

2024

ARBEITSGRUPPE MIETSPIEGEL
HERBST 2023

Mietspiegel Annaberg- Buchholz

DOKUMENTATION DER
DATENERHEBUNG UND AUSWERTUNG

Mietspiegel der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz 2024

Dokumentation der
Datenerhebung und Auswertung

erstellt von:



FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung
Theaterstraße 56 | 09111 Chemnitz

im Auftrag:



Arbeitsgruppe Mietspiegel
Annaberg-Buchholz

Erstellung: FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung
Theaterstraße 56
09111 Chemnitz

Verfasser: Ulrich Weiser

Redaktionsschluss: 18. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	4
2	Gesetzliche Grundlagen	6
2.1	Der Mietspiegel im Kontext des Bürgerlichen Gesetzbuchs	6
2.2	Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ in Annaberg-Buchholz	8
3	Zeitlicher Ablauf der Mietspiegel-Erstellung in Annaberg-Buchholz.....	10
4	Vorbereitungen und Grundlagen des Mietspiegels Annaberg-Buchholz.....	13
4.1	Die Operationalisierung der Vergleichsvariablen	14
5	Datenerhebung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz	22
5.1	Vorbereitung der Datenerhebung	22
5.2	Datenlieferung durch Wohnungsunternehmen / Hausverwaltungen	23
5.3	Datenerhebung bei Kleinvermietern	24
6	Datenaufbereitung, -prüfung und -vorbereitung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz.....	26
6.1	Datenprüfung/-plausibilisierung.....	26
6.2	Vorbereitende Analysen für die Datenauswertung	27
6.3	Überblick über mietspiegelrelevanten Gesamtdatenbestand.....	32
7	Erstellung der Mietspiegeltabelle für den Mietspiegel Annaberg-Buchholz.....	34
7.1	Vorbereitung: Sortierung und Extremwertbereinigung.....	34
7.2	Berechnung der Tabellenfelder: Mittelwert und Mietpreisspannen.....	36
7.3	Das Resultat der Berechnungen: die Tabellenentwürfe.....	38
8	Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Annaberg-Buchholz	40
9	Formalrechtliche Anerkennung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz	45
10	Anhang.....	46

1 Einführung

Mit dem Mietspiegel 2024 verfügt die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz erstmals in ihrer Geschichte über einen Mietspiegel im Sinne § 558 BGB. Er bildet gemäß den Vorgaben des § 558 (2) BGB die ortsüblichen Vergleichsmieten in Annaberg-Buchholz ab und fußt dabei auf Daten von mehr als 2.700 Wohnungen auf dem Territorium der Stadt. Erhoben zum Stichtag 01.07.2023 zeigt er die Annaberger Mietpreisniveaus differenziert in Abhängigkeit verschiedener Variablen (wie z. B. Größe, Baujahr, Ausstattung) und ermöglicht somit Vermietern – basierend auf Regelungen des § 558 BGB – Mieterhöhungsverlangen, schützt Mieter aber gleichzeitig vor überhöhten und ungerechtfertigten Preiserhöhungen. Außerdem bietet er allen interessierten Bürgern, aber auch Akteuren des Wohnungsmarktes (Mieter, Vermietern, Investoren) einen schnellen und präzisen Überblick über das Preisgefüge auf dem Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz. Nach Vorgaben des BGB wurden nur Wohnungsdaten aus dem Betrachtungszeitraum der letzten sechs Jahre ausgewertet, sodass in Annaberg-Buchholz für die Erstellung des Mietspiegels die vertraglich vereinbarten Wohnungsmieten aus dem Zeitraum Juli 2017 bis Juni 2023 mit eingeflossen sind.

