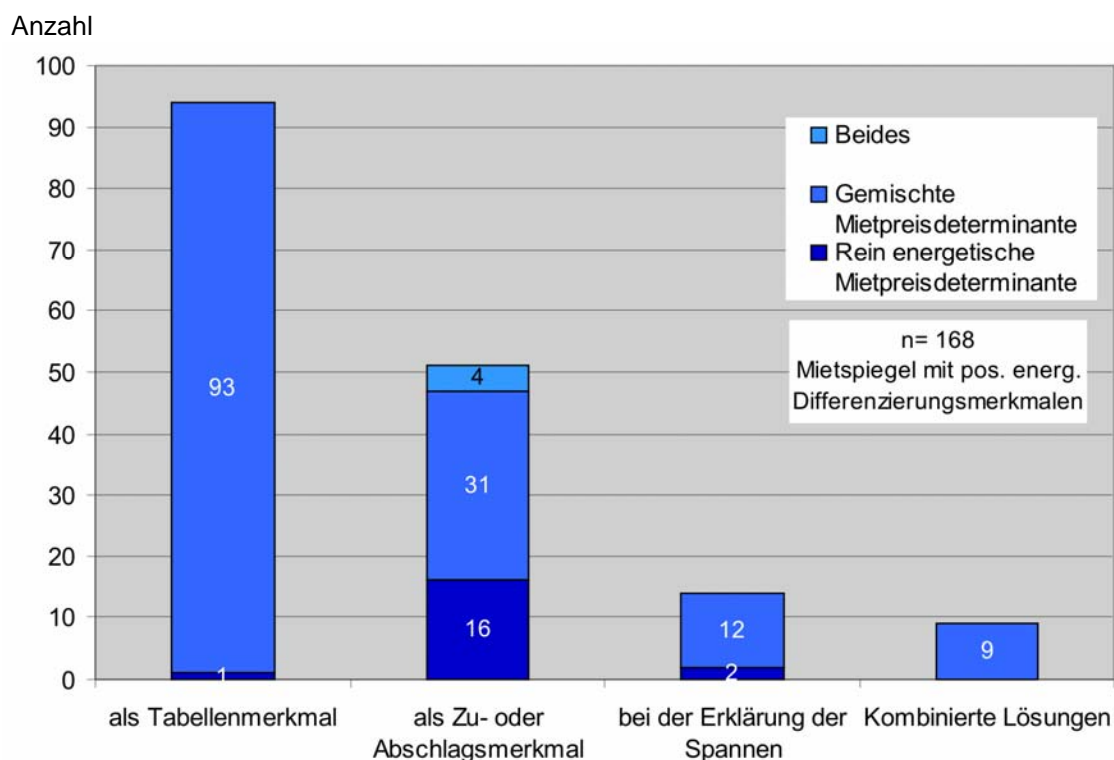


Abbildung 7: Verschiedene Einbindungen der energetischen Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln

Die Frage nach der Art der Ausweisung der Mietpreisdeterminante im Mietspiegel ist im Wesentlichen eine Frage nach dem zugrunde liegenden Mietspiegelmodell. Diese Frage muss für jeden Mietspiegel geklärt werden und ist deshalb keine spezifische Frage im Rahmen der energetischen Differenzierung von Mietspiegeln. In der Regel dürften Tabellenmietspiegel die entsprechende Mietpreisdeterminante in eine ihrer Spalten integrieren oder eine Einordnung in der Spanne erlauben. Bei Regressionsmietspiegeln kommt die Möglichkeit des Zu- oder Abschlags hinzu, wobei hier jederzeit Zu- /Abschläge in eine Basistabelle verschoben werden können.

In der Analyse der Mietspiegel wurde ausgewertet, in welcher Art sich die Mietpreisdeterminante, in der sich die Energie niederschlägt, auf den Mietpreis auswirkt. Dabei dominiert das Tabellenmerkmal, wobei hier auffällig ist, dass in fast allen Fällen gemischte Mietpreisdeterminanten vorliegen, d. h. gemischte Indices aus energetischen Differenzierungsmerkmalen und anderen Merkmalen wie Modernisierung oder Baualter.

2.6 Fazit

Die Analyse der Mietspiegel von Gemeinden über 20.000 Einwohner, die in den letzten vier Jahren (Stand Juli 2008) erstellt oder fortgeschrieben wurden, hat folgende Ergebnisse erbracht:

- In etwa 50 % der Mietspiegel sind bereits positive energetische Differenzierungsmerkmale in irgendeiner Art und Weise enthalten.
- Die Abbildung der energetischen Gebäudequalität erfolgt nur in Ausnahmefällen über Energiekennwerte. Überwiegend werden Einzelmerkmale wie Dämmung, Fenster- und Heizungsmodernisierung herangezogen. Die Definition der energetischen Merkmale ist insbesondere bei der Dämmung in vielen Fällen noch unpräzise, d. h. es werden keine Anforderungen an Dämmstoffdicke oder U-Werte gestellt.
- Die Berücksichtigung der Preiseffekte von energetischen Differenzierungsmerkmalen erfolgt in 11 % der Fälle über rein energetische Mietpreisdeterminanten. In 87 % der Fälle werden die Preiseffekte über gemischte Mietpreisdeterminanten ausgewiesen, die sowohl energetische wie auch nicht-energetische Merkmale umfassen. In den verbleibenden 2 % der Mietspiegel sind beide Formen der Mietpreisdeterminanten enthalten.

3 Methodische Fragen

In diesem Abschnitt werden praktische Hinweise gegeben, wie energetische Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel integriert werden können. Wie die Analyse des Ist-Zustandes in Kapitel 2 zeigt, kann die Frage nach der Integration von energetischen Differenzierungsmerkmalen im Gegensatz zur allgemeinen Mietspiegelerstellung noch nicht auf eine jahrzehntelange Fachdiskussion zurückgreifen. Insofern können in diesem Gutachten noch keine allgemein gültigen Vorgehensweisen aufgezeigt werden. Die folgenden Hinweise und Beispiele sollen jedoch eine Hilfestellung für die konkrete Umsetzung bieten, die vor dem Hintergrund der jeweiligen Mietspiegeltradition in den einzelnen Kommunen erarbeitet werden muss. Bei der Mietspiegelerstellung ist hierfür die Einbindung von energietechnischen Fachleuten sinnvoll.

Die Berücksichtigung energetischer Differenzierungsmerkmale bei der Mietspiegelerstellung macht folgende methodische Schritte erforderlich:

1. **Energetische Gebäudebeurteilung und Klassifizierung:** Die energetische Gebäudequalität muss beurteilt werden. Beurteilungsgrößen können entweder Energiekennwerte oder Einzelmerkmale sein. Methodische Fragen hierzu werden in Kapitel 3.2 und Kapitel 3.3 erörtert. Die energetische Beurteilungsgröße wird in der Regel in klassifizierter Form in die zu untersuchenden Mietpreisdeterminanten eingebunden. Methodische Fragen hierzu werden in Kapitel 3.4 erörtert.
2. **Bilden von Mietpreisdeterminanten:** Die Einbindung der energetischen Differenzierungsmerkmale kann entweder zu rein energetischen Mietpreisdeterminanten oder gemischten Mietpreisdeterminanten führen. Dieses Thema wird in Kapitel 3.6 behandelt.
3. **Statistische Ermittlung des Mietpreiseinflusses und Ausweisen im Mietspiegel:** Der Preiseffekt der Mietpreisdeterminanten wird untersucht und die (signifikanten) Einflussparameter im Mietspiegel ausgewiesen. Diese Fragestellung unterscheidet sich nicht vom Nachweis jedes anderen Wohnwertmerkmals. Sie ist in jeder Kommune individuell und unabhängig vom Thema Energie anhand der bisherigen Mietspiegeltradition zu lösen. Es gibt jedoch Querbezüge zur energetischen Klassifizierung, auf die in Kapitel 3.7 eingegangen wird.

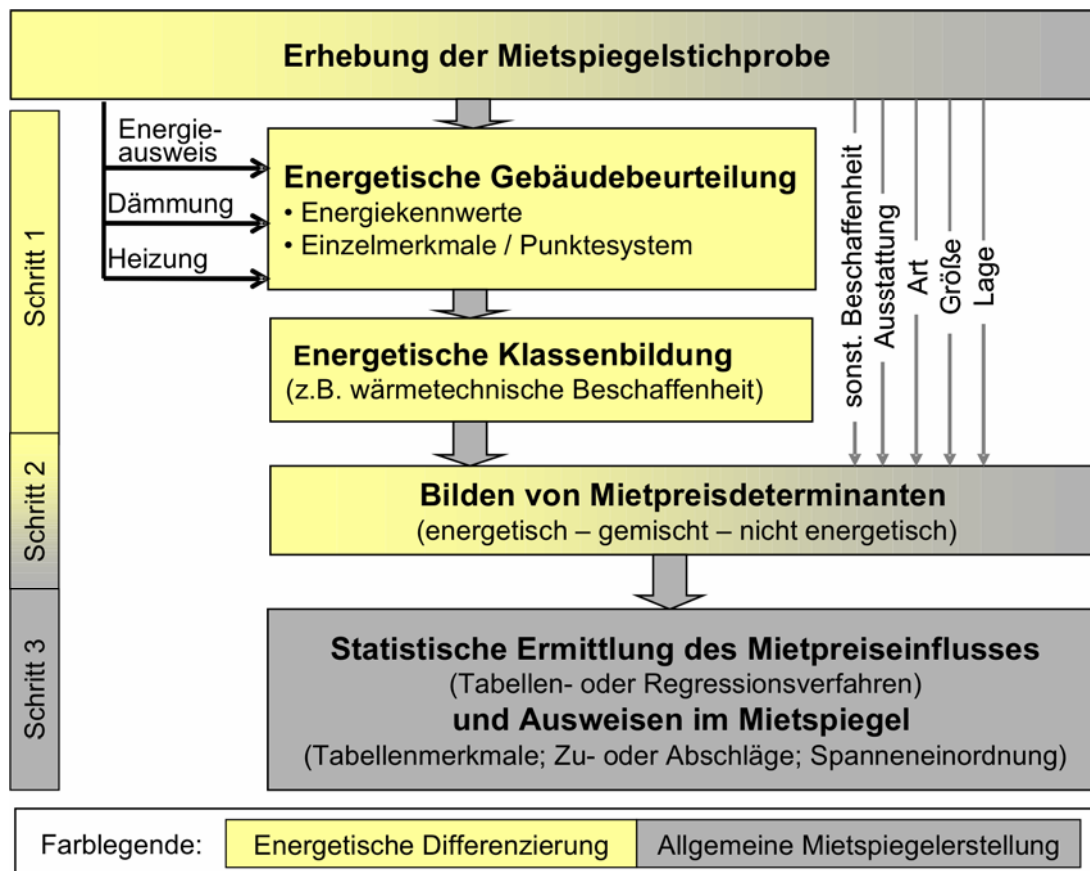


Abbildung 8: Schematische Darstellung der Schritte bei der Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel

3.1 Möglichkeiten zur energetischen Gebäudebeurteilung

Soll der Einfluss der energetischen Gebäudequalität auf die Nettomiete untersucht werden, stellt sich zunächst die Frage, wie die energetische Gebäudequalität beurteilt werden kann. Es sind zwei Möglichkeiten zu unterscheiden:

1. Energiekennwerte
2. Einzelmerkmale, die gegebenenfalls über ein Punktesystem zu einer Gesamtbeurteilung für das Gebäude aggregiert werden.

3.2 Energiekennwerte und Nutzung der Energieausweise

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann über den **Energiekennwert** beurteilt werden. Die hier betrachteten Energiekennwerte beschreiben den für die Beheizung und Warmwasserbereitung erforderlichen Energieaufwand bezogen auf die Fläche des Gebäudes. Sie haben die Einheit Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr ($\text{kWh}/(\text{m}^2\text{a})$).

Primärenergiekennwerte berücksichtigen, anders als Endenergiekennwerte, neben der dem Gebäude zuzuführenden Energiemenge auch den Energieaufwand, der für die Bereitstellung des Energieträgers (z. B. Gas) im Gebäude erforderlich ist (Gewinnung, Transport, Wandlung). Primärenergiekennwerte sind bei der Beheizung mit Gas, Öl und Strom geeignet, den Wohnwert für die Mieter abzubilden. Bei Fern-/Nahwärme bzw. biogenen Brennstoffen sind gegebenenfalls Anpassungen erforderlich, z. B. entsprechend [Knissel et al. 2009].

Energiekennwerte von Gebäuden werden u. a. in den seit der Energieeinsparverordnung 2007 erforderlichen Energieausweisen ausgewiesen. Energieausweise sollen für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt sorgen. Die energetische Beurteilung kann in den deutschen Energieausweisen über zwei unterschiedliche Typen von Kennwerten erfolgen. Zu unterscheiden sind der Energieausweis mit Verbrauchskennwert und der Energieausweis mit Bedarfskennwert. In den Energieausweisen nach EnEV wird die Gebäudenutzfläche A_N als Bezugsfläche verwendet, die in der Regel größer ist als die Wohnfläche.

3.2.1 Energieausweise mit Bedarfskennwerten

Der **Energieausweis mit Bedarfskennwerten** kann grundsätzlich für jedes Gebäude ermittelt werden. Die Bedarfskennwerte sind auf Seite 2 des Energieausweises dargestellt. Bedarfskennwerte beruhen auf einer Energiebilanzberechnung unter Berücksichtigung eines Standardnutzerverhaltens und eines Standardklimas. Sie sind damit unabhängig vom individuellen Nutzerverhalten und dem aktuellen Wetter. Energiebedarfskennwerte sind damit gut geeignet, die energetische Qualität eines Gebäudes zu charakterisieren. Allerdings sind Energieausweise mit Bedarfskennwerten in der Erstellung teurer als Energieausweise mit Verbrauchskennwerten.

Die Bedarfskennwerte sind unter methodischen Gesichtspunkten grundsätzlich gut für die Beurteilung der energetischen Gebäudequalität geeignet. Da es jedoch zwei Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Bedarfskennwerte für die Energieausweise gibt, führt die Nutzung der Bedarfskennwerte im Rahmen des Mietspiegels zu Problemen. Unterschiedliche Berechnungsverfahren können für das gleiche Gebäude zu unterschiedlichen Energiekennwerten führen. Insofern sollte möglichst eines der beiden Berechnungsverfahren ausgeschlossen werden. Dies kann jedoch zu Akzeptanzproblemen führen, da damit nicht mehr alle Energiebedarfsausweise im Rahmen des Mietspiegels verwendet werden können.

3.2.2 Energieausweise mit Verbrauchskennwerten

Der **Energieausweis mit Verbrauchskennwerten** wird auf der Grundlage des gemessenen, klimabereinigten Heizenergieverbrauchs zuzüglich des Energieverbrauchs einer zentralen Warmwasserbereitung erstellt. Er basiert auf den Verbräuchen aus mindestens drei Jahren. Die Verbrauchskennwerte sind auf Seite 3 des Energieausweises dargestellt. Sie berücksichtigen das jeweilige Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter, deren Warmwasserverbrauch sowie die Betriebsführung der Heizungsanlage. Sie geben den tatsächlichen Heizenergie-

verbrauch eines Gebäudes wieder, der entscheidend für die Heizkosten ist. Der Energieausweis mit Verbrauchskennwert ist kostengünstiger in der Erstellung und deshalb weit verbreitet. Energieausweise mit Verbrauchskennwert dürfen für Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten ausgestellt werden sowie für Gebäude mit Baujahr ab 1978 oder Gebäude mit vergleichbarer energetischer Qualität.

Die Verwendung von Verbrauchskennwerten zur energetischen Gebäudebeurteilung in Mietspiegeln ist kritisch zu sehen. Erstens fordert § 558 BGB die Bewertung der Beschaffenheit des Wohnraums. Es ist zumindest zweifelhaft, ob eine Gebäudebeurteilung, die vom Nutzerverhalten beeinflusst wird, als zulässig angesehen werden kann [vgl. Börstinghaus 2009]. Zweitens kann bei der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens mit dem Mietspiegel der Fall eintreten, dass ein Gebäude nur aufgrund seiner sparsamen Mieter in eine gute Energieklasse mit höherer Vergleichsmiete fällt. Die Mieter müssten in dem Fall aufgrund ihres energiesparenden Verhaltens eine Mieterhöhung tragen, obwohl das Gebäude eine geringe energetische Qualität hat. Hier sind Akzeptanzprobleme zu befürchten.

Zudem dürfen Energieausweise mit Verbrauchskennwerten nicht für jedes Gebäude ausgestellt werden. Für die Mietspiegelerstellung, aber auch für die Anwendung muss die Verbrauchskennwertbewertung deswegen um eine weitere Beurteilungsmöglichkeit ergänzt werden. In der Regel sind das energetische Einzelmerkmale. Da damit zwei parallele Beurteilungsmethoden existieren, ergeben sich die im Folgenden für Bedarfs- und Verbrauchskennwerte diskutierten Schwierigkeiten mit der Eindeutigkeit der Beurteilung.

3.2.3 Gemeinsame Verwendung beider Energieausweistypen

Da die Energieeinsparverordnung **Energieausweise mit Bedarfskennwerten und Energieausweise mit Verbrauchskennwerten** zulässt, sind beide Typen in der Praxis vorhanden. Es liegt nahe, beide Ausweistypen für die Gebäudebeurteilung heranzuziehen. Davon wird jedoch abgeraten, da sich bei der Beurteilung ein und desselben Gebäudes große Unterschiede in den Energiekennwerten ergeben können. In [Knissel et al. 2006] wurde für 1.700 Gebäude sowohl der Energiebedarfs- als auch der Energieverbrauchskennwert Heizung bestimmt und diese einander gegenübergestellt. Abbildung 9 stellt den Vergleich der Kennwerte für Gebäude ab 3 Wohneinheiten dar. Es existieren erhebliche Unterschiede zwischen beiden Kennwerten. Untersuchungen in [Knissel et al. 2006] zeigen, dass durch entsprechende Korrekturen zwar die systematischen Abweichungen ausgeglichen und die Streuung etwas reduziert werden kann. Die verbleibenden Differenzen sind aber immer noch so hoch, dass die Eindeutigkeit bei der Beurteilung der Gebäudequalität nicht gegeben ist.

Die Eindeutigkeit ist bei der Erstellung des Mietspiegels erforderlich, um den Zusammenhang zwischen energetischer Gebäudequalität und Nettomiete qualifiziert untersuchen zu können. Zwar gleichen die großen Fallzahlen der Mietspiegelstichprobe eine gewisse Streuung aus. Eine zu unscharfe energetische Beurteilung kann aber dazu führen, dass eine in

der Realität vorhandene Abhängigkeit statistisch nicht erkannt bzw. signifikant nachgewiesen werden kann (siehe hierzu auch [Knissel et al. 2009]).

