

FUR

IGES

W O H N E N
I M M O B I L I E N
U M W E L T

Qualifizierter Mietspiegel der Stadt Hamm 2025

Methodenbericht

Im Auftrag der Stadt Hamm

Hamburg, Mai 2025

INHALT

TABELLENVERZEICHNIS	I
1 VORBEMERKUNGEN	1
2 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES	3
3 INDEXFORTSCHREIBUNG	6
3.1 Grundlagen	6
3.2 Berechnung	6
3.3 Fortschreibung der Basistabelle	7
3.4 Ab- und Zuschläge für Baualtersklassen und weitere Ausstattungsmerkmale	8
3.5 Mietpreisspannen	10
4 WOHLAGE	12

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 3.1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100) _____	6
Tab. 3.2 Basistabelle des qualifizierten Mietspiegels Hamm 2025 nach Wohnungsgröße in € pro m ² _____	7
Tab. 3.3 Ab- und Zuschläge je nach Baualter des Gebäudes auf die Basismiete im Mietspiegel Hamm 2025 _____	9
Tab. 3.4 Ab- und Zuschläge für weitere Ausstattungsmerkmale im Mietspiegel Hamm 2025 _____	9
Tab. 4.1 Entscheidungen zu den Änderungswünschen zur Wohnlage _____	12

1 VORBEMERKUNGEN

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Hamm 2025 wurde im Auftrag der Stadt Hamm, Vermessungs- und Katasteramt – Abteilung Bodenordnung und Bewertung durch FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im Folgenden FUB IGES) erstellt. Der Mietspiegel Hamm 2025 ist, wie sein Vorgänger, ein nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellter „qualifizierter Mietspiegel“ gemäß § 558d BGB.

Zur Erhaltung dieser rechtlich bedeutenden Qualifizierungsmerkmale ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Die Anpassung (Fortschreibung) des Mietspiegels Hamm beruht auf einer Fortschreibung auf Grundlage des „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“, welcher als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht wird. Aus dessen Entwicklung ergibt sich eine Erhöhung aller Mietspiegel-Werte um rund 5,45 % für die vergangenen zwei Jahre.

Der qualifizierte Mietspiegel Hamm wurde in Zusammenarbeit mit den Vertreter:innen des Arbeitskreises Mietspiegel erarbeitet und diskutiert, welcher aufgrund seiner Zusammensetzung den gesetzlichen Ansprüchen des BGB für die Anerkennung entspricht.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Hamm 2025 wurde vom Rat der Stadt Hamm am 8. April.2025 anerkannt. Der Mietspiegel wird am 01.07.2025 veröffentlicht und kann auf der Internetseite der Stadt Hamm unter www.hamm.de/mietspiegel abgerufen werden. Er hat eine Laufzeit von zwei Jahren.

Der Mietspiegel 2025 wurde vom Mieterverein Hamm und Umgebung e.V. im Mai 2025 als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Haus & Grund Hamm e.V. hat dem Mietspiegel 2025 mit Verweis auf die Ablehnung des Mietspiegels 2023 (s. Kapitel 8, Nr. 10 der Dokumentation zum Mietspiegel 2023 der Stadt Hamm) nicht zugestimmt.

Gesetzliche Grundlage des qualifizierten Mietspiegels

Der Mietspiegel findet seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht der in Hamm am 1. November 2022, dem Stichtag der Erhebung, gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit dar.

Nach den gesetzlichen Vorschriften sind in den Mietspiegel nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder angepasst worden sind (Mietänderungen). Ausgenommen sind Veränderungen der Mieten nach § 560 BGB (Betriebskostenänderungen). Die im Mietspiegel ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmieten“ genannt.

Ein Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Die Mieter:innen können anhand des Mietspiegels unproblematisch prüfen, ob ein Mietänderungsbegehren der Vermieter:innen gerechtfertigt ist.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden sollen. Beim Mietspiegel Hamm 2025 handelt es sich um eine **Indexfortschreibung**, welche auf den Ergebnissen des qualifizierten Mietspiegel Hamm 2023 basiert.