Formaljuristisch ist der Mietspiegel der Stadt Annaberg-Buchholz ein „einfacher Mietspiegel“ im Sinne § 558c BGB. Obwohl im Gegensatz zum „Qualifizierten Mietspiegel“ (§ 558d BGB) an seine Erstellung auf dem Papier geringere Anforderungen gestellt werden, hat die „Arbeitsgruppe Mietspiegel Annaberg-Buchholz“ mit großen Engagement die Erstkonzeption des Annaberger Mietspiegels durchgeführt und dessen Ersterstellung mit einer eindrucksvollen Datenbasis untermauert. Mitglieder der Arbeitsgruppe waren – ganz im Sinne von § 558d BGB („...von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt“) – Interessenvertreter der Mieter und der Vermieter aus Annaberg-Buchholz – beide Gruppen besaßen jeweils 50 % der Stimmen – sowie – ergänzend, aber nicht stimmberechtigt – die Stadt Annaberg-Buchholz und das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung aus Chemnitz, welches den Mietspiegel wissenschaftlich erstellt hat. Die Zusammensetzung der Arbeitsgruppe Mietspiegel sorgte dafür, dass einerseits Expertise auf dem Feld des Annaberger Wohnungsmarktes vorhanden ist, andererseits methodische Kompetenz bei der Erstellung und Berechnung von Mietspiegeln gegeben war. Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegels waren dabei einerseits die gesetzlichen Grundlagen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 558), andererseits die Beschlüsse der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter in Annaberg-Buchholz, wie sie im Rahmen der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ getroffen wurden.

Der vorliegende Annaberger Mietspiegel 2024 ist das Resultat von mehr als 18 Monaten Arbeit, die im Zeitraum Sommer 2022 mit ersten Überlegungen begann und im Dezember 2023 mit Finalisierung der Mietspiegel-Broschüre ihr Ende gefunden hat. In dieser Zeit haben Interessenvertreter der Mieter und Vermieter gemeinsam und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz regelmäßig getagt, dabei kooperativ und zielorien-

tiert an der präzisen Messung der ortsüblichen Vergleichsmiete und deren mietpreisbildenden Einflussfaktoren gearbeitet und schlussendlich über eine umfassende Datenlieferung die empirische Basis für die Auswertungsarbeiten gelegt.

Der Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 ist eine konzeptionelle Erstentwicklung und konnte somit nicht auf existierende Vorarbeiten zurückgreifen. Alle Elemente – angefangen vom Geltungsbereich über die Variablenauswahl bis zur Struktur der Tabelle und der anschließenden Vorgehensweise bei der konkreten Datenauswertung – mussten entwickelt, abgewogen und – fußend auf konkreten Werten des Annaberger Wohnungsmarktes – geprüft werden. Ziel war es, einen Mietspiegel zu entwickeln, dessen Logik und Funktionsweise auch in Zukunft im Rahmen weiterer Fortschreibungen „funktionieren“ würde und nur noch punktuell bei Bedarf um weitere Details ergänzt bzw. angepasst werden müsste. Zukünftige Mietspiegel in Annaberg-Buchholz sollten sich auf die Datenerhebung zur Fortschreibungen kümmern können, da bereits beim Fundament entsprechend viel Zeit und Energie investiert worden war.

Die hier vorliegende „Dokumentation der Datenerhebung und Auswertung“ zur Erstellung des Mietspiegels der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz ist Teil des Mietspiegels und wird vom Gesetzgeber verlangt. Sie erfüllt eine Bedingung, die im Zuge der Mietspiegel-Reform 2021 entstanden ist. In der neu geschaffenen „Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel“ werden Kommunen neuerdings auch bei Vorliegen eines „einfachen Mietspiegels“ verpflichtet, durchgeführte Arbeitsschritte zu beschreiben, eine Dokumentation zu erstellen und diese zu veröffentlichen. Bisher bestand diese Dokumentationspflicht nur für qualifizierte Mietspiegel.

2 Gesetzliche Grundlagen

2.1 Der Mietspiegel im Kontext des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Sämtliche Überlegungen zur Erstellung und zur Fortschreibung von Mietspiegeln resultieren aus dem § 558 *Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete* des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

§ 558a *Form und Begründung der Mieterhöhung* zeigt auf, auf welche Begründung zum Mieterhöhungsverlangen nach § 558 Bezug genommen werden kann. Es werden vier verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt – in Absatz (2) ist die Rede von:

Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

- 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),*
- 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),*
- 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,*
- 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.*

Paragraph § 558c *Mietspiegel* definiert hierbei den Begriff „Mietspiegel“:

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

Obwohl der Mietspiegel Annaberg-Buchholz als einfacher Mietspiegel konzipiert ist, orientiert er sich an den Vorgaben von § 558d *Qualifizierter Mietspiegel*. Dieser präzisiert die Inhalte des „Qualifizierten“ Mietspiegels (Erstellung nach *anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen*) und nennt zugleich die Möglichkeiten, wie die Fortschreibung, d. h. die Anpassung des Mietspiegels an die Marktentwicklung, zu erfolgen hat (dies dürfte allerdings erst bei der Fortschreibung des Annaberger Mietspiegels relevant werden).