Noch höhere Anforderungen an die Eindeutigkeit werden bei der Anwendung eines Mietspiegels gestellt. Es liegt auf der Hand, dass bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung die energetische Gebäudequalität eindeutig bestimmt werden muss, da hiervon die ortsübliche Vergleichsmiete abhängt. Existieren zwei Beurteilungsmethoden, so können diese zu gegensätzlichen Ergebnissen kommen. Hier muss im Sinne der Eindeutigkeit geregelt werden, welche Beurteilungsgröße den Ausschlag gibt. Alternativ kann gefordert werden, dass beide Beurteilungsgrößen zu einer positiven Beurteilung führen müssen, um eine höhere Vergleichsmiete geltend machen zu können. In beiden Fällen müssen entweder Mieter oder Vermieter beide Methoden überprüfen, um eine sichere Aussage zur energetischen Klasse zu bekommen. Aus dem Grund sollten mehrere Beurteilungsmethoden, insbesondere bei der Anwendung des Mietspiegels, vermieden werden. Auch aufgrund der großen Differenzen wird deshalb von der gleichzeitigen Verwendung von Bedarfs- und Verbrauchskennwerten in einer gemeinsamen Mietpreisdeterminante abgeraten.

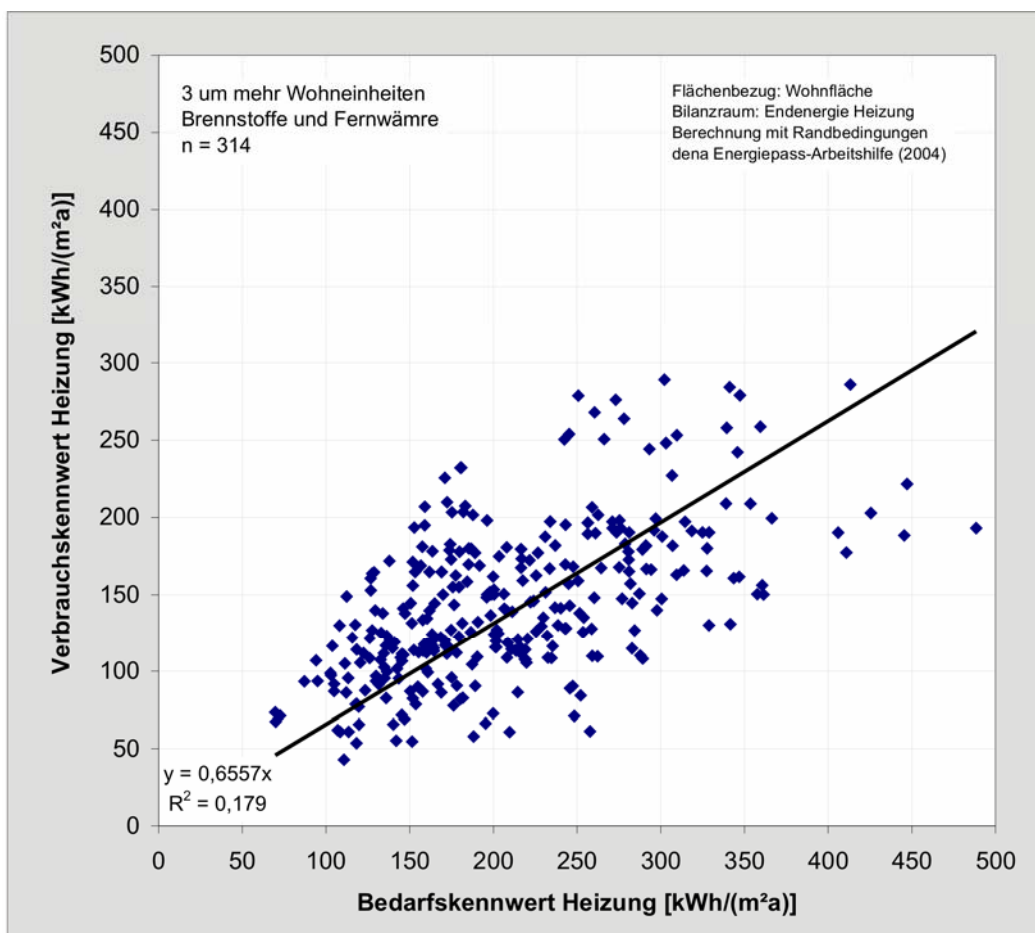


Abbildung 9: Zusammenhang zwischen dem Verbrauchskennwert und dem Bedarfskennwert Heizung (Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten; alle Brennstoffe und Fernwärme)

3.2.4 Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Nutzung der Energieausweise zur energetischen Gebäudebeurteilung in Mietspiegeln Probleme mit sich bringt. Die Energieausweise wurden nicht für die Anwendung in Mietspiegeln entwickelt. Die für Mietspiegel erforderliche Eindeutigkeit ist nur mit Einschränkungen gegeben. Bei der Mietspiegelerstellung ist es deshalb wichtig, dass beide Kennwerttypen (Bedarfs- und Verbrauchskennwerte) nicht in einer gemeinsamen Mietpreisdeterminante zusammengeführt werden, da die Unterschiede bei der Gebäudebeurteilung zu groß sind. Bei der Verwendung von Energiebedarfskennwerten sollte zudem eines der beiden zulässigen Berechnungsverfahren ausgewählt werden, um die Eindeutigkeit der Gebäudebewertung sicherzustellen.

3.3 Einzelmerkmale und Punktesystem

Alternativ zu Energiekennwerten stellt die energetische Gebäudebeurteilung über einen Qualitätsindex in Form eines empirisch fundierten Punktesystems aus Einzelmerkmalen einen pragmatischen Weg dar. Zwar ist die Abbildungsschärfe geringer als beim Energiebedarfskennwert, dafür sind die Merkmalausprägungen aber klar definiert und für Mieter und Vermieter nachprüfbar. Die Einordnung konkreter Gebäude in den Mietspiegel ist damit leichter möglich.

Für die Zusammenfassung der Einzelmerkmale gibt es verschiedene Möglichkeiten. Die einfachste Lösung ist die implizite Gleichgewichtung aller Einzelmerkmale in Form einer Liste, welche entweder komplett oder anteilig erfüllt sein muss. Nicht berücksichtigt wird bei dieser Lösung, dass die Einzelmerkmale jeweils einen unterschiedlich hohen Einfluss auf die energetische Gebäudequalität haben.

Sinnvoll ist deswegen die Gewichtung von energetischen Einzelmerkmalen mit Hilfe eines Punktesystems. Der Mietspiegelanwender kann in dem Fall für jedes Einzelmerkmal je nach Ausprägung eine vorgegebene Zahl von Punkten addieren. Als Summe ergibt sich eine Gesamtpunktzahl für das Gebäude. Die preisliche Wirkung kann bei der Mietspiegelerstellung dann entweder pro Punkt oder für gewisse Punkteklassen nachgewiesen werden.

In Tabelle 1 ist ein Vorschlag des IWU für ein Energiepunktesystem dargestellt, mit dem die Erstellung und Anwendung energetischer Mietspiegel vereinfacht werden kann. Es basiert auf der energetischen Analyse von etwa 1.000 Gebäuden (überwiegend Mehrfamilienhäuser), die das IWU im Rahmen seiner Mietspiegelerhebungen auswertete. Das Punktesystem stellt einen empirisch fundierten Vorschlag dar, der im Rahmen der Mietspiegelerstellung mit den lokalen Akteuren diskutiert und gegebenenfalls angepasst werden kann.

In den folgenden Kapiteln wird die Herleitung, Ausgestaltung und Anwendung des Punktesystems erläutert.

Ausschlaggebende Bewertungsgröße¹⁾	Hilfsgrößen zur Einordnung²⁾: U-Werte entsprechen etwa ...		Punkte	Ihr Ge- bäude
	<i>bei modernisierten Bauteilen einer nachträg- lich aufgetragenen Dämmstoffdicke von ³⁾</i>	<i>bei unveränderten Bauteilen einem übli- chen Neubaustandard von ⁴⁾</i>		
Mittlerer U-Wert des Bauteils in W/(m²K)				
Außenwand				
größer 0,8	<i>unter 2 cm</i>	<i>bis 1978</i>	0	
von 0,8 bis 0,51	<i>2 bis 5 cm</i>	<i>1979 bis 1994</i>	4	
0,5 bis 0,27	<i>von 6 bis 12 cm</i>	<i>ab 1995</i>	6	
0,26 bis 0,18	<i>von 13 bis 20 cm</i>		7	
unter 0,18	<i>über 20 cm</i>		8	
Dach bzw. oberste Geschossdecke				
größer 0,55	<i>unter 6 cm</i>	<i>bis 1978</i>	0	
0,55 bis 0,31	<i>von 6 bis 12 cm</i>	<i>1979 bis 1994</i>	2	
0,30 bis 0,15	<i>von 13 cm bis 25</i>	<i>ab 1995</i>	3	
unter 0,15	<i>über 25 cm</i>		4	
Kellerdecke bzw. Kellerfußboden				
größer 0,9	<i>unter 1 cm</i>	<i>bis 1978</i>	0	
0,8 bis 0,61	<i>1 bis 3 cm</i>	<i>1979 bis 1983</i>	1	
0,6 bis 0,17	<i>4 bis 20 cm</i>	<i>ab 1984</i>	2	
unter 0,17	<i>über 20 cm</i>		3	
Fenster (Verglasung und Rahmen)				
Mittlerer U-Wert	Hilfsgröße Verglasungsart			
über 4,5	<i>Einscheibenverglasung</i>		0	
4,5 bis 1,9	<i>2-Scheiben: Isolierverglasung; Verbundfenster, Kastenfenster</i>		2	
1,8 bis 0,9	<i>2-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (üblich ab 1995)</i>		5	
unter 0,9	<i>3-Scheiben: Wärmeschutzverglasung (Passivhausfenster)</i>		6	

Ausschlaggebende Bewertungsgröße	Punkte	Ihr Gebäude
Heizungsanlage		
Überwiegend raumweise Beheizung (z. B. Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl oder Strom)	0	
Überwiegend zentrale oder wohnungswise Beheizung:		
Baujahr des Wärmeerzeugers vor 1987	0	
Baujahr des Wärmeerzeugers von 1987 bis 1994	2	
Baujahr des Wärmeerzeugers ab 1995	4	
Überwiegend Fernwärmebeheizung	2	
Weitere Zuschläge (Anrechnung mehrerer Punkte möglich)		
Überwiegendes Heizsystem mit Brennwertnutzung (Gas, Öl)	1	
Elektrische Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem	2	
Thermische Solaranlage (Warmwasserbereitung)	1	
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	2	
Gesamte Punktzahl für Ihr Gebäude		

- 1) Die Punkte sind abhängig von der U-Wertklasse zu wählen. Ist der U-Wert nicht bekannt, können typischen U-Werte entsprechend [BMVBS 2009] angenommen werden. Für übliche Fälle ermöglichen die Hilfsgrößen bereits eine Einordnung.
- 2) Die Hilfsgrößen sind alternativ anzuwenden, bzw. es sind Beurteilungen mit der höheren Punktzahl ausschlaggebend.
- 3) Es ist angenommen, dass 100 % der jeweiligen Bauteilfläche gedämmt wurde und die Wärmeleitfähigkeit des Dämmstoffs $0,04 \text{ W/(mK)}$ beträgt. Die energetische Qualität der ungedämmten Bauteile entspricht einem üblichen Standard von ungedämmten Bestandsgebäuden: Außenwand: U-Wert = $1,4 \text{ W/(m}^2\text{K)}$; Dach bzw. oberste Geschossdecke: U-Wert = $2,1 \text{ W/(m}^2\text{K)}$; Kellerdecke bzw. -fußboden: U-Wert $1,2 \text{ W/(m}^2\text{K)}$.
- 4) Die Baualtersklasse der Bauteile entspricht typischerweise der Baualtersklasse des Gebäudes. Die baualterstypischen U-Werte der Bauteile sind entsprechend [BMVBS 2009] angenommen. Abweichende Einordnungen gegenüber der hier vorgenommen vereinfachten Darstellung ergeben sich für folgende Fälle:
 - Oberste Geschossdecken als Holzbalkendecke von 1984 bis 1994 in die Klasse „ab 1995“
 - Außenwand als Holzkonstruktion von 1969 bis 1978 in Klasse „1979 bis 1994“
 - Außenwand als Holzkonstruktion von 1979 bis 1994 in Klasse „ab 1995“
 - Kellerdecke bzw. -fußboden von 1969 bis 1983 in Klasse „ab 1984“

Tabelle 1: Punktesystem zur energetischen Beurteilung von Gebäuden

3.3.1 Festlegung der Einzelmerkmale

Die energetische Gebäudequalität wird in der Realität von einer großen Anzahl von Merkmalen bestimmt, die sich je nach betrachtetem Fall unterschiedlich stark auf den Energiebedarf eines Gebäudes auswirken. Ihre Berücksichtigung erfolgt in der Regel im Rahmen von Energiebilanzberechnungen. Je nach Berechnungsmethode und Anzahl der berücksichtigten Merkmale weisen die Analysen eine unterschiedliche Detaillierungstiefe auf.

Ziel des Punktesystems ist es, den Aufwand für die energetische Beurteilung zu reduzieren. Aus dem Grund müssen die berücksichtigten Merkmale auf die entscheidenden Einflussfaktoren begrenzt werden. Bei der Auswahl der relevanten Einzelmerkmale sind unterschiedliche Aspekte zu berücksichtigen:

- Objektiver Einfluss auf die Energiebilanz des Gebäudes
- Häufigkeit des Vorkommens in Mietwohngebäuden
- Einfachheit und Eindeutigkeit bei der Anwendung
- Verfügbarkeit der erforderlichen Angaben und Fehleranfälligkeit bei der Erhebung bzw. Anwendung

Aufgabe eines energetischen Punktesystems im Rahmen des Mietspiegels ist es, den Wohnwert von energetisch guten bzw. schlechten Gebäuden für Mieter abzubilden. Der erhöhte Wohnwert eines energetisch guten Gebäudes liegt neben der höheren thermischen Behaglichkeit insbesondere in niedrigeren Heizkosten. Maßnahmen, die zwar zu einem geringen Primärenergiebedarf, aber nicht zu einer entsprechenden Heizkosteneinsparung führen, werden entsprechend nicht abgebildet. So wird bei Fern- und Nahwärme ein gegebenenfalls vorhandener Kraftwärmekopplungsanteil nicht berücksichtigt, biogene Brennstoffe (z. B. Holz) werden Öl und Gas gleichgestellt.

Das Punktesystem ist so aufgebaut, dass das gesamte Spektrum von energetisch sehr schlechten bis hin zu energetisch sehr hochwertigen Gebäuden (z. B. Passivhaus) beurteilt werden kann. Ob und wenn ja wie häufig welche Ausprägungen bereits in der Realität anzutreffen sind, wird sich in der jeweiligen Erhebung zeigen.

Die erforderliche Genauigkeit bei der energetischen Beurteilung wird u. a. von der Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität in den Mietpreisdeterminanten bestimmt. Soll der mietpreisbildende Einfluss der energetischen Gebäudequalität als rein energetische Mietpreisdeterminante untersucht und ausgewiesen werden (vgl. Kapitel 3.6.1), so ist das in Tabelle 1 beschriebene Maß an Differenziertheit erforderlich. Andernfalls würde die Gefahr bestehen, dass ein in der Realität vorhandener mietpreisbildender Einfluss der energetischen Gebäudequalität in der statistischen Analyse zur Mietspiegelerstellung nicht signifikant nachgewiesen werden kann. Bei gemischten Mietpreisdeterminanten ist der Anspruch an die Genauigkeit der energetischen Beurteilung nicht ganz so hoch.

3.3.2 Einzelmerkmale für Außenwand, Dach und Kellerdecke

Es stellt sich die Frage, ob der Ist-Zustand der opaken (nicht transparenten) Bauteile oder lediglich die nachträgliche Modernisierung beurteilt werden soll. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf die Klassifizierung der Bauteile.

- Werden bei opaken Bauteilen nur nachträgliche Modernisierungen berücksichtigt, kann die Einstufung über die zusätzlich aufgebrauchten Dämmstoffdicken erfolgen.
- Soll der Ist-Zustand der opaken Bauteile berücksichtigt werden, ist dies nur über die abstrakte Größe des mittleren U-Werts (Wärmedurchgangskoeffizient) möglich. Je höher der mittlere U-Wert ist, desto mehr Wärme geht über das Bauteil verloren und desto schlechter ist die energetische Qualität.

Für das vorgestellte Punktesystem wird der mittlere U-Wert (d. h. der Wärmedurchgangskoeffizient) als ausschlaggebende Beurteilungsgröße für die energetische Qualität (Ist-Zustand) der thermischen Gebäudehülle herangezogen. Grund ist, dass mit dem mittleren U-Wert eine Vielzahl der in der Praxis auftretenden Realisierungsmöglichkeiten abgebildet werden kann. Berücksichtigt werden:

- der energetische Ausgangszustand des Bauteils (U-Wert). Er hat neben der nachträglichen Wärmedämmung Auswirkungen auf den Ist-Zustand.
- unterschiedliche Dämmstoffdicken für ein Bauteil. Beispielsweise können Teile der Außenwand mit 6 cm und andere Teile mit 10 cm Wärmedämmung gedämmt worden sein.
- teilweise Dämmung eines Bauteils: Es ist denkbar, dass nur bestimmte Flächenanteile eines Bauteils gedämmt werden.
- unterschiedliche Wärmeleitfähigkeiten der Dämmstoffe. Je nach Wärmeleitfähigkeit des Dämmstoffs sind für die Erreichung eines U-Wertes unterschiedliche Dämmstoffdicken erforderlich.

Weitere Vorteile der Beurteilung des Ist-Zustandes der opaken Bauteile gegenüber der reinen Berücksichtigung von nachträglichen Dämmmaßnahmen:

- Ausschlaggebend für den Mieter ist der energetische Ist-Zustand. Für ihn ist es irrelevant, ob eine Energiesparmaßnahme beim Neubau oder im Rahmen von Modernisierung umgesetzt wurde.
- Auch die Kosten für den Eigentümer sind in erster Näherung unabhängig davon, ob die verbesserte energetische Qualität im Rahmen des Neubaus oder einer Modernisierung realisiert wurde.
- Die Anwendung ist einfacher, da nicht geprüft werden muss, ob eine Dämmung bereits beim Neubau oder nachträglich angebracht wurde.

- Berücksichtigt werden können Neubauten, die den gesetzlichen Mindeststandard überschreiten wie z. B. Niedrigenergie- oder Passivhäuser.
- Ab 1978 wurde der Neubaustandard durch die Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnung kontinuierlich verbessert. Die Auswirkung dieser energetischen Verbesserungen auf den Mietpreis schlägt sich bei Berücksichtigung des Ist-Zustandes in dem energetischen Differenzierungsmerkmal nieder. Werden nur nachträgliche Modernisierungen berücksichtigt würde die erhöhte energetische Gebäudequalität teilweise im Merkmal Baualter aufgehen.

Hilfsgrößen zur Einschätzung des U-Werts

Da der U-Wert den Vermietern und Mietern in der Regel nicht bekannt ist, werden Hilfsgrößen für die Einordnung in die jeweiligen U-Wert-Klassen angegeben:

- Für nachträglich gedämmte Bauteile: Nachträglich aufgebrachte Dämmstoffdicke.
- Für unveränderte Bauteile: Typische Baualtersklassen.