Bedeutung eines qualifizierten Mietspiegels

Für einen qualifizierten Mietspiegel spricht, dass dieser durch die breite Informationsbasis den örtlichen Mietwohnungsmarkt im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften abbildet. Liegt ein qualifizierter Mietspiegel vor, so löst dies besondere Rechtsfolgen aus:

- Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben für eine Wohnung, so hat der Vermieter oder die Vermieterin diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er oder sie die Mietänderung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB; Mitteilungspflicht).
- In einem gerichtlichen Verfahren wird widerlegbar vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB; Vermutungswirkung).

Dieser Methodenbericht entspricht der vom Gesetzgeber geforderten Dokumentationspflicht für qualifizierte Mietspiegel. Er enthält die ausführliche Erläuterung und Darstellung der Arbeitsschritte und -ergebnisse, die für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Hamm 2025 angewendet wurden.

2 DEFINITION DES BERÜCKSICHTIGTEN WOHNUNGSBESTANDES

Im qualifizierten Mietspiegel Hamm 2025 wird nicht der gesamte Wohnungsmarkt der Stadt Hamm abgebildet. Vom Gesetzgeber wurden im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) bereits Vorgaben für den relevanten Wohnungsbestand festgelegt. Daneben werden entsprechende Empfehlungen bzw. Ausschlusskriterien zum mietspiegelrelevanten Bestand in der Broschüre „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR; 4. aktualisierte Auflage 2024) detailliert dargelegt. Daneben können sich unter Berücksichtigung besonderer, örtlicher Gegebenheiten weitere Einschränkungen ergeben.

Räumliche Anforderungen

Ein Mietspiegel kann für das Gebiet einer Gemeinde, für die Gebiete mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Erstellung eines Mietspiegels für Teile von Gemeinden kann sinnvoll sein, wenn sehr ländlich oder gewerblich geprägte Teilorte zum Gemeindegebiet gehören, die bei Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden sollen.

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sollten grundsätzlich nur Wohnungen zugrunde gelegt werden, die sich in dem Gebiet befinden, für das der Mietspiegel erstellt wird.

Der qualifizierte Mietspiegel Hamm gilt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Hamm.

Betrachteter Zeitraum der Mietvertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten **sechs** Jahren neu vereinbart (Neuvertragsmieten) oder, von Veränderungen der Betriebskosten nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden ist (geänderte Bestandsmieten).

Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels sind Mieten, die an einem konkreten, vom Mietspiegelersteller festgelegten Stichtag, dem Stichtag der Datenerhebung, bezahlt werden.

Die Sechsjahresfrist bezieht sich auf diesen Stichtag. Die erhobenen Wohnungsdaten im qualifizierten Mietspiegel Hamm 2025 beziehen sich auf den Stichtag **1. November 2022**, also sind diejenigen Wohnungen berücksichtigt worden, deren Miete in dem Zeitraum vom November 2016 bis zum Oktober 2022 neu vereinbart oder verändert wurden. Die Daten wurden per Index um zwei Jahre fortgeschrieben.

Geförderte Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels darf gemäß BGB Wohnraum nicht berücksichtigt werden, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist. Unter einer Festlegung in diesem Sinn sind nur Fälle zu verstehen, in denen die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, nicht hingegen Fälle, in denen sich aus Regelungen zur Miete allenfalls mittelbare Auswirkungen auf die Höhe der Miete ergeben.

Ist eine geförderte Wohnung vor dem Stichtag der Datenerhebung aus der Mietpreisbindung gefallen, so kommt es für die Berücksichtigung in der Mietspiegelerstellung darauf an, ob nach Fortfall der Preisbindung ein neuer Mietvertrag geschlossen wurde oder eine Mietänderung stattgefunden hat. Wurde weder ein neuer Mietvertrag geschlossen noch die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist geändert, darf die Wohnung bei der Mietspiegelerstellung nicht berücksichtigt werden. Es reicht auch nicht aus, wenn die Möglichkeit, die Miete zu erhöhen, zwar bestanden hat, jedoch nicht genutzt worden ist.