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Die konkrete Ausgestaltung der Neuerstellung von Mietspiegeln hat in der Vergangenheit eine Vielzahl von Juristen und Sozialwissenschaftlern auf den Plan gerufen, die die verschiedenen Formen der Neuerstellung, vor allem Fragen zu Datenerhebung und Datenauswertung, diskutiert und dabei auf Probleme und Auswege hingewiesen haben. Maßgeblich für die Erstellung des Mietspiegel Annaberg-Buchholz waren die Veröffentlichungen

- „Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV)“, veröffentlicht in Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 76, ausgegeben zu Bonn am 2. November 2021
- „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ (1. Auflage 2002, 2. inhaltlich unveränderte Auflage 2014, 3. aktualisierte Auflage 2020) vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
- „Mietspiegelrecht“ (Börstinghaus/Clar; C.H.BECK., 2023) sowie Vorgänger-Werke „Mietspiegel – Probleme der Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln aus juristischer und statistischer Sicht“ (Börstinghaus/Clar; 3. Auflage 2020, C.H.BECK). Die Werke bieten eine ausführliche Darstellung der Änderungen aus dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) sowie eine komplette Kommentierung der neuen Mietspiegelverordnung (MsV) zur Erstellung und Anpassung von Mietspiegeln, von Verfahren und Datenauswertung z. B. Tabellen- und Regressionsanalyse, von Dokumentation und Veröffentlichung. Zusätzlich werden umfassend alle wesentlichen Begriffe wie »ortsübliche Vergleichsmiete«, »einfacher« und »qualifizierter« Mietspiegel etc. erläutert.

2.2 Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ in Annaberg-Buchholz

Zur Erstellung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz war die Einsetzung einer „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ zwingend notwendig, um einerseits die Vorgaben von § 558c (1) („von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt“), andererseits die möglichst präzise und wissenschaftliche Messung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 (2) gewährleisten zu können. Aus diesem Grund gehörten der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ in Annaberg-Buchholz folgende Akteure an:

Interessenvertreter der Mieter:

- Deutscher Mieterbund - Mieterverein Südsachsen e.V.

Interessenvertreter der Vermieter:

- Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Annaberg-Buchholz
- Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Annaberg eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Erzgebirge eG
- Erzgebirgssparkasse
- Volksbank Chemnitz Immobiliengesellschaft mbH
- IMMO-SCHA-BAU GmbH
- HERSIEG GmbH
- Wohnungsbörse Erzgebirge
- Hausverwaltung Erzgebirge
- Engert Immobilienverwaltung

sowie bei der Erstellung des Mietspiegels inhaltlich-wissenschaftlich bzw. organisatorisch beteiligte Akteure und Institutionen:

- Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz - Fachbereich Bau
- Vertreter des Stadtrates der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz
- FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung (Chemnitz)
- Erzgebirgskreis – Gutachterausschuss

Formalrechtlich stimmberechtigt waren im Rahmen der Arbeitsgruppe ausschließlich Interessenvertreter der Mieter und Vermieter. Beide Interessenvertretergruppen besaßen jeweils 50 % der Stimmen. In der Praxis führte das zu einer wechselseitigen Abhängigkeit – keine der beiden Gruppen konnte ohne Einverständnis der anderen Gruppe Aspekte des Mietspiegels ändern oder verschieben. Zudem achteten Akteure der Ersteller-Seite auf eine wissenschaftliche und zugleich BGB-konforme Herangehensweise bei der Messung und Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in Annaberg-Buchholz.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Annaberger Mietspiegel ein „einfacher Mietspiegel“ (BGB § 558c) ist, der vor allem bei der Erstellung viele Aspekte von „qualifizierten Mietspiegeln“ übernommen hat und auf Basis einer groß angelegten Datenerhebung versuchte, die ortsübliche Vergleichsmiete so präzise wie möglich zu messen und damit die Wohnungsmarktrealitäten in Annaberg-Buchholz abzubilden. Er misst nach wissenschaftlichen Kriterien „die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart worden sind“, und wurde von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt.