Nachträglich aufgebrachte Dämmstoffdicken

Für nachträgliche gedämmte Bauteile wird die aufgebrachte Dämmstoffdicke als Hilfsgröße ausgewiesen. Bei den ausgewiesenen Dämmstoffdicken werden folgende Annahmen unterstellt:

- Der Dämmstoff weist eine Wärmeleitfähigkeit von 0,04 W/(mK) auf. Zwar werden in den letzten Jahren immer häufiger Dämmstoffe mit einer Wärmeleitfähigkeit von 0,035 W/(mK) verbaut. Im Mittel über alle in der Vergangenheit umgesetzten Dämmmaßnahmen wird jedoch sicherlich die Wärmeleitfähigkeit von 0,04 W/(mK) überwiegen.
- Es sind 100 % der Fläche des Bauteils gedämmt.
- Der energetische Ausgangszustand vor der Dämmung entspricht einem typischen Altbaustandard. Die U-Werte sind entsprechend der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu „Vereinfachung bei der Datenaufnahme bei Wohngebäuden“ [BMVBS 2009] und abhängig von der Konstruktionsart wie folgt gewählt:
 - Außenwand: U-Wert = 1,4 W/(m²K);
 - Dach bzw. oberste Geschossdecke: U-Wert = 2,1 W/(m²K);
 - Kellerdecke bzw. -fußboden: U-Wert 1,2 W/(m²K).

Die energetischen Standards der Bauteile variieren in der Realität, so dass die Werte als Anhaltswerte zu verstehen sind. Der U-Wert von nachträglich gedämmten Bauteilen wird aber überwiegend von der Dicke der Wärmedämmung bestimmt.

Typische Baualtersklassen

Für gegenüber dem Neubaustandard unveränderte Bauteile wird als Hilfsgröße ein Zeitraum angegeben, in dem der typische Neubaustandard in der jeweiligen U-Wertklasse lag. Die baualterstypischen Neubaustandards werden entsprechend der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu „Vereinfachung bei der Datenaufnahme bei Wohngebäuden“ [BMVBS 2009] angesetzt. Gegenüber der dort vorgenommenen Differenzierung werden folgende Vereinfachungen vorgenommen:

- Beim oberen Gebäudeabschluss wird nicht zwischen Dach- und oberster Geschossdecke zu unbeheiztem Dachraum unterschieden. Die Abgrenzung beider Maßnahmen und die Beurteilung von Mischsituationen übersteigen den Differenzierungsgrad des Punktesystems.

Eine unzutreffende Einordnung ergibt sich aus dieser Vereinfachung bei der Holzbalkendecke zu unbeheiztem Dachraum (obersten Geschossdecke) für die Baualtersklasse 1984 bis 1994. Der typische Neubaustandard in dieser Baualtersklasse mit einem U-Wert von $0,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ würde zu einer Einordnung in die nächst bessere Klasse führen. Bezogen auf die etwa 1.000 Gebäude aus der Mietspiegelstichprobe des IWU tritt dieser Fall jedoch nur bei deutlich unter 1 % der Gebäude auf.

- Für die Außenwand wird von massiver Bauweise ausgegangen. Fertighäuser oder Häuser in Holzbauweise weisen einen geringeren typischen Neubau-U-Wert auf. Da bei vermieteten Gebäuden Holzbauweise unüblich ist und über 99 % der 1.000 analysierten Mietwohngebäude eine massive Bauweise aufwiesen, kann diese Unschärfe in Kauf genommen werden.
- Bei der Kellerdecke oder dem Fußboden von beheizten Kellerräumen wird von einer massiven Bauweise ausgegangen. Dies führt bei den aus Holz ausgeführten Kellerdecken der Baualtersklassen 1969 bis 1978 sowie 1979 bis 1983 zu einer unzutreffenden Einordnung. Aber auch diese Fälle betreffen unter 1 % der 1.000 Gebäude, so dass diese Vereinfachung akzeptiert werden kann.

Unabhängig von der Hilfsgröße bleibt der mittlere U-Wert der Bauteile die ausschlaggebende Beurteilungsgröße. Für die hier nicht richtig eingeordneten Fälle kann der typische Neubaustandard direkt aus der Tabelle der Bekanntmachungen [BMVBS 2009] entnommen und eine entsprechende Einordnung vorgenommen werden.

Grenzen der U-Wert-Klassen

Die Klassen der U-Werte ergeben sich im Wesentlichen aus den beiden Hilfsgrößen. So wird der erste Klassensprung bei der Baualtersklasse ab 1978 gewählt. In diesem Jahr trat die erste Wärmeschutzverordnung in Kraft, die eine nennenswerte Verbesserung der thermischen Eigenschaften der Bauteile forderte. Der zweite Klassensprung wurde bei der Bau-

tersklasse 1995 gewählt. Dies kann bei Kellerdecke/Kellerfußboden nicht eingehalten werden, da es zwischen typischen Neubaustandards der massiven Bauweise ab 1984 und ab 1995 keinen Unterschied gibt.

Das zweite Kriterium zur Definition der U-Wert-Klassengrenzen ist die Realisierung ganzzahliger Dämmstoffdicken der nachträglichen Dämmung.

3.3.3 Einzelmerkmale Fenster

Bei den Fenstern erfolgt die Beurteilung der energetischen Qualität des Ist-Zustandes. Ausschlaggebend ist der Fenster-U-Wert, der sich aus dem U-Wert von Verglasung und Rahmen sowie der Wärmebrücke des Randverbunds zusammensetzt.

Die U-Wert-Grenzen der Klassen ergeben sich aus [BMVBS 2009]. Sie sind so gewählt, dass als Hilfsgröße die Art der Verglasung ausreichend ist. Das Material des Fensterrahmens ist somit bei der Hilfsgröße nicht ausschlaggebend für die Einordnung in die U-Wert-Klasse. Es wird angenommen, dass alle Fenster eines Gebäudes die gleiche Verglasungsart aufweisen.

3.3.4 Einzelmerkmale Heizungstechnik

Bei der Heizungstechnik erfolgt eine Beurteilung des Ist-Zustands. Die Einstufung wird über die Ausprägung der Anlagentechnik vorgenommen. Dabei ist es irrelevant, ob die Techniken bei Neubau oder im Rahmen von energetischen Modernisierungen eingebaut wurden.

Bei der Beschreibung der Effizienz der Wärmeerzeuger wird das überwiegende Heizsystem des Gebäudes bewertet. Es wird unterschieden zwischen:

- Raumweiser Beheizung, z. B. Einzelöfen für Kohle, Gas, Öl oder Strom. Auf diese Klasse entfallen typischerweise die alten, nicht modernisierten Heizungssysteme. Sie haben einen Anteil von rund 5 % an den hier untersuchten 1.000 Gebäuden. Aufgrund des geringen Anteils wird bei der Gruppe der raumweisen Beheizung nicht weiter differenziert.
- Gebäudezentral- und Etagenheizungen: in diese Klasse fallen u. a. die typischen Gas- und Ölheizungen. Sie machen den überwiegenden Teil der auftretenden Fälle in bestehenden Gebäuden aus. Bei diesen Systemen hat es eine kontinuierliche Verbesserung im Zeitverlauf gegeben. Um diese in Klassen zu fassen und bewertbar zu machen, wird auf die Klasseneinteilung der DIN 4701 Teil 10 bzw. der Bekanntmachung [BMVBS 2009] zurückgegriffen. Hier wird die Effizienz von Gebäudezentralheizungen und Etagenheizungen abhängig vom Baualter des Wärmeerzeugers angegeben. Gebäudezentral- und Etagenheizungen mit biogenen Brennstoffen oder einer elektrischen Wärmepumpe als überwiegendes Heizsystem fallen ebenfalls in diese Klasse.

- Fern-/Nahwärme: In Mietspiegeln wird teilweise zwischen Gebäudezentralheizung und Fern-/Nahwärme unterschieden. Entsprechend wird im Punktesystem eine Klasse Fern-/Nahwärme ausgewiesen. Eine Baualtersabhängigkeit wird in der Bekanntmachung [BMVBS 2009] für Fern- und Nahwärmeheizungen nicht angegeben.

3.3.5 Einzelmerkmale für energetische Besonderheiten

Ergänzend zur Klassifizierung der Heizungstechnik werden noch energetische Besonderheiten bei der Beurteilung berücksichtigt. Diese können additiv zur Hauptbewertung angerechnet werden. Bei den letzten drei Punkten handelt es sich um Techniken, die in Mietwohngebäuden noch selten anzutreffen sind, die aber zur Identifizierung von energetisch besonders guten Gebäuden erforderlich sind.

- Brennwertnutzung: Durch den Einbau von Brennwertgeräten kann bei Gas und Öl ein höherer Energieinhalt des Brennstoffs genutzt werden, was zu einer Reduktion des Energiebedarfs führt.
- Elektrowärmepumpe: Durch die Nutzung der Umweltwärme kann über Wärmepumpen der Endenergiebedarf für die Beheizung reduziert werden. Da Wärmepumpen in Mietwohngebäuden bisher kaum eingesetzt werden, fallen in diese Klasse im Wesentlichen neue Systeme mit entsprechend guten Jahresarbeitszahlen. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass sich eine Reduktion der Heizkosten ergibt, auch wenn Strom als teurer Energieträger eingesetzt wird. Eine Unterscheidung zwischen Erdreich-/Grundwasser- oder Außenluftwärmepumpe wird im Rahmen der vereinfachten Beurteilung über das Punktesystem nicht vorgenommen. Die Punktezahl stellt einen Mittelwert für diese Systeme dar.
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung: Durch die kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung kann der Energiebedarf eines Gebäudes reduziert werden. Diese Systeme werden heute überwiegend in energetisch hochwertigen Gebäuden eingesetzt (z. B. Passivhäusern). Eine Unterscheidung nach Wärmerückgewinnungsgraden erfolgt beim Punktesystem nicht.
- Thermische Solaranlagen: Mit thermischen Solaranlagen kann ein Teil der erforderlichen Heizwärme regenerativ über die Sonne gedeckt werden. Üblicherweise werden diese Systeme zur Unterstützung der Warmwasserbereitung eingesetzt. Für diesen Fall ist die Punktzahl ermittelt.

3.3.6 Nicht berücksichtigte Einzelmerkmale

Nicht berücksichtigt in dem Punktesystem werden folgende Eigenschaften

- Art der Warmwasserbereitung: Die Art der Warmwasserbereitung hat nur eine zweitrangige Bedeutung für den Energiebedarf des Gebäudes. Zudem fällt die energeti-

sche Beurteilung von zentralen und dezentralen Warmwassersystemen nicht eindeutig zum Vorteil für ein System aus, sondern das Ergebnis variiert je nach Randbedingungen. Da zudem häufig Mischsysteme in diesem Bereich auftreten, wird die Art der Warmwasserbereitung nicht in dem Punktesystem berücksichtigt.

- Energetische Qualität der Heizungsverteillungen: Die energetische Qualität der Heizungsverteillungen wird in der Bekanntmachung [BMVBS 2009] u. a. über das Baualter definiert. Die Erhebung des Einbaujahrs der Heizungsverteillungen bzw. einer Modernisierung ist schwierig, wie die energetischen Mietspiegelerhebungen des IWU zeigen. Da zudem davon ausgegangen werden kann, dass der Dämmstandard der Heizungsverteillungen mit dem Baujahr des Wärmeerzeugers korreliert, werden die Heizungsverteillungen bei der Punktezahl der Wärmeerzeuger mit berücksichtigt.

3.3.7 Ermitteln der Punktezahl

Um die Punktezahl je Einzelmerkmal festzulegen, wird die typische Sensitivität der Einzelmerkmale auf die Energiebilanz des Gebäudes entsprechend den DIN-Normen und Richtlinien zugrunde gelegt. Beurteilungsgröße ist der Primärenergiekennwert, da dieser den Nutzen von energetischen Modernisierungen für den Mieter am besten abbildet. Die zur Beurteilung des Ressourcenverbrauchs erforderlichen Besserstellungen bestimmter Energieträger werden nicht übernommen, da sie keine Konsequenzen für die Mieter haben. So wird für Nah- und Fernwärme der Primärenergiekennwert ohne Kraftwärmekopplungsanteil angesetzt und biogene Brennstoffe (z. B. Holz) den Energieträgern Öl und Gas gleichgestellt. Die Punktezahlen der Einzelmerkmale werden auf zwei Wegen ermittelt.

- Statistischer Ansatz: Es wird eine Regression der Einzelmerkmale auf den Primärenergiekennwert [siehe Knissel et al. 2009] durchgeführt. Grundlage sind die genannten 1.000 Gebäudedatensätze aus den Mietspiegelerhebungen des IWU, für die sowohl der Energiekennwert als auch die Einzelmerkmale vorliegen.
- Physikalischer Ansatz: Es wird eine Energiebilanzrechnung durchgeführt und der Einfluss der Einzelmerkmale auf den Energiekennwert des Gebäudes ermittelt. Grundlage der Berechnung ist ein aus den oben genannten etwa 1.000 Gebäudedatensätzen ermitteltes typisches Gebäude.

Keiner der beiden Ansätze ist für die Ermittlung des typischen Einflusses der Einzelmerkmale auf die Energiebilanz und damit für die Festlegung der Punkte alleine ausreichend.

Der physikalische Ansatz hat den Vorteil, dass der Einfluss der Einzelmerkmale auf die Energiebilanz entsprechend dem Stand der Technik beurteilt wird und dass auch nicht in ausreichender Anzahl in der Stichprobe vertretene Maßnahmen (z. B. thermische Solaranlage) in das Punktesystem integriert werden können. Der Nachteil des physikalischen Ansatzes ist, dass existierende Rückkopplungen zwischen energetischer Qualität der Gebäudehül-

le und Effizienz der Heizungsanlage nicht abgebildet werden können. Bei einer ineffizienten Heizungsanlage führt z. B. eine Wärmedämmmaßnahme zu einer höheren Reduktion des Energiekennwertes als bei einer effizienten Heizungsanlage. Andersherum sinkt der Endenergiebedarf des Gebäudes aufgrund einer Heizungsmodernisierung bei einer energetisch schlechten Gebäudehülle (ungedämmt) stärker als in einem bereits gedämmten Gebäude. Die Sensitivität der jeweiligen Einzelmaßnahmen auf den Energiekennwert hängt also auch von der Ausprägung der anderen Einzelmaßnahmen ab.

Der Vorteil des statistischen Ansatzes ist, dass er die unterschiedlichen Ausgangs- und Endzustände bei energetischen Modernisierungen berücksichtigt. Es ergeben sich also die für die untersuchten Gebäude typischen Einsparungen. Der Nachteil des statistischen Ansatzes ist, dass die zugrunde liegende Stichprobe das Ergebnis mit beeinflusst und dass es sich bei den über multivariate Regression ermittelten Gewichten zwar um die beste mathematische Lösung handelt, die aber unter Umständen den physikalischen Zusammenhängen nicht vollständig Rechnung trägt.

Um die Punkte der einzelnen Maßnahmen festzulegen, werden deswegen beide Bewertungen sowie Plausibilitätsüberlegungen in Betracht gezogen. Zudem wird bei der Festlegung der Punktzahl sichergestellt, dass besonders weitgehende energetische Modernisierungen über das Punktesystem identifiziert werden können.

3.3.8 Weitere Vereinfachung des Punktesystems

Das Punktesystem ist bereits auf die wesentlichen Einflussgrößen der energetischen Gebäudequalität reduziert. Weitere Vereinfachungen sind nur unter Einschränkung der Aussagekraft bzw. der Abbildungsbreite möglich.

Verzicht auf die Abbildung energetisch hochwertiger Gebäude

Sofern auf die Erfassung energetisch hochwertiger Gebäude verzichtet werden soll, können die hierfür erforderlichen Eigenschaften aus dem Punktesystem entfernt werden. Dies sind:

- Außenwand U-Wert unter $0,18 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- U-Wert Dach oder oberste Geschossdecke unter $0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- U-Wert Kellerdecke oder Kellerfußboden unter $0,17 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Fenster U-Wert unter $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Elektrische Wärmepumpe
- Thermische Solaranlagen
- Mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Dies ist jedoch mehr eine optische Vereinfachung, da diese Fragen derzeit vermutlich nur für wenige Fälle relevant sind. Sollten hochwertige energetische Gebäude bereits ein relevantes Marktsegment darstellen, könnten diese bei Verzicht auf die entsprechenden Ausprägungen nicht identifiziert und bei der Mietpreisanalyse berücksichtigt werden.

Verändern oder Zusammenfassen von U-Wert-Klassen für opake Bauteile (Außenwand, Dach, Keller)

Die U-Wert-Klassen sind aktuell so gewählt, dass sie die wesentlichen Unterschiede grob abbilden und eine Einordnung über die Hilfsgrößen möglich ist. Natürlich können die Klassengrenzen auch verändert oder zusammengefasst werden. Die Punktzahl muss in dem Fall entsprechend dem mittleren U-Wert der neuen Klasse angepasst und die Ausprägungen der Hilfsgrößen neu ermittelt werden (vgl. Kapitel 3.3.2).

Eine derartige Vereinfachung führt jedoch zu keiner substanziellen Verringerung im Aufwand, da die Information zur Dämmstoffdicke bei nachträglichen energetischen Modernisierungen weiterhin erforderlich ist.

Ein Verzicht auf Angaben zur Dämmstoffdicke und eine Abfrage in „nachträglich gedämmt: ja/nein“ würde die energetischen Unterschiede nicht in dem erforderlichen Maß herausarbeiten, da z. B. Außenwanddämmungen von 2 cm und 20 cm gleich behandelt werden würden.

3.4 Energetische Klassenbildung

Soll die Ausweisung der energetischen Differenzierungsmerkmale im Mietspiegel in Qualitätsstufen erfolgen, müssen die kontinuierlichen Größen „Energiekennwert des Gebäudes“ bzw. „Punkteanzahl“ (bei Einzelmerkmalen) in Klassen zusammengefasst werden. Dies geschieht mit der so genannten „Übertragungsmatrix“. Sie macht aus den kontinuierlichen Größen „Energiekennwert“/„Punkteanzahl“ eine diskrete Klasse, z. B. die „gute wärmetechnische Beschaffenheit“.

Die theoretisch vorstellbare metrische Modellierung des Preiseinflusses von Energiekennwerten oder Punktesystemen ohne Klassenbildung wird bislang in keinem Mietspiegel angewandt. In [Knissel et al. 2009] wird die Möglichkeit einer metrischen Modellierung am Beispiel der Mietspiegelerhebungen des IWU gezeigt.

3.4.1 Baualtersübergreifende oder baualtersspezifische Klassengrenzen

Bei der Bildung der Klassengrenzen sind zwei Ansätze zu unterscheiden:

- **Baualtersübergreifende Klassengrenzen:** Die gebildeten Klassengrenzen werden für den gesamten Gebäudebestand übernommen. Beurteilt wird so die **absolute energetische Qualität** unabhängig vom Baualter. Wegen der Korrelation zwischen Baualter und energetischer Qualität werden neuere Gebäude in der Regel bei diesem Ansatz eine bessere Energieklasse aufweisen. Vorteilhaft an diesem Ansatz ist, dass

sowohl der Wohnwertvorteil für die Mieter als auch – in erster Näherung – die Kosten der Eigentümer durch die energetische Qualität des Ist-Zustandes bestimmt werden, unabhängig ob dieser durch Neubau oder Modernisierung erreicht wurde. Zudem ist das System einfacher, da nur ein Satz von Klassengrenzen erforderlich ist.