Wohnungen, bei denen Förderungen ohne Mietbegrenzung gewährt wurden und die Auswirkungen auf die Miete allenfalls mittelbar sind, sind dagegen im Mietspiegel zu berücksichtigen. Dies ist der Fall, wenn aufgrund von Förderungen Kürzungsbeträge nach § 558 Abs. 5 oder § 559a BGB zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen insbesondere Wohnungen, bei denen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen im Rahmen von KfW Förderprogrammen vergeben worden sind.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Bei der Erstellung eines Mietspiegels sind solche Wohnungen nicht zu berücksichtigen, auf die das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. BGB, dem Hauptanwendungsfeld von Mietspiegeln, nicht anwendbar ist.

Hierbei handelt es sich um

- Wohnungen, die nicht vermietet sind, z. B. von Eigentümer:innen selbst genutzte oder leerstehende Wohnungen
- Wohnungen, die nicht als Wohnraum vermietet sind, z. B. gewerblich genutzte Wohnungen.
- Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (z. B. Ferienwohnungen).
- Wohnraum, der Teil der von der vermietenden Person selbst bewohnten Wohnung ist und den die vermietende Person überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum der mietenden Person nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen die Person einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie die Mietpartei bei Vertragsabschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von bestimmten, in § 549 Abs. 2 genannten Vorschriften des BGB hingewiesen hat, § 549 Abs.2 Nr. 3 BGB.
- Wohnraum in Studierenden- oder Jugendwohnheimen, § 549 Abs. 3 BGB.

Aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht zu berücksichtigende Wohnungen

Wohnraum, der zwar nicht vom Anwendungsbereich des Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB ausgenommen ist, bei dem die Vertragsgestaltung jedoch vom Üblichen abweicht und deshalb keinen geeigneten Vergleichsmaßstab für einen Mietspiegel darstellt, sollte für die Erstellung eines Mietspiegels nicht herangezogen werden.

Bei den mietspiegelrelevanten Wohnungen gibt es eine Reihe von Mietvertragsverhältnissen, die sich durch wohnungs- oder vertragsbezogene Merkmale deutlich von der üblichen Wohnnutzung unterscheiden. Solche Wohnungen können zwar grundsätzlich bei der Datenermittlung erhoben werden. Der Mietspiegelersteller sollte aber anhand der Bedeutung solcher Wohnungen für den örtlichen Wohnungsmarkt entscheiden, ob diese in die Auswertung aufgenommen werden sollen.

Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wurden durch Festlegung des Arbeitskreises folgende Wohnungen nicht im qualifizierten Mietspiegel Hamm berücksichtigt:

- Neubauwohnungen, die nach dem 1. November 2022 bezugsfertig geworden sind,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung,
- Wohnungen außerhalb der angegebenen Wohnflächengrößen (s. Tab. 3.2),
- Wohnraum, der verbilligt oder kostenlos überlassen wird; Mietverhältnis mit Sonderkonditionen, z. B. Dienst- oder Werkwohnung, deren Mietvertrag/Miethöhe an ein Beschäftigungsverhältnis gebunden ist, oder Wohnungen, die Freunden oder Verwandten gehören,
- Untermietverhältnisse für Teile der Wohnung,
- Mehrere Mietverhältnisse mit verschiedenen Personen in einer Wohnung (Wohngemeinschaft),
- Wohnungen ohne Küche (fehlende Küchenanschlüsse),
- Wohnungen ohne eigenen Eingang (nicht abgeschlossene Wohnungen),
- Möblierte Wohnungen (Einbauschränke und Einbauküche zählen nicht als Möblierung),
- Wohnungen im „Betreuten Wohnen“,
- Wohnungen in Senioren(pflege)-, Obdachlosen- oder sonstigen Heimen

3 INDEXFORTSCHREIBUNG

3.1 Grundlagen

Die Fortschreibung der Richtwerte mit Hilfe eines Indexes im Sinne des BGB bedeutet, dass keine Neuerhebung von Mieten stattfindet. Die Grundlage für die neuen Mietwerte sind die im Rahmen einer Ersterhebung abgeleiteten Mieten, welche mittels eines Indexes fortgeschrieben werden.