3 Zeitlicher Ablauf der Mietspiegel-Erstellung in Annaberg-Buchholz

Die praktischen Arbeiten am Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 begannen im Januar 2023 und endeten mit der formalrechtlichen Anerkennung der Mietspiegeltabelle im November 2023. Das Jahr 2022 hatte dazu gedient, generell die Möglichkeiten und Anforderungen an einen Mietspiegel in Annaberg-Buchholz zu eruieren und die Finanzierung zu sichern. Die Phasen der Mietspiegelerstellung unterteilten sich dabei in fünf Teilschritte, wobei es teilweise zu zeitlichen Überlappungen kam:

- [vorab: Grundsatzüberlegungen (Sommer 2022)]
- Phase I: Konzeption und Vorbereitung (Januar – April 2023)
- Phase II: Datenerhebung (April – August 2023)
- Phase III: Datenprüfung (Juli – September 2023)
- Phase IV: Datenauswertung (September – Oktober 2023)
- Phase V: Formalrechtliche Anerkennung (November 2023)

Monat	Phase	Arbeitsschritte	
Januar 2023	Phase I: Konzeption und Vorbereitung	Auftaktveranstaltung am 24.01.2023	Gründung Arbeitsgruppe / Klärung der Arbeitsweise / Stimmberechtigung / Klärung von Kernparametern des Mietspiegels (z. B. Gültigkeitsbereich, Struktur der Tabelle (Baujahresklassen, Wohnungsgrößenklassen, Punktesystem) / Abstimmung über Zeitplan und weitere Schritte
Februar 2023		Erstellung Dokument „Liste möglicher Wohnwertvariablen: Diskussionsgrundlage für die Arbeitssitzung am 02.03.2023“	Versand an Mitglieder der Arbeitsgruppe
März 2023		Sitzung „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ am 02.03.2022	Diskussion Wohnwertmerkmale: Diskussion über Variablen und Punktwertigkeit

April 2023		Sitzung „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ am 06.04.2023	Fortsetzung „Diskussion Wohnwertmerkmale“ (Variablen und Punktwertigkeit, Planung der Datenerhebung)
Mai 2023	Phase II: Datenerhebung	Erstellung „Erläuterungsdatei für Datenlieferer“ / Datenlieferungsdateien und Lieferung an Wohnungsunternehmen	
Juni 2023			Sitzung „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ am 08.06.2023: Informationsveranstaltung zur Datenlieferung
Juli 2023		Datenlieferung durch die Wohnungswirtschaft / Datenerhebung bei Kleinvermietern	
August 2023			Phase III Datenprüfung Prüfung und Plausibilisierung der eingegangenen Daten und ggf. Rücksprache und Klärung mit dem Datenlieferer
September 2023	Phase IV: Datenauswertung	Erstellung der Mietspiegeltabellen-Entwürfe (Datenvorbereitung, Extremwertbereinigung, Berechnung der Tabellenfelder) Versand aller Entwürfe und Berechnungen an Mitglieder der Arbeitsgruppe	Dauerhafte Gewährleistung einer Fragen-Hotline zur Beantwortung von Fragen rund um die Datenlieferung
Oktober 2023	Phase V: Formalrechtliche Anerkennung	Sitzung der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ am 19.10.2023 zur Präsentation“ der Mietspiegel-Entwürfe	Vorstellung der Datenbasis, des Berechnungsverfahrens und der Mietspiegeltabellen-Entwürfe; Diskussion und Änderung

			der Tabellenentwürfe, Diskussion von Variablen des Wohnwert-Orientierungsmodells (inkl. Wohnlage)
November 2023		<p>Sitzung der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ am 09.11.2023 zur Finalisierung der Mietspiegel-Tabelle und zur Erarbeitung und Diskussion des Wohnwert-Orientierungsmodells</p> <p>Formalrechtliche Anerkennung der Mietspiegeltabelle und des Wohnwert-Orientierungsmodells durch die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter</p>	Erarbeitung und Diskussionen von wohnwertmindernden und wohnwerterhöhenden Merkmalen (inkl. Wohnlage-Variablen)
Dezember 2023	Fertigstellung	Fertigstellung Mietspiegelbroschüre und Dokumentation zur Veröffentlichung	

4 Vorbereitungen und Grundlagen des Mietspiegels Annaberg-Buchholz

Die Logik und Funktionsweise des Annaberger Mietspiegels, wie sie für seine Erstausgabe 2024 konzipiert wurde, ergeben sich aus den Bestimmungen des § 558 Abs. 2 BGB, wonach die ortsübliche Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum

„aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind“

zu bilden ist. Die detaillierte Operationalisierung dieser Vergleichsmerkmale, die als mietpreisbildend betrachtet werden, obliegt den Erstellern des Mietspiegels unter Beachtung von Erkenntnissen, die durch die Analyse der erhobenen Daten sowie aufgrund sonstiger Kenntnisse der Wohnungsmarktgegebenheiten gewonnen wurden. Die genannten Kriterien lassen sich nach einschlägigen Empfehlungen wie folgt bestimmen:

- Das Merkmal „Art“ zielt im Wesentlichen auf die Unterscheidung verschiedener Gebäudearten und Wohnungstypen ab.
- Der Begriff „Größe“ (Wohnfläche) ist weitgehend selbsterklärend und bedarf lediglich durch die Bildung von Klassen einer weiteren Festlegung.
- Mit dem Vergleichsmerkmal „Ausstattung“ ist eine Differenzierung der Mietwohnungen nach mietpreisbestimmenden, vom Vermieter gestellten Ausstattungsmerkmalen wie Heizungsart, Bad mit Dusche und Wanne, Art des WCs, Fußböden, Aufzug, Balkon etc. vorzunehmen. Neben dem Vorhandensein oder Nichtvorhandensein einzelner Merkmale kann auch deren Qualität von Bedeutung sein.
- Das Merkmal „Beschaffenheit“ zielt im Wesentlichen auf Aspekte des (baulichen) Zustandes des Gebäudes und der Wohnung ab. Eine Operationalisierung ist sowohl durch die Unterscheidung von Baualtersklassen der Gebäude bzw. Wohnungen als auch über die Berücksichtigung verschiedener Modernisierungsmaßnahmen möglich. Dadurch kann es z.T. zu engen Verzahnungen mit dem Merkmal „Ausstattung“ kommen.
- Das Merkmal „Lage“ (Wohnlage, Lagequalität) dient der Erfassung und Ausweisung von mietpreisdifferenzierenden Einflüssen der Eigenarten des näheren und weiteren Umfeldes des Wohngebäudes, in dem die Wohnung liegt.
- Das vor einigen Jahren im Zuge einer BGB-Reform hinzugefügte Merkmal der „energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ wird zumeist über Elemente der Wärmedämmung im Wohngebäude, über Art und Qualität der Heizungsanlage und der Fenster näher präzisiert.

4.1 Die Operationalisierung der Vergleichsvariablen

Die genannten Kriterien bedürfen einer konkreten Operationalisierung, um sie im Rahmen einer Datenerhebung „messen“ zu können. Umgangssprachlich wird daher die Operationalisierung als „Messbarmachung“ bezeichnet. Ohne Operationalisierung bleiben die meisten Begrifflichkeiten in einem zu abstrakten Zustand, d.h. es ist zwar für jedermann grob verständlich, was gemeint ist bzw. gemeint sein könnte, jedoch mangelt es an einer hinreichenden Präzisierung dessen, was konkret gemeint ist.

Für die Erstellung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz 2024 wurden durch Beschlüsse der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ folgende Operationalisierungen vorgenommen:

4.1.1 Kriterien „Art“ und „Beschaffenheit“

Die Gebäude (und damit die in ihnen liegenden Wohnungen) erfahren eine Baualtersdifferenzierung nach fünf aufeinander folgenden „baugenetischen Phasen“, die zumindest in Teilen durch typische Bauformen gekennzeichnet sind:

- errichtet bis 1948
- errichtet im Zeitraum von 1949 bis 1969
- errichtet im Zeitraum 1970 bis 1990
- errichtet im Zeitraum von 1991 bis 2010
- errichtet seit 2011.

Der Annaberger Mietspiegel differenziert somit bei der „Beschaffenheit“ in Wohngebäude, die vor dem 2. Weltkrieg errichtet worden sind (bis 1948; gründerzeitliche Altbauten und genossenschaftlicher Wohnungsbau aus der Zwischenkriegszeit), in Wohngebäude des frühen (1949-69, zumeist 4- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Spitzdach) und späten DDR-Wohnungsbaus (1970-90; zumeist Plattenbauten), in Wohngebäude des Nachwende-Geschosswohnungsbaus (1991-2010) und in den in den letzten Jahren neu geschaffenen Wohnraum (ab 2011), der sich baulich-qualitativ und preislich inzwischen deutlich von den frühen Nachwendeneubauten unterscheidet. Diese fünf Baujahresklassen werden typischerweise in Mietspiegeln ostdeutscher Städte verwendet.