- **Baualtersspezifische Klassengrenzen:** Es werden verschiedene Klassengrenzen für verschiedene Baualtersgruppen gebildet (denkbar wäre auch eine Differenzierung nach der Zahl der Wohneinheiten im Gebäude). Die Klassen können dann interpretiert werden als baualtersspezifischer energetischer Modernisierungsgrad [vgl. Börstinghaus 2009]. In dem Fall müssen insbesondere für die neueren Baualtersklassen individuelle Klassengrenzen angegeben werden. Für ein "energetisch gutes Gebäude" des Baualters 2000 ist dann beispielsweise eine höhere Punktzahl erforderlich als für ein energetisch gutes Gebäude des Baujahrs 1950. Es ist jedoch zu befürchten, dass sich empirische Preiseffekte in den neuen Baualtersklassen schwer nachweisen lassen, da energetische Modernisierungen in diesen Baualtersklassen noch kaum durchgeführt wurden. Ein Vorteil dieses Ansatzes ist, dass lediglich nachträglich durchgeführte energetische Modernisierungen berücksichtigt werden müssen. Dabei ergibt sich jedoch das Problem zu unterscheiden, ob eine vorhandene Wärmedämmung beim Neubau oder im Rahmen einer nachträglichen Modernisierung angebracht wurde.

Die Frage, welche Lösung gewählt wird, hängt im Wesentlichen ab von der Art der Ausweisung im Mietspiegel, so dass die Bewertung der Eignung der zwei Verfahren in Kapitel 3.7 erfolgt.

3.4.2 Bildung der Klassengrenzen

Zur Festlegung der Klassengrenzen ist es sinnvoll, typische Ausprägungen für die gewünschten Klassen festzulegen. Für diese typischen Ausprägungen werden die Energiekennwerte bzw. Energiepunktzahlen ermittelt und hieraus die Klassengrenzen bestimmt.

Beispielhaft wird dieses Vorgehen für das in Tabelle 1 dargestellte Energiepunktesystem aufgezeigt. Betrachtet wird der Fall, dass baualtersübergreifende Klassengrenzen für den gesamten Gebäudebestand verwendet werden. Betrachtet wird ein typisches ungedämmtes Mehrfamilienhaus aus der Baualtersklasse 1949 bis 1957, das zentral beheizt wird. Für das Gebäude werden drei Varianten des Wärmeschutzes (ungedämmt, teilgedämmt, vollgedämmt) und zwei Varianten der Effizienz der Heizungsanlage (Wärmeerzeuger 1987 – 1994; Wärmeerzeuger ab 1995 mit Brennwertnutzung und thermischer Solaranlage) definiert (siehe Tabelle 2). Über die Kombination dieser Varianten ergeben sich verschiedene Gebäudeausprägungen. Für diese Ausprägungen werden die Punktezahlen berechnet.

	Ungedämmt Heizung 1987 - 1994	Teilgedämmt Heizung 1987 – 1994	Vollgedämmt Heizung 1987 - 1994	Vollgedämmt Heizung ab 1995 mit th. Solaranl.
Außenwand	-	6 - 12 cm	6 - 12 cm	6 - 12 cm
Dach	-	-	13 - 25 cm	13 - 25 cm
Kellerdecke	-	4 - 20 cm	4 - 20 cm	4 - 20 cm
Fenster	2-fach Iso.	2-fach Iso.	2-fach Wärme.	2-fach Wärme.
Wärmeerzeuger	Zentral: 87 - 94	Zentral: 87 - 94	Zentral: 87 - 94	Zentral: ab 95
Sonderpunkte	-	-	-	Brennwert
Sonderpunkte	-	-	-	th. Solaranl.
Gesamtpunktzahl	4	12	18	22

Tabelle 2: Klassenbildung anhand typischer Ausprägungen eines Beispielgebäudes

Die berechneten Energiepunkte der typischen Ausprägungen je Klasse bilden die Grundlage zur Festlegung der Klassengrenzen. Sie können entweder direkt die Klassengrenzen bilden, oder der Mittelwert zwischen den berechneten Energiepunkten der typischen Ausprägungen wird als Klassengrenze bestimmt. Der zweite Fall wird in dem hier gezeigten Beispiel angewendet. Die Ermittlung der Klassengrenzen ist in Abbildung 10 dargestellt.

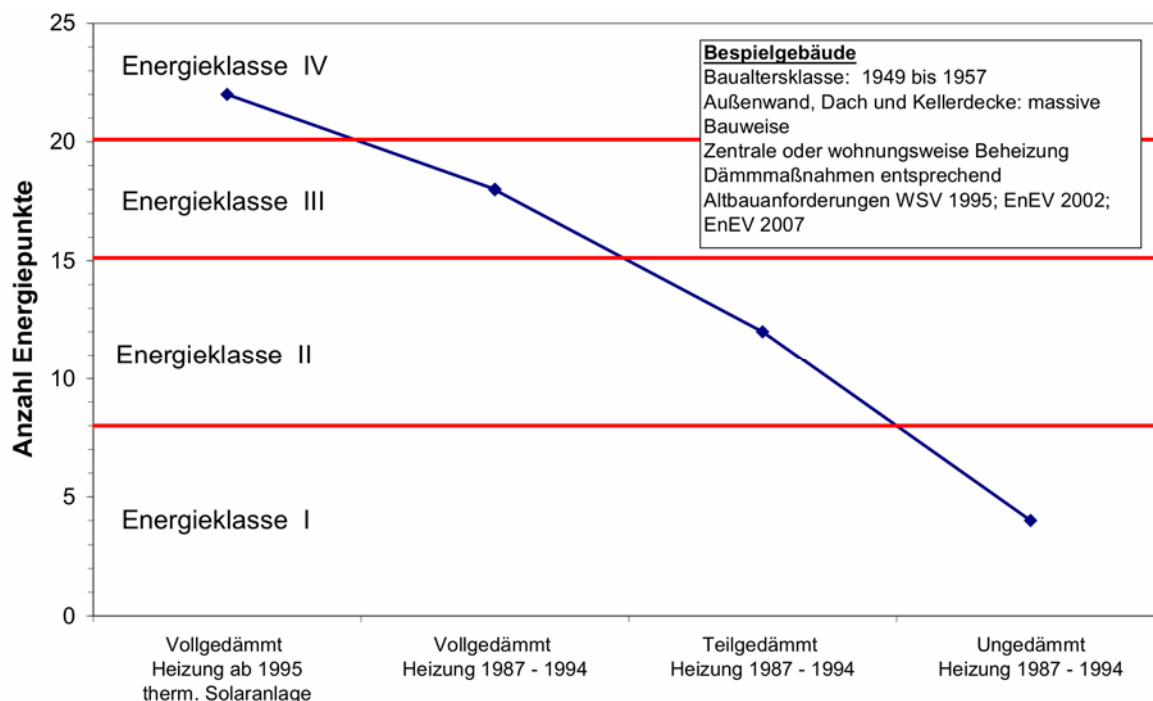


Abbildung 10: Ermitteln der Energieklassengrenzen aus der Punktezahl typischer Ausprägungen eines Beispielgebäudes

Zur Festlegung der Übertragungsmatrix muss noch entschieden werden, in welche Klasse die Punktzahl der Grenze fällt. In dem hier gezeigten Beispiel wird die Grenzpunktzahl jeweils der niedrigeren Energieklasse zugerechnet. Damit ergibt sich die in Tabelle 3 dargestellte Ausprägung der Übertragungsmatrix.

Übertragungsmatrix mit 4 Klassen				
Energieklasse	I einfach	II mittel	III verbessert	IV gut
Punktezahl	bis 8	9 bis 15	16 bis 20	ab 21

Tabelle 3: Mögliche Ausprägung der Übertragungsmatrix mit vier Energieklassen für das Energiepunktesystem

Die Energieklassen können mit Nummern und/oder Namen bezeichnet werden.

Die betrachteten Varianten des Beispielgebäudes stellen nur eine Auswahl der möglichen Ausprägungen dar. Um die Einordnung anderer Ausprägungen in die Energieklassen zu überprüfen, werden fünf typische Maßnahmen definiert:

- Dämmung Außenwand mit 6 bis 12 cm
- Dämmung Dach mit 13 bis 25 cm
- Dämmung Kellerdecke mit 4 bis 20 cm
- Einbau von 2-fach-Wärmeschutzverglasung
- Einbau eines neuen Wärmeerzeugers mit Brennwertnutzung.

Je nachdem, welche und wie viele dieser fünf Maßnahmen umgesetzt werden, ergibt sich eine unterschiedliche Einordnung in die Energieklassen. Dies ist in Abbildung 11 dargestellt.

Bei der Umsetzung von einer Maßnahme fällt ein Gebäude gewöhnlich in der Energieklasse I (schlechter energetischer Zustand). Eine Ausnahme stellt die Dämmung der Außenwand dar. Hierdurch wird bereits die Energieklasse II (teilverbesserter energetischer Zustand) erreicht. Bei der Umsetzung von zwei oder drei Maßnahmen liegt man überwiegend in der Energieklasse II. Werden vier der aufgezeigten Maßnahmen umgesetzt ergibt dies überwiegend eine Einordnung in die Klasse III (verbesserter energetischer Zustand). Die Umsetzung aller fünf Maßnahmen führt zur Einordnung in die Klasse IV (guter energetischer Zustand).

Auch diese Fälle stellen nur einen Auszug aus den möglichen Ausprägungen dar. Werden z. B. geringere oder höhere Dämmstoffdicken realisiert, kann dies die Einordnung in die Energieklassen beeinflussen. Mit der Einführung der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 wurden die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz beim erstmaligen Einbau sowie bei Ersatz und Erneuerung von Bauteilen verschärft. Werden diese Anforderungen umgesetzt,

führt dies bei der Außenwand zu einer Einordnung in die nächst höhere Klasse (13 bis 20 cm), die eine um einen Zähler höhere Punktezahl aufweist. Bei der Umsetzung dieser Maßnahme würden sich die Maximalwerte der aufgezeigten Bereiche in Abbildung 11 um 1 erhöhen.

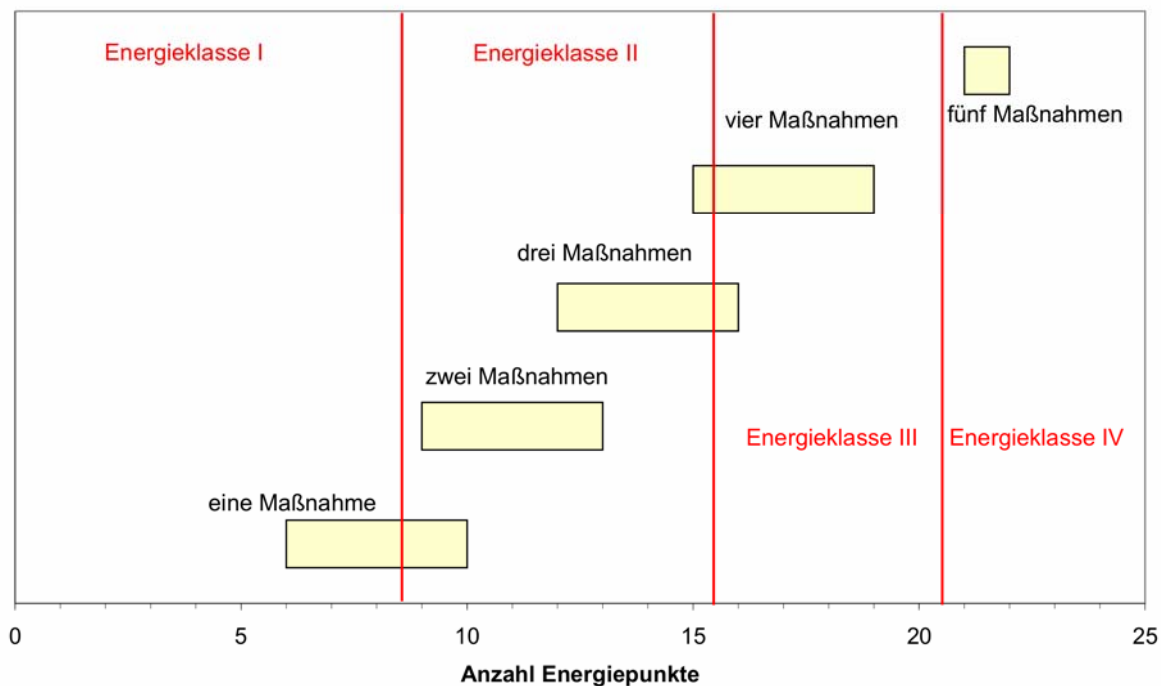


Abbildung 11: Einordnung unterschiedlicher energetischer Modernisierungspakete in die Energieklassen nach Tabelle 3 ausgehend von einem ungedämmten Altbau

3.5 Erhebung der Daten zur energetischen Gebäudequalität

Die Energiekennwerte der Energieausweise können im Regelfall nur von den Vermietern erfragt werden, da diese für die Ausstellung der Energieausweise verantwortlich sind. Den Mietern müssen die Energieausweise derzeit nicht ausgehändigt werden. Dies kann sich zukünftig aufgrund der novellierten EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2002/91/EG) ändern (siehe Kapitel 4.4).

Ebenfalls nur bei Vermietern können nach derzeitigem Kenntnisstand Einzelmerkmale mit einem Differenzierungsgrad entsprechend Tabelle 1 abgefragt werden. Üblicherweise verfügen nur die Eigentümer über die notwendige Kenntnis, wann und mit welcher energetischen Qualität das Gebäude modernisiert wurde (insbesondere Dämmstoffdicken und Heizungstyp).

Auch wenn es methodische Fragen aufwirft, werden pauschale Einzelmerkmale wie „Außenwand gedämmt ja/nein“ oder der Zeitpunkt einer Fenster- und Heizungsmodernisierung heute bei einer größeren Anzahl von Mietspiegeln bei Mietern erfragt.

In der Praxis entsteht das Problem, dass umgekehrt andere Wohnmerkmale, insbesondere aus dem Bereich der Ausstattung (z. B. Breite des Badezimmers, Art des Fußbodens o. ä.), nur beim Mieter detailliert abgefragt werden können, da nicht alle Vermieter die genaue Ausstattung jeder einzelnen Wohnung kennen. Reine Vermieterbefragungen kommen deshalb nur für Mietspiegel in Frage, die bzgl. der abgefragten Ausstattungsvariablen einer Wohnung wenig detailliert sind.

Im Fall der Abfrage von differenzierten Wohnwertmerkmalen aus den Bereichen Ausstattung und Energie muss deshalb nachträglich oder parallel zu einer Mieterbefragung eine zusätzliche Vermieterbefragung durchgeführt werden.

Problematisch ist, dass es keine gemeinsame Datenquelle gibt, aus der Mieter und zugehöriger Vermieter als eine Stichprobe gezogen werden können. Ein aufwändiger Arbeitsschritt ist deshalb bei der Stichprobenziehung aus der Einwohnermeldedatei die Ermittlung der zu den jeweiligen Mieterdaten gehörenden Vermieteradresse.

Bei einer **parallelen** Mieter- und Vermieterbefragung ist z. B. eine Zuordnung über das Liegenschaftskataster möglich. Datenschutzaspekte sind jeweils zu klären. Da die Rücklaufquoten in beiden Befragungen insgesamt nur typische Werte von 30 - 60 % erreichen, liegen im Ergebnis zahlreiche Fälle vor, in denen entweder nur die Mieter- oder nur die Vermieterdaten vorhanden sind. Diese parallele Befragung geht zwar relativ schnell, allerdings müssen große Fallzahlen gewählt werden und hohe Kosten in Kauf genommen werden, um eine ausreichende Anzahl an Fällen mit Mieter- und Vermieterangaben zu erhalten.

Es reduziert den Aufwand deshalb deutlich, wenn die „wichtigere“, d. h. umfangreichere der beiden Befragungen zuerst durchgeführt wird und nur diese Rückläufe dann durch eine **konsequente** und im Umfang deutlich reduzierte Zweitbefragung konkretisiert werden. Im Regelfall dürfte die Mieterbefragung zuerst durchgeführt werden. Dabei bietet es sich dann an, den Vermieter auf dem Mieterfragebogen zu erfragen und an ihn nur noch die energetischen Fragen zu richten. Auch in diesem Fall sind Datenschutzaspekte zu beachten.

Denkbar sind auch **anteilige** Befragungen von Mietern und Vermietern. Dabei wird bewusst versucht, bei einer Wohnung statt Vermieter und Mieter nur Vermieter oder Mieter zu befragen. Die Fragebögen sind dann in weiten Teilen identisch. Der Mieterbogen enthält jedoch zusätzliche Fragen zu speziellen Wohnwertmerkmalen, der Vermieterbogen zusätzlich Fragen zu energetischen Gebäudemerkmale. Hier sind allerdings erhöhte Anforderungen an das Stichprobendesign zu stellen, damit tatsächlich repräsentative Ergebnisse erzielt werden.

In allen gerade genannten Fällen müssen zwei Befragungsquellen zusammengeführt werden. Dabei entsteht das Problem, dass bei Durchführung der beiden Befragungen Ausfälle entstehen. Sie sind einerseits bedingt durch Verweigerung, Nichterreichbarkeit o. ä. Andererseits entstehen zusätzliche Ausfälle, wenn gewisse Fragen einer der beiden Befragungsgruppen mangels Wissen gar nicht vorgelegt werden können. Dies betrifft z. B. die energetischen Fragen, die nur dem Vermieter vorgelegt werden und in allen Fällen ohne erfolgreiche energetische Zusatzbefragung somit fehlen. Es entstehen somit zahlreiche Fälle, die entweder im Mieterteil oder im Vermieterteil Lücken aufweisen.

Für die Behandlung lückenhafter Datensätze bei den statistischen Analysen zur Mietspiegel-erstellung stehen – auch unabhängig von der energetischen Differenzierung – verschiedene Lösungsmöglichkeiten wie Imputationsverfahren zur Verfügung, auf die in [Knissel et al. 2009] näher eingegangen wird. Wichtig ist dabei aus statistischer Sicht, dass die Lücken vom Umfang her ein gewisses Maß nicht überschreiten und möglichst zufällig verteilt sind. Besonders im Fall der anteiligen Befragung heißt dies, dass die Aufteilung zwischen Mieter- und Vermieterbefragung repräsentativ erfolgen muss.

3.6 Bilden von Mietpreisdeterminanten

Im Mietspiegel können energetische Differenzierungsmerkmale entweder als **rein energetische** Mietpreisdeterminante ausgewiesen werden oder als **gemischte** Mietpreisdeterminante aus energetischen und anderen Merkmalen.

3.6.1 Rein energetische Mietpreisdeterminante

Im Falle einer rein energetischen Mietpreisdeterminante wird das energetische Differenzierungsmerkmal, d. h. der Energiekennwert oder Einzelmerkmale/Punktesystem, so in den Mietspiegel eingebunden, dass mit einer ausreichend großen Veränderung des energetischen Zustandes unabhängig von anderen nicht-energetischen Wohnwertmerkmalen eine Einordnung in eine andere Energieklasse und damit eine Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete einhergeht. Ein Beispiel ist in Tabelle 4 dargestellt.

Eine seltene, aber mögliche Ausprägung von rein energetischen Mietpreisdeterminanten ist die direkte Verbindung zwischen Einzelmerkmal und preislichen Wirkungen ohne Bildung eines Qualitätsindex oder Punktesystems. Ein Beispiel ist der Mietspiegel Biberach (siehe Anhang). Hier werden Preiszu- und -abschläge für unterschiedliche energetische Merkmale ausgewiesen. Der dort vorhandene Detaillierungsgrad ist allerdings so hoch, dass er durch eine empirische Untersuchung der Mieten (sei es mit der Tabellenmethode oder mit der Regressionsmethode) nicht mehr mit ausreichender statistischer Signifikanz gemessen werden kann. Dieses Verfahren bietet sich deshalb nur für einfache Mietspiegel an.