Für qualifizierte Mietspiegel ist im BGB gesetzlich vorgeschrieben, dass für eine Fortschreibung der Mietspiegelwerte der "Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland" herangezogen werden muss. Dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte Index wird seit 2003 als Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) veröffentlicht. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung eines Warenkorbes mit unterschiedlichen Gütergruppen wider, der nicht nur die Entwicklung der Wohnkosten berücksichtigt. Ausgangspunkt des sogenannten Warenkorbs sind sämtliche Waren und Dienstleistungen, die aktuell von den Konsumenten am häufigsten gekauft werden; hierunter fallen auch die Heiz- und Energiekosten.

3.2 Berechnung

Auf Grundlage der vorliegenden Indexwerte erfolgt die Fortschreibung der Nettokaltmieten aus dem letzten qualifizierten Mietspiegel (Stichtag 01.11.2022).

Dabei erfolgt die Fortschreibung allgemein nach der folgenden Formel:

$$\text{Indexveränderung in Prozent} = ((\text{neuer Indexwert} * 100) / \text{alter Indexwert} - 100) / 100$$

Der Stichtag des letzten qualifizierten Mietspiegels war der 1. November 2022. Daher wurde für die Fortschreibung der für den November 2024 geltende Index herangezogen.

Tab. 3.1 Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100)

	November 2022	November 2024	Veränderung	Multiplikationsfaktor
Verbraucherpreisindex – VPI	113,7	119,9	5,45 %	1,05453

Quelle: Statistisches Bundesamt und Berechnung FUB IGES GmbH

Berechnung auf Basis Verbraucherpreisindex – VPI:

$$((119,9 * 100) / 113,7 - 100) / 100 = 5,45 \%$$

Die im qualifizierten Mietspiegel Hamm 2023 ausgewiesenen Basismieten differenziert nach der Wohnungsgröße werden demnach mit 1,05453 multipliziert, um die fortgeschriebenen Basismieten zu erhalten.

3.3 Fortschreibung der Basistabelle

Unter Berücksichtigung der Veränderungsrate wurden die Mietkennwerte der Basistabelle fortgeschrieben. Die Werte wurden kaufmännisch auf 0,01 € gerundet.

Tab. 3.2 Basistabelle des qualifizierten Mietspiegels Hamm 2025 nach Wohnungsgröße in € pro m²

Wohnfläche in m ^{2*}	Netto kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Netto kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Netto kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Netto kaltmiete in €/m ²
20	10,99	58	6,44	96	6,68	134	6,78
21	10,55	59	6,43	97	6,69	135	6,77
22	10,14	60	6,43	98	6,70	136	6,77
23	9,79	61	6,42	99	6,70	137	6,76
24	9,47	62	6,42	100	6,71	138	6,75
25	9,17	63	6,42	101	6,72	139	6,74
26	8,92	64	6,42	102	6,73	140	6,74
27	8,68	65	6,42	103	6,73	141	6,73
28	8,47	66	6,42	104	6,74	142	6,72
29	8,27	67	6,43	105	6,75	143	6,71
30	8,10	68	6,43	106	6,75	144	6,70
31	7,93	69	6,43	107	6,76	145	6,69
32	7,78	70	6,44	108	6,76	146	6,68
33	7,66	71	6,45	109	6,77	147	6,66
34	7,53	72	6,45	110	6,77	148	6,65
35	7,41	73	6,46	111	6,78	149	6,63
36	7,32	74	6,46	112	6,78	150	6,62
37	7,22	75	6,47	113	6,79	151	6,61
38	7,14	76	6,49	114	6,79	152	6,59