Rein energetische Mietpreisdeterminanten haben eine hohe Anreizwirkung für energetische Modernisierungen, da die Umsetzung der Maßnahmen und der erzielte Preiseffekt direkt gekoppelt sind. Dies wird in Kapitel 5.3 ausgeführt.

Um einen Preiseffekt empirisch nachweisen zu können, muss die energetische Gebäudequalität jedoch mit ausreichender Genauigkeit ermittelt werden. Anzuraten ist ein Detaillierungsgrad entsprechend dem „Energiepunktesystem“ in Tabelle 1. Dies kann eine zusätzliche Befragung der Vermieter mit einem entsprechend erhöhten Zeit- und Kostenaufwand erfordern.

BEISPIEL: REIN ENERGETISCHE MIETPREISDETERMINANTE

Die wärmetechnische Beschaffenheit eines Gebäudes wird z. B. über die Energiepunktzahl bewertet. Eine hohe Punktzahl entspricht einer guten wärmetechnischen Beschaffenheit und damit in der Regel geringen Heizkosten. Ermittelt wird die Energiepunktzahl bspw. über das „Energiepunktesystem“ in Tabelle 1.

	Wärmetechnische Beschaffenheit		
	teilweise gedämmtes Gebäude ¹	vollständig gedämmtes Gebäude ¹	energetisch hochwertiges Gebäude
Energiepunktzahl	10 bis 15	16 bis 20	über 20
Zuschlag ² in €/m ²	U,UU	V,VV	W,WW
1) entsprechend Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung 2007 für erstmaligen Einbau, Ersatz oder Erneuerung von Bauteilen			
2) ist im Rahmen der jeweiligen Mietspiegelerstellung zu ermitteln			

Tabelle 4: Beispiel für eine rein energetische Mietpreisdeterminante

3.6.2 Gemischte Mietpreisdeterminante

Gerade in Tabellenmietspiegeln werden häufig **gemischte Mietpreisdeterminanten** aus energetischen und anderen Merkmalen gebildet. Gängig ist hier beispielsweise die Zusammenfassung energetischer und anderer Modernisierungsmaßnahmen zu einer „gemischten“ Mietpreisdeterminante „modernisiert“. So können etwa Sanitär- und Lüftungsarbeiten oder die Erneuerung der Elektroanlagen zusammen mit den energetischen Merkmalen zu einer Mietpreisdeterminante zusammengefasst werden. Ein Beispiel zeigt Tabelle 5.

Auf dieser übergreifenden Ebene ist nun ebenfalls die Bildung von Klassen notwendig. Sie kann analog zur rein energetischen Klassenbildung in Kapitel 3.4 erfolgen.

BEISPIEL: GEMISCHTE MIETPREISDETERMINANTE

Modernisierungsmaßnahme	Punktzahl ¹
Energiepunktzahl 0 bis 9	A1
Energiepunktzahl 10 bis 15	A2
Energiepunktzahl 16 bis 20	A3
Energiepunktzahl über 20	A4
Elektroanlagen nach DIN	B1
Fliesenlegearbeiten	B2
Sanitär- und Lüftungsarbeiten	B3
Neugestaltung des Hauseingangsbereichs	B4
Summe gesamtes Gebäude	M

Bewertung

• Klassengrenzen ¹	• Modernisierungsstand	• Zuschlag/Abschlag ¹ in €/m ²
• Bis M1 Punkte	• Einfach	• X.XX
• Ab M2 Punkte	• Mittel	• Y.YY
• Ab M3 Punkte	• Gut	• Z.ZZ

1) ist im Rahmen der jeweiligen Mietspiegelerstellung zu ermitteln

Tabelle 5: Beispiel für eine gemischte Mietpreisdeterminante

Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten der Gewichtung der Einzelmerkmale untereinander:

- über ein Punktesystem z. B. entsprechend Tabelle 1 (ein Beispiel hierfür ist der Mietspiegel der Stadt Erlangen 2007 im Anhang),
- über die Forderung zur Erfüllung eines kompletten Merkmalkatalogs zur Einordnung in die bessere Mietpreiskategorie (ein Beispiel hierfür ist der Mietspiegel der Stadt Neubrandenburg 2008 im Anhang), oder
- über die Forderung zur Erfüllung einer gewissen Zahl von Merkmalen zur Einordnung in die bessere Mietpreiskategorie (ein Beispiel hierfür ist der Mietspiegel der Stadt Eberswalde 2007 im Anhang).

Die Frage, wie die Vielfalt an Wohnwertmerkmalen mit dem Preiseinfluss zusammengefasst werden kann, ist nicht spezifisch für energetische Differenzierungsmerkmale sondern betrifft die allgemeine Mietspiegelerstellung. Die Ermittlung der Punktzahlen kann beispielsweise über Korrelations-, Faktor- oder Regressionsanalysen erfolgen.

Gemischte Mietpreisdeterminanten haben den Vorteil, dass die energetische Gebäudequalität nicht unbedingt mit dem im „Energiepunktesystem“ in Tabelle 1 aufgezeigten Detaillierungsgrad erhoben werden muss. Durch die Zusammenfassung mit anderen Merkmalen wird auch bei vereinfachter energetischer Gebäudebeurteilung im Regelfall ein Preiseffekt für die jeweilige Mietpreisdeterminante nachweisbar sein.

Ein Nachteil der gemischten Mietpreisdeterminanten ist, dass eine Konkurrenz zwischen energetischen und nicht-energetischen Modernisierungen besteht. Hierauf wird in Kapitel 5.3 eingegangen.

3.7 Empirische Ermittlung der Mieten und Ausweisung der Mietpreisdeterminanten im Mietspiegel

Nach Bildung der Mietpreisdeterminante (rein energetische oder gemischte Mietpreisdeterminante) erfolgt der zentrale Schritt eines jeden Mietspiegels: Die gezahlten Mieten werden empirisch für jeden Wohnungstyp (Tabellenmietspiegel) bzw. für jedes Wohnwertmerkmal (Regressionsmietspiegel) ermittelt.

Es stellt sich die Frage, wie die rein energetische oder die gemischte Mietpreisdeterminante in die Preisbestimmung eingeht. Hierzu gibt es folgende Möglichkeiten:

- In einer Tabellenspalte oder -zeile ergibt sich ein anderer Wert für einen energetisch guten oder schlechten Zustand.
- Je nach energetischem Zustand des Gebäudes erhalten Wohnungen einen Zu- oder Abschlag.
- Je nach energetischem Zustand kann sich der Anwender im Rahmen der Spanne über oder unter dem Mittelwert einordnen.

Die Frage nach der Art der Ausweisung ist zum einen eine Frage nach dem zugrunde liegenden Mietpreismodell. Diese Frage muss in jedem Mietspiegel für alle Wohnwertmerkmale geklärt werden und ist deshalb keine spezifische Frage im Rahmen der energetischen Differenzierung von Mietspiegeln. Hinweise zu diesem Thema können der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ [vgl. BMVBW 2002] entnommen werden.

Zum anderen hat die Art der Ausweisung im Mietspiegel starke Querbezüge zur Bildung der Klassengrenzen beim energetischen Merkmal oder der gemischten Mietpreisdeterminante. Entscheidend ist die Frage, bei welcher Art der Ausweisung baualtersübergreifende oder baualtersspezifische Klassengrenzen gewählt werden. Bei der **Regressionsanalyse** ist die Verwendung von baualtersübergreifenden Klassengrenzen sinnvoll. Die Ausweisung im Mietspiegel kann als Zu- bzw. Abschlag erfolgen. Der Zu-/Abschlag kann aber auch in die Basistabelle integriert werden. Ob ausschließlich Zuschläge oder Zu- und Abschläge im Mietspiegel ausgewiesen oder ob der Preiseffekt in die Basistabelle aufgenommen wird, ist eine Darstellungsfrage, die in jeder Kommune bei der Mietspiegelerstellung individuell zu

klären ist. Bei der Regressionsanalyse kann man die Ergebnisse interpretieren als Trennung der energetischen Preiseffekte von den Wohnwerteffekten, die mit den Eigenarten einer Baualtersklasse verbunden sind (z. B. typische Grundrisse, Deckenhöhen, Baumaterialien).

In der Regel dürften **Tabellenmietspiegel** die rein energetische oder gemischte Mietpreisdeterminante in eine ihrer Zeilen/Spalten integrieren. Hier können baualtersübergreifende oder baualtersspezifische Klassengrenzen zum Einsatz kommen. Die Bildung baualtersspezifischer Klassengrenzen vermeidet das Problem, dass einzelne Zellen schwach besetzt sind (z. B. schlechter energetischer Zustand bei Baujahr 1990). Der Vorteil der baualtersübergreifenden Grenzen besteht darin, dass eine Auswertung der Verteilung des energetischen Zustands in Abhängigkeit vom Baualter entfällt. Zudem wird ein Mietspiegel mit einheitlichen energetischen Klassengrenzen deutlich übersichtlicher für den Anwender. Als alternative Lösung kann die energetische Differenzierung des Mietspiegels auch nur für ältere Baualtersklassen durchgeführt werden. So unterscheiden zahlreiche ostdeutsche Tabellenmietspiegel nur in den Baualtern vor 1990 zwischen "modernisiert" und "nicht modernisiert".

Bei der Nutzung energetischer Differenzierungsmerkmale zur **Spanneneinordnung** müssen die energetischen Anforderungen je Tabellenfeld formuliert werden. Beispielsweise ist eine Punktzahl von 21 für einen Altbau gut, für einen Neubau jedoch üblicher Standard. Der Neubau mit 21 Punkten sollte sich deshalb – anders als der Altbau – nicht oben in der Spanne einordnen dürfen. Andernfalls würden alle Neubauten die Spanne nach oben ausschöpfen. Angesichts der deshalb notwendigen Differenzierung der energetischen Klassenbildung nach dem Baualter o. ä. ist die Nutzung der Spannen für die energetische Differenzierung aufwändiger und fehleranfälliger.

4 Kosten und Kostensenkungspotenziale

In diesem Abschnitt werden die Zusatzkosten für die Integration von energetischen Differenzierungsmerkmalen in den Mietspiegel diskutiert. Es können natürlich keine konkreten Kosten angegeben werden, da diese abhängig von den jeweiligen Randbedingungen und Aufgabenstellungen variieren und zwischen Mietspiegelersteller und Auftraggeber (Kommune) ausgehandelt werden müssen. Dargestellt werden Tendenzen für die Zusatzkosten.

Betrachtet wird dabei im Wesentlichen der Zusatzaufwand bei der Mietspiegelerstellung. Natürlich ergibt sich auch ein zusätzlicher Aufwand bei der Anwendung des Mietspiegels. Will ein Vermieter die Vergleichsmiete bestimmen, muss er die energetische Qualität seines Gebäudes ermitteln. Der zusätzliche Aufwand wird dabei im Wesentlichen von der Ausprägung der energetischen Differenzierungsmerkmale bestimmt. Er verhält sich in etwa analog wie der bei der Mietspiegelerstellung.

4.1 Einflussfaktor Existenz einer repräsentativen Erhebung

Der zentrale Einflussfaktor, v. a. für die Kosten eines Mietspiegels für Städte und Gemeinden, ist die Frage, ob der Mietspiegel auf der Basis einer repräsentativen empirischen Erhebung stattfindet oder ob ein einfacher Mietspiegel bspw. anhand der internen Daten der Verbände ausgehandelt wird. Im Falle der repräsentativen Erhebung kann sich durch die Integration energetischer Differenzierungsmerkmale ein nennenswerter Zusatzaufwand ergeben, der sich allerdings nach den Details im nächsten Punkt richtet. Im Falle einfacher Mietspiegel fällt zumindest für Städte und Gemeinden kein nennenswerter zusätzlicher Aufwand an.

4.2 Einflussfaktor Befragungsart

Wichtig ist hier die in Kapitel 3.5 getroffene Aussage, dass zur Erfassung differenzierter energetischer Einzelmerkmale und zur Erfassung der Eingangsgrößen für die Berechnung eines Energiekennwerts nach heutigem Kenntnisstand nur Vermieterbefragungen in Frage kommen. Dies wird als Voraussetzung für eine akzeptable Datenqualität angesehen, die wiederum erforderlich ist, um vorhandene Mietpreiseffekte statistisch nachweisen zu können. Dies gilt vor allen Dingen für rein energetische Mietpreisdeterminanten.

Da bei Erfragung von umfangreichen nicht-energetischen Wohnwertmerkmalen für eine gute Datenqualität Mieterbefragungen sinnvoll sind, sind deshalb aus Sicht der Datenqualität Befragungen optimal, die sich bei der gleichen Wohnung sowohl an den Mieter, als auch an den Vermieter richten. Hier fällt allerdings der Zusatzaufwand für eine zweite Befragung sowie die Bewältigung der damit verbundenen technischen Hemmnisse (siehe Kapitel 3.5) an.

Der zusätzliche Aufwand ist relativ gering, wenn im Rahmen der sowieso stattfindenden Befragung lediglich einige zusätzliche Fragen zu energetischen Gebäudemerkmalen gestellt werden müssen. Dies betrifft einerseits Mietspiegel, die bezüglich der nicht-energetischen Wohnwertmerkmale relativ wenig detailliert sind und deshalb auf eine reine Vermieterbefragung setzen. Andererseits betrifft dies Mietspiegel, die nur pauschale Einzelmerkmale erfragen und somit eine geringe Anforderung an die Qualität der energetischen Differenzierung stellen. In dem Fall kann die Abfrage von pauschalen Einzelmerkmalen gegebenenfalls im Rahmen der Mieterbefragung erfolgen. Nach heutigem Kenntnisstand können pauschale Einzelmerkmale jedoch nur bei gemischten Mietpreisdeterminanten verwendet werden. Aus energiefachlicher Sicht sind Einzelmerkmale, die die Dämmstoffdicke einer nachträglichen Dämmung nicht berücksichtigen, als nicht ausreichend zu bewerten.

Der zusätzliche Aufwand ist erhöht, wenn eine Erhöhung der Fallzahl der vorgesehenen Befragung notwendig ist – beispielsweise durch die Erhöhung der Tabellenfelder in Tabellenmietspiegeln.

Der zusätzliche Aufwand ist ebenfalls erhöht, wenn zusätzliche Befragungen einer neuen Zielgruppe stattfinden müssen. Dies betrifft die eingangs genannten kombinierten Mieter- und Vermieterbefragungen.

4.3 Einflussfaktor Ausprägung der energetischen Differenzierungsmerkmale

Abhängig von der Differenziertheit der Datenerhebung ergibt sich eine Stufung des Aufwandes mit folgender abnehmender Reihenfolge:

- **Energiebedarfskennwert:** Die Energiebedarfskennwerte können dem Energieausweis mit Bedarfskennwert entnommen werden. Liegt ein solcher Energieausweis für das entsprechende Gebäude dem Vermieter vor, stellt das Übertragen der Werte durch den Vermieter und die spätere Plausibilitätsprüfung durch den Mietspiegelersteller nur einen geringen Zeitaufwand dar. Bestimmt wird der Zusatzaufwand durch die Fälle, in denen kein Energieausweis mit Bedarfskennwert vorliegt. Für diese Gebäude müssen die erforderlichen Energiekennwerte im Rahmen der Mietspiegelerhebung berechnet werden. Wird eine ingenieurmäßige Berechnung durchgeführt, wie sie einem Energieausweis zugrunde liegen muss, ist der Aufwand hoch. Es wird eine umfangreiche Datenerhebung, insbesondere mit der Ermittlung der thermischen Gebäudehüllflächen, erforderlich. Diese Berechnung muss in der Regel von einer Fachperson durchgeführt werden. Dadurch ergibt sich für diese Variante ein hoher zusätzlicher Zeit- und Kostenaufwand. Natürlich kann in diesem Fall die Fachperson dem Vermieter einen Energiebedarfsausweis ausstellen.

Deutlich reduziert werden kann der Aufwand, wenn für die Fälle ohne Energieausweis mit Bedarfskennwert eine Berechnung der Energiekennwerte auf der Grundlage

einer vereinfachten Datenaufnahme erfolgt. Die Generierung eines vollständigen Eingabedatensatzes für die Bilanzierung nach EnEV 2007 aus einer vereinfachten Datenerhebung wurde in dem vom BBSR geförderten Projekt „Kurzverfahren Energieprofil“ entwickelt [Loga et al. 2005]. Es umfasst eine vereinfachte Hüllflächenermittlung sowie die pauschale Zuweisung von U-Werten und eine vereinfachte energetische Beurteilung der Heizungstechnik. Die Eignung dieses Verfahrens für die Mietspiegelerstellung wurde in [Knissel et al. 2006] untersucht und bestätigt. Durch die vereinfachte Datenerhebung kann der Zusatzaufwand erheblich reduziert werden.

- **Energieverbrauchskennwerte:** Die Energieverbrauchskennwerte können der Seite 3 des Energieausweises entnommen werden. Liegt ein solcher Energieausweis für das entsprechende Gebäude dem Vermieter vor, stellt das Übertragen der Werte durch den Vermieter und die spätere Plausibilitätsprüfung durch den Mietspiegelersteller nur einen geringen Zeitaufwand dar. Da nicht für alle Gebäude Energieverbrauchsausweise existieren bzw. zulässig sind, muss dann eine alternative Beurteilungsmethode angewendet werden. Hier werden in der Regel Einzelmerkmale zur Dämmung des Gebäudes bzw. der Heizungs- und Fenstermodernisierung abgefragt. Schwierig ist dabei, die beiden Beurteilungsmethoden so miteinander abzugleichen, dass sie zur gleichen Beurteilung der energetischen Gebäudequalität bei der Klassenbildung führen (siehe Kapitel 3.4).
- **Einzelmerkmale:** Einzelmerkmale können als alleinige Beurteilungsmethode verwendet werden. Bei der Erhebung detaillierter Einzelmerkmale (d. h. mit Angaben zu Dämmstoffdicken und Art und Einbaujahr von Fenstern bzw. Heizungsanlage) ist der Aufwand gering. Bei einem Detaillierungsgrad entsprechend dem „Energiepunktesystem“ in Tabelle 1 müssen lediglich sechs Fragen beantwortet werden.

Eine weitere Reduzierung des Differenzierungsgrades der Einzelmerkmale gegenüber Tabelle 1 ist aus energiefachlicher Sicht als kritisch zu bewerten. Bei der Erhebung von pauschalen Einzelmerkmalen wird gegenüber den differenzierten Einzelmerkmalen zudem keine nennenswerten Zeitersparnis mehr erreicht. Die wesentliche Einsparung stellt hier der Verzicht auf eine gegebenenfalls erforderlich zusätzliche Vermieterbefragung dar, was bereits in Kapitel 4.2 diskutiert wurde.

4.4 Kostensenkungspotenzial

Wie die Ausführungen zeigen, entstehen zusätzliche Kosten bei der Erweiterung von Mietspiegeln um energetische Differenzierungsmerkmale – unabhängig von der gewählten Mietspiegelmethode – bei der Erhebung der Daten, bei der statistischen Auswertung und bei der Anwendung.

Am bedeutendsten sind in der Regel die Kosten der Erhebung. Die für die energetische Beurteilung erforderlichen Angaben zum Wärmeschutz des Gebäudes und zur Heizungsan-

lage sind dem Mieter in der Regel nicht oder nur unzureichend bekannt, insbesondere wenn die Modernisierungen eine längere Zeit zurückliegen. Daher ist für deren Erhebung eine Befragung der Vermieter erforderlich. Wird ohnehin bereits eine Vermieterbefragung durchgeführt, so entstehen lediglich die Kosten für zusätzliche Fragen auf dem Fragebogen oder im Interview. Müssen ergänzend zur Mieterbefragung zusätzlich die jeweiligen Vermieter befragt werden, kann dies zu deutlichen Mehrkosten führen. Diese Mehrkosten könnten zukünftig über folgende Ansätze reduziert werden:

1. Verzicht auf die Vermieterbefragung: Die für eine Beurteilung erforderlichen energetischen Gebäudemerkmale sollten im Rahmen eines Forschungsprojektes parallel sowohl von Vermietern als auch von den Mietern erfragt werden. Auf der Grundlage der festgestellten Differenzen sollte untersucht werden, ob und in welchem Umfang eine Abfrage von energetischen Gebäudemerkmale bei den Mietern gegebenenfalls doch möglich ist.
2. Aufnahme der erforderlichen Informationen in den offiziellen Energieausweis: Nach dem derzeitigen Stand (November 2009) der Überarbeitung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (2002/91/EG) soll die Aushändigung des Energieausweises an die Mieter nach Abschluss eines Mietvertrages zukünftig zur Pflicht werden. Zudem muss für eine statistisch signifikante Anzahl der Energieausweise eine Qualitätskontrolle durchgeführt werden. Dies erfordert zukünftig eine Dokumentation der energetischen Gebäudedaten in den Energieausweisen. Die Dokumentation sollte mindestens den Umfang der in Tabelle 1 aufgeführten Einzelmerkmale mit den entsprechenden Ausprägungen haben.

Für Bedarfsausweise ist dies kein Problem, da die energetischen Kenndaten aus der Berechnung bekannt sind. Erste Ansätze für eine noch weitergehende Dokumentation existieren bereits mit dem dena-Gütesiegel.

Bei Verbrauchsausweisen müssten die Einzelmerkmale bei der Ausweiserstellung erhoben werden. Eine Erhebung der wichtigsten energetischen Gebäudemerkmale ist aber derzeit auch schon erforderlich, um sinnvolle Maßnahmenvorschläge zur energetischen Verbesserung des Gebäudes machen zu können. Die Dokumentation der energetischen Gebäudequalität entsprechend dem Punktesystem aus Tabelle 1 stellt damit keine Zusatzforderung dar, sondern würde im Gegenteil eine Qualitätssicherung für die Modernisierungsvorschläge implizieren.

Würden zukünftig den Mietern die Energieausweise vorliegen und diese eine Dokumentation der Gebäudequalität im Mindestumfang von Tabelle 1 enthalten, würden sowohl den Mietern als auch den Vermietern die erforderlichen Informationen zu den energetischen Einzelmerkmalen vorliegen. Diese könnten bei der Mietspiegelerstellung und Mietspiegelanwendung herangezogen werden. Eine Erhebung der energetischen Gebäudedaten wäre dann auch im Rahmen der Mieterbefragung möglich, was

zu einer wesentlichen Senkung der Zusatzkosten bei der Mietspiegelerstellung führen würde. Zudem würde dies die Nachvollziehbarkeit der energetischen Beurteilung auch durch den Mieter ermöglichen und so die Anwendung von Mietspiegeln mit energetischen Differenzierungsmerkmalen verbessern.

3. Da die Energieausweise eine Gültigkeit von zehn Jahren haben und mittlerweile viele Gebäude bereits Energieausweise besitzen, wird die Durchdringung des Marktes mit neuen modifizierten Energieausweisen einen längeren Zeitraum erfordern. Es wäre zu klären, ob für diese Übergangszeit bei der Mietspiegelerstellung unter gewissen Randbedingungen die unterschiedlichen Energiekennwerte bzw. Einzelmerkmale beim Mieter abgefragt und ineinander umgerechnet werden könnten (siehe Kapitel 8.1).

5 Bildung und Bewertung von Mietspiegeltypen

Vor dem Hintergrund der in Kapitel 2 aufgezeigten Ist-Situation und der methodischen Überlegungen aus Kapitel 3 werden aus der Vielzahl der in der Realität gefundenen Mietspiegelausprägungen in diesem Abschnitt Mietspiegeltypen gebildet, die die wichtigsten für die vorliegende Fragestellung relevanten Differenzierungen repräsentieren. Wichtig ist dabei die Tatsache, dass die Typen nicht nach Häufigkeit existierender Mietspiegel gebildet werden, sondern mit Hilfe der Typenbildung ein Spektrum möglicher Lösungen aufgezeigt wird.

5.1 Bildung von Mietspiegeltypen

Die bisherigen Ausführungen zeigen, dass sich bei der Integration von energetischen Differenzierungsmerkmalen Unterschiede bei den Mietspiegeln in drei Ebenen zeigen:

- Die Ebene der Beurteilung der energetischen Gebäudequalität im Mietspiegel über Energiekennwerte oder Einzelmerkmale (letztere gegebenenfalls zusammengefasst über ein Punktesystem) sowie die Bildung von Klassen der energetischen Qualität.
- Die Ebene der Einbindung der energetischen Differenzierungsmerkmale in die Mietpreisdeterminanten, d. h. die Frage, ob energetische Differenzierungsmerkmale als rein energetische Mietpreisdeterminante ausgewiesen oder mit nicht-energetischen Merkmalen zu einer gemischten Mietpreisdeterminante zusammengefasst werden.
- Die Ebene der Art der Berücksichtigung der Mietpreisdeterminante bei der Preisbildung in Form von Tabellenmerkmal, Zu-/Abschlag oder Spanne.

Die dritte Ebene wird als nicht zentral für die Bildung von Mietspiegeltypen eingeschätzt, da sie unabhängig von der Frage nach der energetischen Differenzierung für alle Wohnwertmerkmale zu beantworten ist und oft durch die Mietspiegeltradition einer Stadt vorgegeben ist. Da die erste und die zweite Ebene jeweils über zwei mögliche Ausprägungen verfügen, ergeben sich vier Kombinationsmöglichkeiten.

Die in Abbildung 12 dargestellten Mietspiegeltypen werden nun vor dem Hintergrund der in den Kapiteln 5.2 und 5.3 aufgestellten Bewertungsaspekte betrachtet. Die Ausführungen beschränken sich dabei auf die energetische Abbildung sowie die Anreizwirkung, da sich die Mietspiegeltypen im Wesentlichen hierbei unterscheiden. Weitgehend unabhängig von den gebildeten Mietspiegeltypen sind die Aspekte Mehraufwand, Qualität der Befragungsdaten, statistische Modellqualität. Unterschiede ergeben sich hier aus der konkreten Umsetzung, die wiederum von den Randbedingungen und der Mietspiegeltradition in den jeweiligen Kommunen beeinflusst ist.

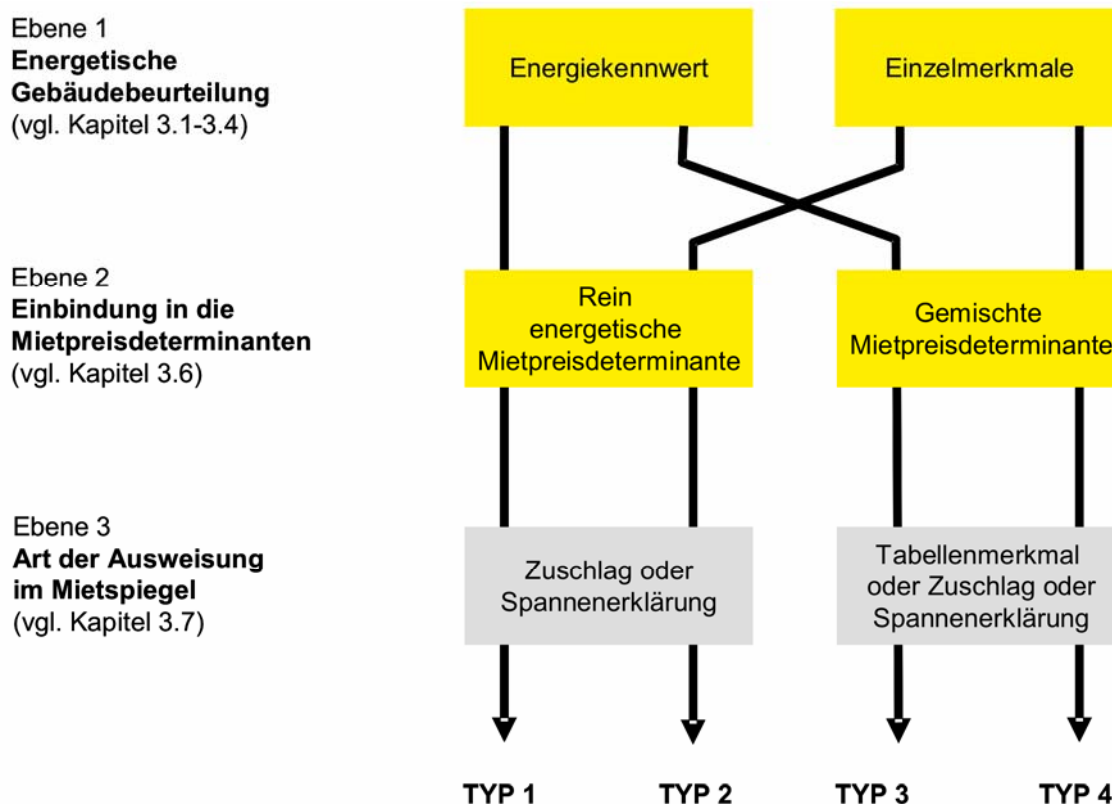


Abbildung 12: Bildung von Mietspiegeltypen

5.2 Differenziertheit der energetischen Gebäudebeurteilung

Geeignet für die Abbildung der energetischen Gebäudequalität sind Energiekennwerte (vgl. Kapitel 3.2) oder Einzelmerkmale, die üblicherweise über ein Punktesystem zusammengefasst werden. Hinweise zur Ausgestaltung eines Punktesystems wurden in Kapitel 3 gegeben.

Grundsätzlich ist der Energiekennwert die genauere der beiden Möglichkeiten. Energiekennwerte sind in den nach Energieeinsparverordnung 2007 und 2009 geforderten Energieausweisen enthalten. Da Energieausweise jedoch nicht für den Anwendungsfall der energetischen Gebäudebeurteilung in Mietspiegeln entwickelt wurden, ist die Eindeutigkeit nur mit Einschränkungen gegeben. Aus dem Grund erscheint die Nutzung von über ein Punktesystem zusammengefassten Einzelmerkmalen ein pragmatischer Weg. Zwar ist die Abbildungsschärfe geringer als beim Energiebedarfskennwert, dafür sind die Merkmalausprägungen jedoch klar definiert und für Mieter und Vermieter nachprüfbar. Die Einordnung konkreter Gebäude in den Mietspiegel ist damit leichter möglich.

Sinnvoll ist bei der Verwendung von Einzelmerkmalen ein Differenzierungsgrad entsprechend Tabelle 1. Eine wesentliche Reduzierung des Detaillierungsgrades der Kriterien erhöht beim Versuch, preisliche Wirkungen der energetischen Qualität auf statistischem Wege nachzuweisen, das Risiko, dass die dann festgestellten Preisunterschiede aufgrund ungenauer Datenerhebung nicht signifikant werden.

Die Qualität der Befragungsdaten und der Mehraufwand stehen in engem Zusammenhang zu der Frage der energetischen Beurteilung. Dies wurde in den Kapiteln 3.5 und 4 ausgeführt.

5.3 Kriterium Anreizwirkung für energetische Modernisierungen

Neben der Verbesserung der Abbildungstiefe des Mietspiegels und der Bestimmung sachgerechter Mietpreise wünschen viele Kommunen, dass die Aufnahme von energetischen Differenzierungsmerkmalen Anreize zur Umsetzung von energetischen Modernisierungen schafft. In diesem Abschnitt wird versucht, die Aspekte herauszuarbeiten, von denen die Anreizwirkung für energetische Modernisierungen beeinflusst wird.

5.3.1 Einflussfaktor Vollständigkeit und Gewichtung der energetischen Merkmale

Eine Anreizwirkung für energetische Modernisierungen kann nur dann erzeugt werden, wenn die gängigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen über die energetischen Differenzierungsmerkmale abgebildet werden. Dieses Argument ist eine Bestätigung der Forderung nach einem Differenzierungsgrad, der in etwa dem „Energiepunktesystem“ in Tabelle 1 entspricht. Wichtig ist die sinnvolle Gewichtung der Einzelmaßnahmen untereinander, da nur hierdurch die richtigen Anreize geschaffen werden. Bei Energiekennwerten ist die richtige Gewichtung durch die Berechnungsvorschriften bzw. den sich einstellenden Verbrauch ohnehin gegeben.

Je differenzierter die energetische Qualität erfasst und je differenzierter sie im Mietspiegel ausgewiesen wird, desto mehr Anreize werden auch für eine schrittweise energetische Modernisierung geschaffen (Teilmodernisierungen). Insbesondere bei Außenwand, Dach und Fenstern ist eine Kopplung der energetischen Verbesserung an ohnehin erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen kostenmäßig sinnvoll, so dass die Berücksichtigung von Teilmodernisierungen einen hohen Stellenwert hat.

5.3.2 Einflussfaktor Einbindung der Differenzierungsmerkmale in die Mietpreisdeterminanten

Bezüglich der Einbindung der energetischen Differenzierungsmerkmale in die Mietpreisdeterminanten gilt: Die Anreizwirkung ist umso größer, je direkter die Auswirkung einer energetischen Modernisierung auf den Mietpreis ist.

Mit rein energetischen Mietpreisdeterminanten wird somit eine höhere Anreizwirkung zur Umsetzung von energetischen Modernisierungen erreicht als mit gemischten Mietpreisdeterminanten.

Bei gemischten Mietpreisdeterminanten ergibt sich eine Konkurrenz zwischen energetischen Differenzierungsmerkmalen und anderen in die Mietpreisdeterminante einfließenden Merkmalen (z. B. moderne Sanitär- und Elektroinstallation). Dies ist insbesondere gegeben, wenn zur Geltendmachung eines Sprungs in der Vergleichsmiete nur eine mittlere Punktzahl erforderlich ist. Kann über die Umsetzung der nicht-energetischen Modernisierungsmaßnahmen die Mindestpunktzahl kostengünstiger erreicht werden, werden diese gegebenenfalls den energetischen Maßnahmen vorgezogen. Ist die Mindestpunktzahl erreicht, ergibt sich über den Mietspiegel kein finanzieller Anreiz, weitere Maßnahmen umzusetzen.

5.3.3 Finanzieller Gesamtaufwand

Wichtig für die Anreizwirkung sind zudem die insgesamt für die Erlangung der höheren Vergleichsmiete aufzubringenden Gesamtinvestitionen. Der Anreiz ist geringer, wenn neben den energetischen auch nicht-energetische Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden müssen, da hierdurch die erforderlichen Gesamtinvestitionen steigen.

Das Problem wird verschärft, wenn alle Merkmale einer gemischten Mietpreisdeterminante für die erhöhte Vergleichsmiete erfüllt sein müssen. Andererseits können sich hieraus auch positive Effekte ergeben: Sollen die nicht-energetischen Maßnahmen ohnehin umgesetzt werden, wird der Anreiz zur Umsetzung der energetischen Maßnahmen erhöht, da nur in dem Fall die höhere Vergleichsmiete geltend gemacht werden kann. Für Teilmodernisierungen werden in einem solchen System jedoch keine Anreize gegeben, da insbesondere bei unsanierten Immobilien die Mietpreiserhöhung in weiter Ferne liegen kann.

5.4 Bewertung der Mietspiegeltypen anhand der Kriterien

Mit der folgenden schematischen Bewertung können prinzipielle, den Ansätzen innewohnende Unterschiede aufgezeigt werden. Dabei ist einzuschränken, dass die jeweils individuelle Umsetzung natürlich auch einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der hier betrachteten Aspekte hat

Für die folgende schematische Bewertung wird eine Reihe von Rahmenbedingungen unterstellt, die für alle Typen gleichermaßen gelten. Sie sind gleichzeitig die Voraussetzung für einen hochwertigen qualifizierten Mietspiegel mit energetischen Differenzierungsmerkmalen:

- Bedingung 1: Bei allen Mietspiegeltypen wird angenommen, dass es sich um einen qualifizierten Mietspiegel mit repräsentativer empirischer Erhebung handelt, da nur in diesem Fall Preiseffekte empirisch nachgewiesen werden können.

- Bedingung 2: Es wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung von Einzelmerkmalen ein Detaillierungsgrad entsprechend Tabelle 1 gewählt wird. Für die Erhebung der erforderlichen energetischen Gebäudedaten im Rahmen der Mietspiegelerstellung ist in der Regel eine Vermieterbefragung erforderlich.
- Bedingung 3: Zudem wird bei Einzelmerkmalen davon ausgegangen, dass diese über ein sinnvolles Punktesystem zusammengefasst werden – bspw. durch das Energiepunktesystem in Tabelle 1.
- Bedingung 4: Bei der Verwendung eines Energiekennwerts wird auf die Berechnung des Bedarfs und nicht auf die Messung des Verbrauchs abgestellt.

Da nicht für alle Typen reale Mietspiegelbeispiele aus dem Anhang vorliegen, die den oben benannten Rahmenbedingungen genügen und eine schematische Bewertung nicht allen Aspekten einer realen Mietspiegelumsetzung Rechnung tragen kann, werden den Mietspiegeltypen keine Beispiele zugeordnet. Die Bewertung der Mietspiegeltypen ist in Tabelle 6 dargestellt.

	Energetische Gebäudebeurteilung	Anreizwirkung für energetische Modernisierungen
TYP 1 • Energiekennwert • Rein energ. Determinante	sehr genau	direkt
TYP 2 • Differenzierte Einzelmerkmale • Rein energ. Determinante	genau	direkt
TYP 3 • Energiekennwert • Gemischte Determinante	sehr genau	weniger direkt
TYP 4 • Differenzierte Einzelmerkmale • Gemischte Determinante	genau	weniger direkt

Tabelle 6: Bewertung der verschiedenen Mietspiegeltypen bzgl. Abbildungsgenauigkeit und Anreizwirkung

Als Fazit kann festgehalten werden, dass alle gewählten Typen sinnvolle Möglichkeiten zur Nutzung von energetischen Differenzierungsmerkmalen sind. Sie unterscheiden sich allerdings hinsichtlich der energetischen Abbildungsgenauigkeit und der Anreizwirkung. Insbesondere bezüglich der Anreizwirkungen scheinen die Mietspiegeltypen mit rein energetischen Mietpreisdeterminanten im Vorteil zu sein.

6 Interesse der Kommunen und Empfehlungen zu dessen Stärkung

Im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurden telefonische Interviews mit den für die Mietspiegel verantwortlichen Ämtern von ausgewählten Städten und Gemeinden geführt. Dabei handelte es sich um Bamberg, Berlin, Biberach (Riß), Bochum, Braunschweig, Darmstadt, Erlangen, Frankfurt (Main), Halle (Saale), Hamburg, Heidelberg, Hennigsdorf, Karlsruhe, Kiel, Leipzig, München, Nürnberg, Potsdam, Rottweil, Stuttgart und Wiesbaden.