Wohnfläche in m ^{2*}	Netto kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Netto kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Netto kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ^{2*}	Netto kaltmiete in €/m ²
39	7,07	77	6,50	115	6,79	153	6,58
40	6,99	78	6,51	116	6,80	154	6,56
41	6,93	79	6,51	117	6,80	155	6,55
42	6,86	80	6,52	118	6,80	156	6,53
43	6,81	81	6,53	119	6,80	157	6,52
44	6,76	82	6,54	120	6,80	158	6,50
45	6,72	83	6,55	121	6,81	159	6,47
46	6,69	84	6,56	122	6,81	160	6,45
47	6,64	85	6,57	123	6,81	161	6,43
48	6,61	86	6,58	124	6,81	162	6,41
49	6,58	87	6,59	125	6,80	163	6,39
50	6,56	88	6,60	126	6,80	164	6,37
51	6,54	89	6,61	127	6,80	165	6,35
52	6,52	90	6,62	128	6,80	166	6,33
53	6,50	91	6,62	129	6,80	167	6,31
54	6,49	92	6,63	130	6,79	168	6,28
55	6,46	93	6,64	131	6,79	169	6,25
56	6,45	94	6,65	132	6,79	170	6,23
57	6,44	95	6,66	133	6,78		

3.4 Ab- und Zuschläge für Baualtersklassen und weitere Ausstattungsmerkmale

Bei den im Mietspiegel Hamm 2023 ausgewiesenen Ab- und Zuschlägen für die Baualtersklassen und für weitere Ausstattungsmerkmale handelt es sich um prozentuale Ab- und Zuschläge.

Nachrichtlich sind nachfolgend noch einmal die im Rahmen der Erstellung des Mietspiegels Hamm ermittelten Ab- und Zuschläge aufgeführt.

Tab. 3.3 Ab- und Zuschläge je nach Baualter des Gebäudes auf die Basismiete im Mietspiegel Hamm 2025

Baualterklasse	Zu- und Abschläge pro m ² Wohnfläche
bis 1949	- 11 %
1950 bis 1960	- 5 %
1961 bis 1977	- 7 %
1978 bis 1995	- 3 %
1996 bis 2011	+ 2 %
2012 bis 11/2022*	+ 18%

*als Orientierungshilfe auch für Baufertigstellungen ab Dezember 2022

Tab. 3.4 Ab- und Zuschläge für weitere Ausstattungsmerkmale im Mietspiegel Hamm 2025

Baualterklasse	Zu- und Abschläge pro m ² Wohnfläche
<i>Gebäudetyp</i>	
vermietetes Einfamilienhaus	+ 3 %
<i>Heizung und Fenster</i>	
überwiegend Gaseinzelöfen oder Elektronachtspeicheröfen	- 2 %
Heizung mit erneuerbarer Energiequelle	+ 3 %
Fußbodenheizung in mehreren Zimmern	+ 11 %
Dreifachverglasung bzw. Thermo-/Isolierverglasung (drei in einem Rahmen fest verbundene Scheiben oder U-Wert <1)	+ 6 %
<i>Bad und Küche</i>	
Bad wurde in den letzten 15 Jahren umfassend modernisiert	+ 6 %
Integrierte Küche (zum Wohnraum hin offene oder amerikanische Küche, keine Kochnische)	+ 2 %
Komplette Einbauküche mit Herd, Einbaukühlschrank., Spülbecken, ausreichend Kücheneinbauschränken	+ 6 %
<i>Sonstige Merkmale</i>	
Multimediaanschlüsse in allen Zimmern	+ 3 %
Aufzug vorhanden (bei weniger als 5 Vollgeschossen)	+ 9 %
Videounterstützte Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner	+ 5 %
Terrasse und/oder Dachterrasse oder alleinige Gartennutzung des Mieters	+ 1 %
<i>Wohnlage</i>	
Gute Wohnlage	+ 4 %
Mittlere Wohnlage	+/- 0 %
Einfache Wohnlage	+/- 0 %

Beispielrechnung:

Basismiete für eine 55 m ² Wohnung im Mietspiegel 2023		6,13 €/m ²
Basismiete Mietspiegel 2025 (Fortschreibung mit dem VPI)	1,05453	6,46 €/m ²
<u>Zu- und Abschläge:</u>		
Baujahr 1965 (1961 bis 1977)	-7 %	
Bad umfassend modernisiert	+6 %	
Komplette Einbauküche	+6 %	
Terrasse	+1 %	
Mittlere Wohnlage	0 %	
Summe der Zu- und Abschläge	+6 %	0,39 €/m ²
Basismiete 2025 Zu- und Abschlägen		6,85 €/m ²

3.5 Mietpreisspannen

Durch die regressionsanalytische Ermittlung der Basismiete auf der Grundlage des ersten Regressionsmodells und der Ab- und Zuschläge auf der Grundlage des zweiten Regressionsmodells wird nicht die gesamte Streuung der tatsächlichen Mieten erklärt. Hierfür gibt es mehrerer Gründe:

- Durch den Gesetzgeber sind einige Merkmale, die die Miethöhe beeinflussen, bei der Erstellung eines Mietspiegels nicht zugelassen (z. B. Dauer des Mietvertrags, subjektive Entscheidungen unterschiedlicher Altersgruppen).
- Im Rahmen einer Datenerhebung werden nie alle Merkmale erhoben, welche einen Einfluss auf die Miethöhe haben.
- Aufgrund subjektiver Entscheidungen der mietenden Person werden sich für quasi identische Wohnungen niemals die gleichen Mietpreise ergeben, wenn es sich nicht um Vermieter:innen mit einer entsprechenden Vermietungspolitik handelt (z. B. Genossenschaften).
- Daneben werden im Regressionsmodell nicht alle erhobenen Merkmale abgebildet, da aufgrund der Statistischen Maßzahlen (5%-Signifikanzniveau) viele mietpreisbeeinflussende Merkmale nicht im Mietspiegel ausgewiesen werden.
- Das Gleiche gilt für die Merkmale, welche aufgrund des Widerspruchs zur erwarteten Wirkungsrichtung des statistisch ermittelten Ab- oder Zuschlags nicht ausgewiesen werden.

Für diese, nicht durch die angewandten wissenschaftlichen Grundsätze in der berechneten Miete abgebildete, vorhandene restliche Streuung sieht der Gesetzgeber die

Ausweisung einer Spanne im Mietspiegel vor. Die Mietpreisspanne soll so gewählt werden, dass die „üblichen“ Mietwerte von dieser erfasst werden. Die Spannbreite wird durch den Gesetzgeber nicht vorgegeben.

Aufgrund der noch verbleibenden, deutlichen restlichen Streuung ist davon auszugehen, sollte die Spanne entsprechend gewählt werden. Daher wird als Spannbreite die Abweichung von der sich aus der Basistabelle und den Ab- und Zuschlägen vorhergesagten Modellmiete von +/- 15 % festgelegt. Durch diese Spannbreite ist es möglich, weitere Merkmale und Besonderheiten, die durch die Basismiete der Basistabelle und die ausgewiesenen Ab- und Zuschläge nicht abgebildet werden, bei der Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen.

4 WOHLNLAG

Im Rahmen der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wurden Änderungswünsche von Bürger:innen diskutiert und die Wohnlage festgelegt. Dabei halten die Mitglieder des Arbeitskreises fest, dass keine Änderungen von Wohnlagen an Einzeladressen gibt. Für solche lokalen Abweichungen enthält der Mietspiegel bereits eine entsprechende Öffnungsklausel.

Bei den Änderungen in der Wohnlagenkarte im Rahmen der Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels handelt es sich um Einzelfallbetrachtungen. Die Konzeption und Datengrundlage der Wohnlageneinstufung können erst bei der Neuerstellung des Mietspiegels 2027 wieder hinterfragt und verändert werden.