Die Auswahl der Städte wurde dabei so getroffen, dass einerseits die Städte vertreten waren, deren Mietspiegel bereits energetische Differenzierungsmerkmale enthalten. Andererseits wurden Kommunen befragt, von denen den Autoren bekannt war, dass sie aktuell die energetische Differenzierung von Mietspiegeln diskutieren. In den Fällen, in denen die Verbände gemeinsam ohne vertiefte Einbindung der Stadtverwaltungen den Mietspiegel erstellen, wurde über die Kommunen hinaus noch Kontakt zu den Verbänden aufgenommen.

Urheber und Motive der energetischen Differenzierung

Urheber der Forderung nach einer energetischen Differenzierung waren in den meisten befragten Fällen die politischen Parteien, die Stadtspitze oder die Stadtverwaltung. Unter den politischen Parteien werden häufiger die Grünen genannt aber auch SPD und CDU. In drei Fällen ging die energetische Differenzierung von den Vermieterverbänden aus, während die Mieterverbände nur einmal die Diskussion starteten.

Die Argumente für die energetische Sanierung variieren je nach Urheber. So wurden von der Politik im Regelfall bessere Anreize zur energetischen Modernisierung genannt. Vermieterverbände warben mit der besseren Refinanzierbarkeit von Investitionen, Mietervereine mit höherer Mietpreisgerechtigkeit und transparenteren Märkten.

Gegner und deren Argumente

Bei den Gegnern der energetischen Differenzierung von Mietspiegeln muss unterschieden werden zwischen grundsätzlichen Gegnern und Meinungen, die methodische Einzelaspekte der energetischen Differenzierung angreifen.

Grundsätzliche Kritik wurde in etlichen Städten von den Verbänden der Privateigentümer und der gewerblichen nicht-öffentlichen Immobilienwirtschaft geäußert. Argumente waren hierbei z. B., dass Gründerzeitbestände und Bestände unter Denkmalschutz schwer energetisch sanierbar seien, gleichwohl aber beliebt seien oder die Bedeutung der Strukturkonstanz des Mietspiegels (d. h. die Beibehaltung der gleichen Einflussfaktoren auf die Miete zur besseren Vergleichbarkeit der Mietentwicklung zwischen Mietspiegeln verschiedener Jahrgänge).

Akteure der Mietspiegelerstellung in einigen Städten bezweifelten, ob sich überhaupt statistisch signifikante Ergebnisse nachweisen ließen.

Detailkritik wurde von Vermieterseite u. a. an der Verwendung der Bedarfskennwerte wegen der teuren Erstellung der Energieausweise mit Bedarfskennwert geäußert. In einer Stadt wurde der Zuschlag für energetisch sanierte Gebäude als zu gering erachtet.

Bei den Mieterverbänden herrschte nur selten eine Ablehnung vor, vielmehr scheint sich in den meisten Städten das Spektrum von einer wohlwollenden Neutralität bis hin zu einer Befürwortung ohne vehemente Beförderung der energetischen Differenzierung abzuzeichnen.

Die professionelle Wohnungswirtschaft tritt je nach Stadt und Mietspiegeltyp sowohl als Initiator der energetischen Differenzierung als auch als ihr Gegner auf.

Zusätzlicher Aufwand bei der Erstellung und bei der Beratung

Der erhöhte Zeit- und Kostenaufwand, der von den Städten genannt wurde, deckt sich mit den Aussagen aus Kapitel 4. Musste nur eine bestehende Befragung erweitert werden und taucht das energetische Merkmal an nicht besonders prominenter Stelle im Mietspiegel auf (z. B. als Spannenmerkmal), so ist kein nennenswerter Zusatzaufwand zu verzeichnen. Von einer befragten Stadtverwaltung wurde auf den erhöhten Beratungsbedarf der Anwender hingewiesen, zwei Stadtverwaltungen verwiesen auf die Verzögerungen bei der Mietspiegelerstellung durch die komplexen Meinungsbildungs- und Abstimmungsprozesse in der Mietspiegelkommission. Zusätzliche Vermieterbefragungen sorgen für deutlichen Zusatzaufwand.

Über die gerichtliche Überprüfung energetisch differenzierter Mietspiegel liegen von Seiten der befragten Städte keine Angaben vor.

Pläne für die Zukunft und Erwartungen an die „Hinweise zur energetischen Differenzierung von Mietspiegeln“

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Mehrzahl der befragten Städte Diskussionen darüber führen wird, wie der bisherige Mietspiegel in besserem oder stärkerem Maße als bisher mit energetischen Differenzierungsmerkmalen angereichert werden kann. Die Strukturkonstanz und die Beachtung der stadtspezifischen Mietspiegeltradition scheinen in vielen Fällen aber von hoher Bedeutung zu sein, ebenso wie das Erreichen eines Konsenses zwischen möglichst allen beteiligten Akteuren. Von einer befragten Stadt wird darauf hingewiesen, dass die Städte Informationsmaterial benötigen, um bei Vermietern für die Rentabilität von Modernisierungen zu werben und Mieter zu überzeugen, höhere Kaltmieten bei niedrigeren Heizkosten in Kauf zu nehmen.

Fazit

Als Ergebnis dieser nicht repräsentativen Kurzumfrage lässt sich feststellen, dass klare Strukturen bzgl. der Meinungen der Verwaltungen, der beteiligten Verbände und der politischen Parteien noch nicht erkennbar sind. Der Meinungsbildungsprozess scheint bei der Mehrzahl der beteiligten Akteure noch nicht abgeschlossen zu sein, weswegen sich gleiche Akteurstypen in unterschiedlichen Städten teilweise konträr positionieren.

7 Wirkungen von energetisch differenzierten Mietspiegeln auf die Investitionsbereitschaft und den Wohnungsmarkt

Komplexität von Investitionsentscheidungen

Die Evaluierung der konkreten Wirkungen von energetisch differenzierten Mietspiegeln ist ein sehr komplexes Unterfangen. Hierfür müssten entweder umfangreiche Befragungen von Eigentümern durchgeführt werden, die in dieser Form (noch) nicht vorliegen. Alternativ könnten zwei zeitlich hintereinander liegende Mietspiegelbefragungen mit energetischer Differenzierung genutzt werden, um auf ein generelles Niveau des energetischen Zustands zu schließen. Da es sich in der Mietspiegelpraxis allerdings in der Regel nicht um Panelbefragungen handelt, erschwert die Stichprobenstreuung zwischen den verschiedenen Befragungen den Nachweis signifikanter Ergebnisse deutlich. Zudem ist damit noch kein Nachweis erbracht, dass die Verbesserung des energetischen Zustands des Mietwohnungsbestandes einer Stadt originär auf den energetisch differenzierten Mietspiegel zurückgeht. Die energetische Differenzierung von Mietspiegeln sollte deshalb als eine Gelegenheit verstanden werden, um die Randbedingungen für energetische Modernisierungen indirekt zu verbessern. Die letztendliche Investitionsentscheidung hängt von vielen weiteren Einflussparametern ab, wie z. B. die Perspektiven des Wohnungsbestandes auf dem Markt oder die generelle Miethöhe einer Stadt/Region.

Genereller Anstieg von Mieten?

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine zunehmende energetische Modernisierung des deutschen Wohnungsbestandes in der Zukunft zu höheren Kaltmieten führen wird. Zum einen können die Vermieter ihre Investitionskosten über die Modernisierungsumlage an die Mieter weiterreichen, zum anderen wird durch die Neuvermietung energetisch hochwertiger Wohnungen am Markt ein Preisanstieg erzeugt, der auch in den Mietspiegeln seinen Niederschlag finden wird. Dem Anstieg der Kaltmieten steht eine Reduktion der Heizkosten gegenüber. Inwiefern die Heizkostenreduktion den Kaltmietenanstieg kompensieren (Warmmietenneutralität) oder überkompensieren (Warmmietenentlastung) kann, kann nicht allgemein beantwortet werden.

Durch die Aufnahme von energetischen Differenzierungsmerkmalen in Mietspiegel als solche ergibt sich kein Anstieg der Mieten. Es werden lediglich vorhandene Preisunterschiede in der vom Markt gezahlten ortsüblichen Vergleichsmiete transparent gemacht. Im Mittel über alle Mieten bleibt die Miethöhe jedoch konstant.

Ein Anstieg der Nettomiete könnte sich dadurch ergeben, dass aufgrund der Anreizwirkung von energetischen Differenzierungsmerkmalen Gebäude in einem größeren Umfang energe-

tisch modernisiert werden. Dem möglichen Anstieg der Nettomiete stehen jedoch entsprechende Heizkosteneinsparungen gegenüber. Ob es zu einem Anstieg oder einer Reduktion der Warmmietbelastung für die Mieter kommt, hängt von vielen Faktoren ab wie beispielsweise der zukünftigen Entwicklung der Energiepreise. Unabhängig davon ist zu bedenken, dass die Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf den regionalen Teilmärkten ein bedeutsamerer Einflussfaktor auf das Mietniveau ist als die Integration von energetischen Differenzierungsmerkmalen.

8 Ausblick

8.1 Weiterer Forschungsbedarf zu energetischen Differenzierungsmerkmalen

Die Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel kann noch nicht auf eine jahrelange Fachdiskussion zurückgreifen. In dem Gutachten werden methodische Hinweise auf dem derzeitigen Stand des Wissens gegeben. Es existiert aber an unterschiedlichen Stellen noch Forschungsbedarf, der im Folgenden kurz skizziert wird.

Integration von energetischen Differenzierungsmerkmalen in Modellkommunen

Eine vergleichende Durchführung der Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegeln verschiedener Städte mit unterschiedlichen Mietspiegeltraditionen ermöglicht es, Erfahrungen auszutauschen, das Spektrum der Möglichkeiten der energetischen Differenzierung von Mietspiegeln praxisnah aufzuzeigen und Lösungen für spezielle Fragestellungen im Kontext der unterschiedlichen Mietspiegeltraditionen und -methoden zu erarbeiten. Darüber hinaus kann eine vergleichende Modellierung von Mietpreisen mit Datensätzen aus mehreren Städten aufzeigen, wie sich die Preise energetisch guter Gebäude im räumlich übergreifenden Vergleich empirisch von schlechteren Gebäuden unterscheiden

Praxistest Energiepunktesystem

Mit dem Energiepunktesystem aus Tabelle 1 wird eine neue Möglichkeit zur Beurteilung der energetischen Gebäudequalität als Alternative zu den Energiekennwerten der Energieausweise aufgezeigt. Die Vorteile liegen in einer einfachen Handhabbarkeit und der Nachvollziehbarkeit der Beurteilung. Zudem greift der Ansatz die in Mietspiegeln gängige Praxis der Punktebewertung auf.

Der Vorschlag für das Energiepunktesystem nach Tabelle 1 sollte in der Praxis getestet werden. In dem Zusammenhang sind folgende Teilaspekte zu klären:

- Wie können die Angaben zu den Einzelmerkmalen in der Datenerhebung zur Mietspiegelerstellung abgefragt werden? Welche Plausibilitätsprüfungen sind notwendig bzw. empfehlenswert?
- In welchem Umfang können Vermieter die Angaben zu den Einzelmerkmalen beantworten? Wie wird der Zeitaufwand eingeschätzt?
- Mit welcher Differenziertheit können Einzelmerkmale bei den Mietern abgefragt werden? Welchen Einfluss hat das schriftliche oder persönliche Mieterinterview?

- Wie können Datenausfälle bei der Erhebung der energetischen Gebäudedaten behandelt werden (z. B. durch Imputationsverfahren, siehe [Knissel et al. 2009])?

Broschüre für Mieter: Hilfestellung zur Ermittlung oder Einschätzung der Einzelmerkmale für Gebäude

Auch wenn die Nachvollziehbarkeit der energetischen Gebäudebeurteilung beim Energiepunktesystem gegenüber den Energiekennwerten deutlich verbessert ist, stellt die Bestimmung der Einzelmerkmale für den Laien immer noch eine Herausforderung dar. Dies betrifft insbesondere die Fragen zu Dämmstoffdicken und der Wärmeschutzverglasung. Für Mieter kommt zudem die Frage der Heizungsanlage hinzu. In einer Broschüre sollten in einer für Laien verständlichen Form Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie die Einzelmerkmale für ein konkretes Gebäude ermittelt oder zumindest eingeschätzt werden können.

Konzeptstudie: Realisierungsvorschläge für eine mögliche Neugestaltung der Energieausweise unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Integration energetischer Differenzierungsmerkmale in Mietspiegel

Wie in Kapitel 4.4 dargestellt, wird mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung (ca. 2012) voraussichtlich die Aushändigung der Energieausweise an die Mieter bei Neuvermietungen zur Pflicht. Damit können die energetischen Gebäudemerkmalen im Rahmen der Mietspiegelerstellung bei den Mietern erhoben werden, was zu einer wesentlichen Reduktion des Aufwands führt. Voraussetzung ist, dass in die Energieausweise ein Mindestmaß an Dokumentation zur energetischen Gebäudequalität in einer für Laien verständlichen Form aufgenommen wird. Diese sollte mindestens die Merkmale und den Differenzierungsgrad des in Tabelle 1 dargestellten Energiepunktesystems umfassen. Wie diese Erweiterung in Zusammenhang mit den sonstigen Anforderungen wie Modernisierungsempfehlungen, Qualitätskontrolle, Transparenz zu realisieren ist, sollte in einer Konzeptstudie dargestellt und in die politische Diskussion eingebracht werden.

Methodische Untersuchung: Quantifizierung des Zusammenhangs von Bedarfs- und Verbrauchskennwerten der Energieausweise und der Energiepunkte

Liegen zukünftig die Energieausweise den Mietern vor, wäre es aus Gründen der Aufwandsreduktion wünschenswert, die Informationen aus den Energieausweisen für die Beurteilung der energetischen Gebäudequalität zu nutzen. Aufgrund der Gültigkeitsdauer der Energieausweise von 10 Jahren werden neue Energieausweise mit einer für die Erhebung von energetischen Einzelmerkmalen erforderlichen Dokumentation der Gebäudequalität nur zeitverzögert in der Breite vorliegen (siehe Kapitel 4.4). Um zukünftig auf eine zusätzliche Vermieterbefragung verzichten zu können, sollte untersucht werden, inwieweit die auf unterschiedlichen Bewertungsmethoden basierenden Energiebedarfs- bzw. -verbrauchskennwerte sowie das vorgestellte Energiepunktesystem bei der Analyse von energetisch bedingten

Mietpreisunterschieden im Rahmen der Mietspiegelerstellung integriert werden können. Da alle drei Größen zu einer gemeinsamen Beurteilungsskala zusammengefasst werden müssen, sind Aussagen zum quantitativen Zusammenhang und zur Streuung bei der Gebäudebeurteilung erforderlich. Zudem ist zu untersuchen, ob die zwangsläufig auftretende Unschärfe bei der Gebäudebeurteilung gering genug ist, um bei der Mietspiegelerstellung vorhandene Preiseffekte energetischer Differenzierungsmerkmale statistisch zu identifizieren.

8.2 Weitere energetische Differenzierungsmöglichkeiten von Immobilienpreisen

Mietspiegel sind ein Instrument des Mietrechts und unter methodischen Gesichtspunkten nur ein Anwendungsfeld der Preisanalyse von Immobilien in Abhängigkeit von Faktoren wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Insofern ist es denkbar, dass die Erfahrungen, die bei der energetischen Differenzierung von Mietspiegeln gewonnen wurden und in den nächsten Jahren noch gewonnen werden, Eingang finden in die Diskussionen anderer Bereiche. Zu nennen wären hier beispielhaft:

Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft

Durch die Urteile des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 sind die Anforderungen gestiegen, welche die Träger der Grundsicherung im Hinblick auf eine methodisch saubere Analyse des Wohnungsmarktes zu leisten haben. Das Bundessozialgericht schlägt hier wahlweise die Nutzung bestehender qualifizierter Mietspiegel oder die Erstellung eigener, so genannter „grundsicherungsrelevanter Mietspiegel“ vor. Die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen der Kosten der Unterkunft erfolgt auf der Ebene der Landkreise, qualifizierte Mietspiegel liegen aber im Regelfall auf der Ebene von Städten und Gemeinden vor. Es steht deshalb zu erwarten, dass sich hier ein weiteres Feld etabliert, bei dem die energetische Differenzierung möglich ist. Ein erstes Beispiel hierfür bietet die Richtlinie der Stadt Bielefeld [Arbeitsplus in Bielefeld GmbH 2009].

Kaufpreissammlungen

Wie bei Wohnungsmieten sollten sich auch bei Kaufpreisen energetische Qualitätsunterschiede im Preis nachweisen lassen. Die Gutachterausschüsse führen dabei Kaufpreissammlungen und werten diese nach bestimmten Kriterien aus. Hierbei könnte die energetische Komponente ebenfalls integriert werden.

Privatwirtschaftliche Marktinformationen

Über den öffentlichen Sektor hinaus würde die energetische Differenzierung von Immobilienpreisen auch in der Privatwirtschaft für ein Mehr an Transparenz sorgen. Zu denken wäre hierbei bspw. an Marktberichte von Maklern, an Immobilienportale oder an Zeitungsannoncen. Dies betrifft auch den Bereich der Nichtwohngebäude.

9 Literatur

[Arbeitplus in Bielefeld GmbH 2009]: Arbeitplus in Bielefeld GmbH:

Fachliche Weisungen der Stadt Bielefeld zum Teilbereich „Kosten der Unterkunft/Kosten der Heizung“. Stand 01.06.2009. Download unter:

<http://www.arbeitplus-bi.de/geldleistungen.html>

[BBR 2004]: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.): Wohnungsmärkte in Deutschland. Ausgabe 2004. Bonn, 2004

[BMVBS 2009] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand vom 26. Juli 2007

[BMVBW 2002]: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln; Berlin, 2002

[Börstinghaus 2009]: Börstinghaus, Ulf: Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung des energetischen Zustands des Hauses. In: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 11/2009.

[Knissel et al. 2009]: Knissel, Jens; Alles, Roland; Hörner, Michael; von Malottki, Christian; Müller, Konny: Anpassen der Instrumente zur energetischen Gebäudebewertung in ökologischen Mietspiegeln an die zukünftig erforderlichen Energieausweise; Institut Wohnen und Umwelt; Darmstadt, 2009

[Knissel et al. 2006]: Knissel, Jens; Alles, Roland; Born, Rolf; Loga, Tobias; Müller, Konny; Stercz, Verena: Vereinfachte Ermittlung von Primärenergiekennwerten – zur Bewertung der wärmetechnischen Beschaffenheit in ökologischen Mietspiegeln; Institut Wohnen und Umwelt; Darmstadt 2006

[Loga et al. 2005]: Loga; Tobias; Diefenbach, Nikolaus; Knissel, Jens; Born, Rolf: Kurzverfahren Energieprofil – Ein vereinfachtes, statistisch abgesichertes Verfahren zur Erhebung von Gebäudedaten für die energetische Bewertung von Gebäuden; Fraunhofer IRB-Verlag; Stuttgart 2005

Die zitierten Mietspiegel sind im Anhang auszugsweise dargestellt.

10 Anhang

10.1 Mietspiegel Biberach an der Riß

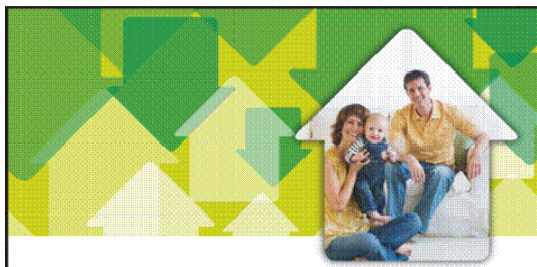
Grundausstattung	Bis 1960	1961 - 1975	1976 - 1990	1991 - 2000
Energetische Sanierung				
Außenwände isoliert mit Wärme-Dämm-Verbund-System (WDVS)	+ 12 %	+ 10 %	+ 8 %	+ 6 %
Dämmung der Kellerdecke	+ 6 %	+ 4 %	+ 4 %	+ 2 %
Dämmung der obersten Geschossdecke oder Sparrendämmung	+ 8 %	+ 6 %	+ 4 %	+ 2 %
Zentralheizung mit Brennwerttechnik / Niedertemperaturkessel	+ 10 %	+ 8 %	+ 6 %	+ 4 %
Fenster mit U-Wert mindestens 1,3 W / (m ² K)	+ 5 %	+ 4 %	+ 3 %	+ 0 %
Solaranlage zur Brauchwassererwärmung	+ 2 %	+ 2 %	+ 2 %	+ 2 %

10.2 Mietspiegel Bochum

Zuschläge auf die Tabellenmiete (EUR/qm/Monat):

gehobene Fußbodenausstattung (z.B. Echtholz, Naturstein, hochwertige Fliesen, hochwertiger Teppichboden, Parkett)	0,39 €
gehobene Heizungsausstattung (Brennwerttechnik, vergleichbares oder Fußbodenheizung)	0,17 €
Dämmung der Außenfassade	0,11 €
Energiepass mit Energieeffizienzklasse A oder Energieverbrauchsklasse kleiner gleich 100 Kwh/m²a	0,21 €
mindestens 2/3 der Fenster mit Rolläden ausgestattet	0,15 €

10.3 Mietspiegel Darmstadt



Mietspiegel für Darmstadt 2008

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für

Gebäudemerkmale	€/m ²
<p>Wärmetechnische Beschaffenheit 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)) 	0,37
<p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Verbesserte wärmetechnische Beschaffenheit (Primärenergiekennwert unter 175 kWh/(m²a)) 	0,49

10.4 Mietspiegel Eberswalde

Mietspiegeltabelle 2007 der Stadt Eberswalde

Gültig ab dem 01.10.2007

Baujahr	Größe [m ²]		einfache Ausstattung [€ / m ²] - 1 -	mittlere Ausstattung [€ / m ²] - 2 -	gute Ausstattung [€ / m ²] - 3 -	teilsanierte Wohnung [€ / m ²] - 4 -	vollsanierter Wohnung [€ / m ²] - 5 -
bis 1949	- 51	A					
	- 80	B					
	> 80	C					
1950 bis 1963	- 51	D					
	- 80	E					
	> 80	F					
1964 bis 1990	- 51	G					
	- 80	H					
	> 80	I					

Definition: Teil- bzw. vollsanierte Wohnungen

Dem Beschaffenheitsmerkmal „teil- bzw. vollsanierte Wohnungen“ sind nach den entsprechenden Baualtersklassen Wohnungen nur dann zuzuordnen, wenn folgende Maßnahmen durchgeführt wurden:

1. Dachdämmung oder Dämmung der obersten Geschossdecke
2. Kellerdämmung oder Sockeldämmung
3. Fassadendämmung/Fassadeninstandsetzung
4. Fenster mit Wärmekoeffizienten 1,6W/m²K und besser
5. Erneuerung Elektro-*, Sanitär- und Heizungsanlage nach 1990 (* mindestens Steigleitung)
6. Treppenhaussanierung

Für die Zuordnung zum Beschaffenheitsmerkmal „vollsaniert“ ist die Erfüllung aller 6 Kriterien erforderlich.

Für die Zuordnung zum Beschaffenheitsmerkmal „teilsaniert“ ist die Erfüllung von mindestens 2 der aufgeführten 6 Kriterien erforderlich.

10.5 Mietspiegel Erlangen

Erlanger Mietspiegel 2007 Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität

Mit Hilfe der folgenden Aufstellung wird festgestellt, ob die Wohnungsqualität auf Seite 5 als **einfach**, **normal** oder **gut** zu bezeichnen ist. Dabei sind die zu den Qualitätsmerkmalen gehörigen Punktzahlen zusammenzuzählen bzw. als Abzüge für nachteilige Faktoren zu verrechnen (siehe auch Erläuterung auf Seite 3). Die Vergabe von halben Punkten ist möglich. Die Einordnung in verschiedene Gebietstypen erfolgt über die Straßenliste (Seiten 7 bis 10) bzw. die Übersichtskarte auf Seite 6. Das Merkmal „energetischer Zustand“ wird auf Seite 11 näher erläutert.

A Lagequalität (siehe Gebietstypenkarte und Straßenliste)		Punktzahl
Gebietstyp Grün	+1	<input type="text"/>
Gebietstyp Blau	+2	<input type="text"/>
Gebietstyp Gelb	+3	<input type="text"/>
Gebietstyp Rot	+4	<input type="text"/>
vorwiegende Bebauung mit Ein-/Zweifamilienhäusern, gleichzeitig Lage an einer ruhigen Anliegerstraße ohne besondere Lärmeinwirkung	+1	<input type="text"/>
vorwiegend zusammenhängende Blockbebauung oder Hochhäuser, gleichzeitig Lage an einer Straße mit starkem Verkehr oder im Bereich sonstiger oder dauernder Lärmeinwirkung	-1	<input type="text"/>
B energetischer Zustand des Gebäudes (siehe Seite 11)		
guter energetischer Zustand einer Wohnung mit Baujahr vor 1978	+2	<input type="text"/>
verbesserter energetischer Zustand einer Wohnung mit Baujahr ab 1996	+1	<input type="text"/>
C Küche / Badezimmer		
Einbauküche (mindestens Spüle, Herd, Kühlschrank) vorhanden	+1	<input type="text"/>
Warmwasser nur über Boiler oder Durchlauferhitzer	-1	<input type="text"/>
Badezimmer nicht vorhanden	-3	<input type="text"/>
keine vom Vermieter gestellte festinstallierte Heizmöglichkeit im Badezimmer vorhanden	-2	<input type="text"/>
Badezimmer im Nassbereich nicht geflüßt	-1	<input type="text"/>
D Garten / Balkon		
weder Balkon, Loggia noch Terrasse vorhanden	-1	<input type="text"/>
Gartenanteil / Gartenbenutzung vorhanden (nur bei Mehrfamilienhäusern)	+1	<input type="text"/>
Dachterrasse vorhanden	+1	<input type="text"/>
E Fußböden in den Wohnräumen		
überwiegend hochwertiger Boden (z.B. Parkett, Laminat, Fliesen, hochwertiger Teppichboden) in den Wohnräumen	+1	<input type="text"/>
überwiegend einfache Böden in den Wohnräumen	-1	<input type="text"/>
F Heizung		
Gas- oder Strom-Einzelöfen (auch Nachtspeicheröfen)	-2	<input type="text"/>
Kohle-/Holz-/Öl-Einzelöfen (auch mit zentraler Öfersorgung)	-3	<input type="text"/>
G weitere Ausstattungsmerkmale		
Wintergarten	+1	<input type="text"/>
Schwimmbad/Sauna im Haus	+1	<input type="text"/>
Galerie-/Maisonettewohnung, Penthouse	+1	<input type="text"/>
weder Keller- noch Bodenraum	-1	<input type="text"/>
kein Aufzug (nur bei Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss)	-1	<input type="text"/>
keine Schallschutzfenster bei Lage an einer Straße mit starkem Verkehr bzw. im Bereich sonstiger oder dauernder Lärmeinwirkung	-1	<input type="text"/>
H sonstige den Wohnwert mindernde bzw. erhöhende Merkmale		max. +/-3
		<input type="text"/>
Gesamtpunktzahl		<input type="text"/>

Die Wohnungsqualität gilt als **gut**, wenn mehr als 5 Punkte,
normal, wenn 2 bis 5 Punkte,
einfach, wenn weniger als 2 Punkte ermittelt wurden.

Erlanger Mietspiegel 2007 Erläuterung: guter bzw. verbesserter energetischer Zustand

Für Wohnungen in Gebäuden, die vor 1996 errichtet wurden, können Verbesserungen des energetischen Zustands mit bis zu 2 Pluspunkten berücksichtigt werden. Es gibt zwei Möglichkeiten zur Bewertung des energetischen Zustandes:

1. Bewertung von baulichen Verbesserungsmaßnahmen

Zusätzliche, den Energieverbrauch senkende bauliche Verbesserungsmaßnahmen sind in nachfolgender Tabelle dargestellt und mit Bewertungseinheiten versehen. Bitte ermitteln Sie die für Ihre Wohnung anzusetzenden Bewertungseinheiten und tragen Sie die Werte in die Tabelle ein.

Maßnahme	Bewertungseinheiten	
Außenwanddämmung	Dämmschichtdicke 8 cm oder weniger	25
	Dämmschichtdicke über 8 cm	30
Dachdämmung	Dämmschichtdicke 10 cm oder weniger	10
	Dämmschichtdicke über 10 cm	15
Kellerdeckendämmung	Dämmschichtdicke 4 cm oder weniger	5
	Dämmschichtdicke über 4 cm	8
Fenstertausch	Wärmeschutzverglasung (nach 1995 eingebaut) gegen Isolierverglasung	10
	Isolierverglasung gegen Einfachverglasung	15
	Wärmeschutzverglasung (nach 1995 eingebaut) gegen Einfachverglasung	20
Heizungserneuerung	Gesamtes Wärmeverteilsystem	5
	Erneuerung des Wärmeerzeugers nach 1980	10
Insgesamt		

2. Bewertung des Energieverbrauchs

Alternativ kann der Endenergieverbrauch als Indikator für den energetischen Zustand verwendet werden. Der jährliche Endenergieverbrauch in kWh pro m² Wohnfläche kann entweder den neuen Energiepässen für Gebäude entnommen oder anhand des folgenden Schemas ermittelt werden.

Energieträger	Endenergieverbrauch in KWh	Energie-Kennwert in KWh/m ²
Öl	Verbrauch in Liter mal 10 KWh/l ergibt den Verbrauch in KWh	Endenergieverbrauch wird durch die Wohnfläche geteilt. Falls der Warmwasserverbrauch darin enthalten ist, werden pauschal 30 KWh/m ² abgezogen
Gas	Verbrauch in m ³ mal 10 KWh/m ³ ergibt den Verbrauch in KWh	
Fern-/Nahwärme	Verbrauch wird in KWh angegeben, 20% dazu addieren!	
Strom	Verbrauch wird in KWh angegeben	
Kohle	Verbrauch in kg mal 8,5 KWh ergibt den Verbrauch in KWh	

Ergebnis der beiden Bewertungsverfahren:

Die beiden Bewertungsalternativen erlauben eine Einordnung in eine der beiden energetischen Zustandskategorien „gut“ (= +2 Punkte) bzw. „verbessert“ (= +1 Punkt). Dabei ist das Baujahr zu beachten.

	Bewertung nach baulichen Verbesserungsmaßnahmen		Bewertung nach Energieverbrauch	
	Bewertungseinheiten	Energetischer Zustand (Punkte für Wohnungsqualität)	Energie-Kennwert in kWh/m ² Wohnfläche	Energetischer Zustand (Punkte für Wohnungsqualität)
Baujahr vor 1978	mehr als 50 Bewertungseinheiten	guter energetischer Zustand (+2 Punkte)	unter 120	guter energetischer Zustand (+2 Punkte)
	Zwischen 25 und 50 Bewertungseinheiten	verbesserter energetischer Zustand (+1 Punkt)	zwischen 120 und 180	verbesserter energetischer Zustand (+1 Punkt)
Baujahr 1978 bis 1995	25 und mehr Bewertungseinheiten	verbesserter energetischer Zustand (+1 Punkt)	unter 120	verbesserter energetischer Zustand (+1 Punkt)
	unter 25 Bewertungseinheiten	Normalzustand (0 Punkte)	120 und darüber	Normalzustand (0 Punkte)

10.6 Mietspiegel Heidelberg

TABELLE 2 – ZU-/ABSCHLÄGE IN %

Merkmal	Abschlag %	Zuschlag %
Wohnung in Haus mit mehr als 20 Wohnungen	-4%	
Maisonettewohnung		6%
Einbauküche		13%
Balkon, Loggia oder Terrasse		2%
Warmwasser nur mit Durchlauferhitzer und/oder Boiler	-5%	
hochwertige Badausstattung ¹		2%
kein Badezimmer und/oder WC	-17%	
Einzelöfen	-7%	
keine Heizung	-38%	
nachträgliche Wärmedämmung und energetische Verbesserungen ²		4%
überwiegend besonders hochwertige Fußböden ³		5%
Strom- und/oder Wasserleitungen über Putz	-6%	
Schlierbach		31%
Altstadt		38%
Bergheim-Ost ⁴		40%
Bergheim-West ⁵		23%
Weststadt		35%
Südstadt-Ost/Rohrbach-Ost ⁶		35%
Südstadt-West/Rohrbach-West ⁷		28%
Kirchheim		22%
Pfaffengrund		15%
Wieblingen		18%
Handschuhshheim		40%
Neuenheim-Ost ⁸		47%
Neuenheim-Mitte ⁹		45%
Boxberg		7%
Emmertsgrund		0%
Ziegelhausen		27%

¹ Für ein hochwertiges Bad müssen folgende Ausstattungsmerkmale vorhanden sein: Bodenfliesen, rundum 2 m hohe Wandfliesen, Badewanne und separate Dusche, Fenster.

² Bei Baujahren vor 1990 gibt es für folgende Verbesserungsmaßnahmen Punktzahlen:

Dämmung der Außenwand oder des Daches: jeweils 2 Punkte

Heizungs- oder Fenstermodernisierung nach 1995: jeweils 2 Punkte

Heizungs- oder Fenstermodernisierung vor 1995: jeweils 1 Punkte

Dämmung der Kellerdecke: 1 Punkt

Bei Erreichen von 6 oder mehr Punkten kann der Zuschlag erhoben werden.

³ Ein besonders hochwertiger Fußboden ist zum Beispiel ein hochwertiger Marmorfußboden oder vergleichbarer Steinfußboden, ein hochwertiger (versiegelter) Parkett- oder Kachelfußboden

⁴ Gebäude östlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstraße zählt beidseitig nicht zu Bergheim-Ost.

⁵ Gebäude westlich der Mittermaierstraße. Die Mittermaierstraße. zählt beidseitig zu Bergheim-West.

⁶ Gebäude westlich der Karlsruher Straße und der Rohrbacher Straße. Die Karlsruher Straße und die Rohrbacher Straße zählen beidseitig zu Südstadt-West / Rohrbach-West.

⁷ Gebäude östlich der Karlsruher Straße und der Rohrbacher Straße. Die Karlsruher Straße und die Rohrbacher Straße zählen beidseitig nicht zu Südstadt-Ost / Rohrbach-Ost.

⁸ Gebäude östlich der Brückenstraße und der Handschuhsheimer Landstraße. Die Brückenstraße und die Handschuhsheimer Landstraße zählen beidseitig nicht zu Neuenheim-Ost.

⁹ Gebäude westlich der Brückenstraße und der Handschuhsheimer Landstraße. Die Brückenstraße und die Handschuhsheimer Landstraße zählen beidseitig zu Neuenheim-Mitte.

10.7 Mietspiegel Neubrandenburg

Baujahr	bis 1949		1950 bis 1970		1971 bis 2.10.1990		Ab 3.10.1990
Ausstattung und Beschaffenheit	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	unmod.	vollmod.	
Wohnungsgröße							
unter 40 m ²							
40 m ² bis 70 m ²							
über 70 m ²							

Definition: unmodernisiert/vollmodernisiert

Als „vollmodernisiert“ wurden alle Wohnungen eingeordnet, bei denen die nachstehend angeführten sieben Modernisierungsbausteine nach dem 02.10.1990 realisiert wurden (Definition entsprechend der Beschreibung der Modernisierungsbausteine):

1. Neueinbau einer Fern- oder Sammelheizung
2. Neueinbau von Fenstern
3. Wärmedämmmaßnahmen an Gebäuden
4. Elektroanlage nach DIN
5. Fliesenlegearbeiten
6. Sanitär- und Lüftungsarbeiten
7. Neugestaltung des Hauseingangsbereiches

Alle anderen Wohnungen wurden als „unmodernisiert“ eingeordnet, da sich eine Kategorie „teilmodernisiert“ aufgrund der vielen in der Praxis anzutreffenden Kombinationen von Bau-maßnahmen nicht darstellen lässt. Um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass an sehr vielen Gebäuden Teilmodernisierungen durchgeführt worden sind, entstanden die ausgewiesenen Modernisierungsbausteine. Die dort aufgeführten Beträge sind zur jeweiligen Miete „unmodernisiert“ zu addieren, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu errechnen. Eine Überschreitung des Maximalwertes der vergleichbaren Mietzinsspanne „vollmodernisiert“ ist zu begründen.

10.8 Mietspiegel Rottweil

AUSSTATTUNG

(Buchstaben A, B, C oder D, werden nach folgendem Punktesystem ermittelt).

1. Badezimmer mit Waschbecken und Wanne oder Dusche	2 Punkte
2. Badezimmer mit Waschbecken und Wanne und Dusche	3 Punkte
3. Badezimmer mit 2 Waschbecken und Wanne und Dusche oder Bidet	4 Punkte
4. Badezimmer mit 2 Waschbecken und Wanne und Dusche und Bidet	5 Punkte
5. getrenntes WC (WC nicht im Badezimmer)	1 Punkt
6. zwei WC (1 WC im Badezimmer)	1 Punkt
7. Badezimmer bis zur Decke gekachelt (mind. türhoch)	1 Punkt
8. Einbauküche je nach Ausstattung – nicht bei Vermietung	1 - 2 Punkte
9. Parkett-, Keramik- oder Natursteinböden	1 Punkt
10. Zweifachisolierverglasung	1 Punkt
11. Dreifachisolierverglasung mit Schallschutz	2 Punkte
12. Holzdecken voll- oder teilweise vorhanden	1 – 2 Punkte
13. Zimmerhöhe ab 2,30 m	1 Punkt
14. Balkon oder Terrasse mind. 3 qm Grundfläche	1 Punkt
15. oder Balkon oder Terrasse mind. 3 qm Grundfläche, jeweils überdacht	2 Punkte
16. zwei Balkone oder Balkon u. Terrasse	2 Punkte
17. Zweitheizung in der Wohnung (z. B. Kachel- oder Kaminofen)	2 Punkte
18. Aufzug bis 4 Etagen	1 Punkt
19. Brennwerttechnik soweit keine Modernisierungsumlage (11 %) erfolgt	2 Punkte
20. Gute wärmetechnische Beschaffenheit mit Nachweis (Energie Spar Check Pass) nach Energiesparverordnung EnEV 2002 –BW (< 175 kWh pro m ² /a)	2 Punkte

BEWERTUNG

bis 3 Punkte = einfache Ausstattung (A)

ab 4 Punkte = mittlere Ausstattung (B)

ab 9 Punkte = gute Ausstattung (C)

ab 14 Punkte = gehobene Ausstattung (D)