Die Änderungen erfolgen nur im Kontext der Gebietsharmonisierung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Diskriminanzanalyse. Insgesamt wurden acht Fälle im Arbeitskreis diskutiert und entschieden.

Tab. 4.1 Entscheidungen zu den Änderungswünschen zur Wohnlage

Fall	Adresse	bisherige Wohnlage	Änderungswunsch	Entscheidung Arbeitskreis
1	Adlerstraße	einfach	mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebiet ist homogen als einfache Wohnlage kategorisiert ▪ Umstufung würde Insellage erzeugen ▪ Zuordnungswahrscheinlichkeiten geben keinen Hinweis auf Umstufung der gesamten Adlerstraße <p>→ keine Änderung der Wohnlage</p>
2	Nonnenweg	mittel	gut	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebiet ist homogen als mittlere Wohnlage kategorisiert ▪ Umstufung würde Insellage erzeugen ▪ Zuordnungswahrscheinlichkeiten geben keinen Hinweis auf Umstufung des gesamten Nonnenwegs ▪ Argumentation des Antragstellers (großzügige Gärten) trifft nur auf Einzelfälle zu <p>→ keine Änderung der Wohnlage</p>

Fall	Adresse	bisherige Wohnlage	Änderungswunsch	Entscheidung Arbeitskreis
3	Hubert-Kirchhoff-Straße	einfach	mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebiet ist homogen als einfache Wohnlage kategorisiert ▪ Zuordnungswahrscheinlichkeiten geben keinen Hinweis auf Umstufung der Hubert-Kirchhoff-Straße <p>→ keine Änderung der Wohnlage</p>
4	Otterweg	einfach	mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebiet ist homogen als einfache Wohnlage kategorisiert ▪ Umstufung würde Insellage erzeugen ▪ Zuordnungswahrscheinlichkeiten geben keinen Hinweis auf Umstufung des Otterwegs <p>→ keine Änderung der Wohnlage</p>
5	Spichernstraße	einfach	mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebiet ist homogen als einfache Wohnlage kategorisiert ▪ Umstufung würde Insellage erzeugen ▪ Zuordnungswahrscheinlichkeiten geben keinen Hinweis auf Umstufung der Spichernstraße <p>→ keine Änderung der Wohnlage</p>
6	Julienweg	einfach/mittel/gut	Vereinheitlichung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Wohnlage am Julienweg aus den Zuordnungswahrscheinlichkeiten begründbar ▪ keine Insellage in sonst überwiegend mittleren Wohnlagen, da südlich gute Wohnlagen anschließen ▪ Gebietshomogenität innerhalb des Baublocks Julienweg/Eichenstraße/Hagebottenstraße nicht gegeben, Zuordnungswahrscheinlichkeiten weisen eher auf eine einfache Wohnlage hin

Fall	Adresse	bisherige Wohnlage	Änderungswunsch	Entscheidung Arbeitskreis
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ Homogenisierung der Wohnlage im Baublock sowie innerhalb des Gebäudekomplexes Eichenstraße 1 bis 7 und Buchenstraße 1 erforderlich → Änderung der Wohnlage: Buchenstraße 1, Kastanienweg 2 bis 10 (ger.), Kastanienweg 11, Eichenstraße 2a und Eichenstraße 20 bis 26a (ger.) in einfache Wohnlage
7	Akazienallee	mittel	gut	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Akazienallee bildet den Übergang von mittlerer zu guter Wohnlage im Gebiet ▪ Umstufung würde zu keiner Verbesserung der Gebietshomogenität führen → keine Änderung der Wohnlage
8	Besselstraße 19	mittel	gut	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebiet ist sehr homogen als mittlere Wohnlage kategorisiert ▪ Umstufung einer Einzeladresse würde eine Insellage erzeugen ▪ Zuordnungswahrscheinlichkeiten geben keinen Hinweis auf Umstufung der Einzeladresse → keine Änderung der Wohnlage

Das Straßenverzeichnis wird entsprechend der Entscheidungen des Arbeitskreises angepasst.