Im Bereich der „Art der Wohnung“ unterscheidet der Mietspiegel neben „normalen“ Wohnungen u. a. in die Kategorien

- Maisonette-Wohnungen
- Etagenwohnungen
- Dachgeschoss-Wohnungen
- Art des Wohngebäudes, in der sich – ungeachtet vom Baujahr – die Wohnung befindet (2-Familien-Haus, Wohngebäude mit „3 bis 8“ bzw. „9 und mehr“ Wohnungen)

Diese Unterschiede werden über das Punktesystem (siehe Kriterium „Ausstattung“) und über das Wohnwertorientierungsmodell (siehe Punkt 8) abgebildet

Eine Reihe von bestimmten Wohnungsarten bzw. Wohnungstypen wurde von der Mietspiegel-Erstellung in Annaberg-Buchholz ausgeschlossen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund der Wohnungsmarkt-Realitäten in der Stadt: teilweise sind Teilmärkte / Wohnungsmarktsegmente für ausgewählte Wohnungsarten zu klein oder zu schwierig zu erheben, teilweise empfehlen die Mietspiegel-Leitlinien den Ausschluss von bestimmten Wohnungen. Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ legte fest, dass der Mietspiegel Annaberg-Buchholz nicht anwendbar sein sollte für folgende Arten von Wohnungen (Geltungsbereich):

- Wohnungen mit einem vertraglich vereinbarten Ausschluss einer Mieterhöhung
- Wohnungen mit Mietverträgen mit Staffel- und Index-Mietvereinbarungen
- Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch entsprechende Baudarlehen der Sächsischen Aufbaubank, alternativer Zusatzförderung oder durch Städtebauförderung errichtet bzw. modernisiert wurden
- Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art
- Wohnungen mit weniger als 25 m² Wohnfläche
- Wohnungen ohne Bad
- Wohnungen ohne Sammelheizung
- Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette
- verbilligt gemietete Dienst- oder Werkswohnungen
- Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten
- ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen (nicht nur ein einzelnes Arbeitszimmer)
- Wohnungen, die aus besonderem Grund, zum Beispiel wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sind
- möbliert vermietete Wohnungen (Ausnahme Einbauküche / -schränke)
- ganz oder teilweise untervermietete Wohnungen / bei Vorliegen mehrerer Mietverhältnisse in einer Wohnung
- Wohnungen in Einfamilienhäusern (vermietete Einfamilienhäuser)

In der Praxis des Mietspiegels Annaberg-Buchholz 2024 führte das dazu, dass Wohnungen dieser Art und Beschaffenheit nicht mit in die Datenerhebung einbezogen wurden bzw. durften.

4.1.2 **Kriterium „Wohnungsgröße“**

Die Wohnungen werden nach der Wohnfläche in vier Größenklassen unterteilt:

- 25 m² bis unter 45 m²
- 45 m² bis unter 65 m²
- 65 m² bis unter 85 m²
- 85 m² und mehr

Wohnungen mit weniger als 25 m² Wohnfläche wurden aus der Betrachtung ausgeschlossen. In diese Größenklasse fallen weitgehend kleinste 1-Raum-Wohnungen und 1-Raum-

Appartements, für die oftmals gesonderte Kriterien der Mietpreisgestaltung festgestellt werden können. Alle beschriebenen Festlegungen (Baualterklassen, Wohnungsgrößenklassen, Geltungsbereich) wurden in der Sitzung der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ am 24.01.2023 festgelegt.

4.1.3 Kriterium „Ausstattung“

Die Bewertung von mietpreisrelevanten Ausstattungsmerkmalen erfolgt mit Hilfe eines Punktesystems. Für insgesamt 25 Einzelvariablen in den elf verschiedenen Ausstattungsbereichen

- Art der Wohnung
- Heizung / Warmwasser / Elektrik
- Fenster
- Küche
- WC
- Bad
- Fußböden
- Abstellraum / Balkon
- Barrierefreiheit
- Ausstattung Wohngebäude
- Besonderheiten

wird jeweils geprüft, ob diese in der entsprechenden Wohnung vorhanden sind und ob diese vom Vermieter gestellt wurden. Einbauten oder Modernisierungen, die vom Mieter vorgenommen wurden, dürfen nicht berücksichtigt werden. Je nach Vorhandensein und Wertigkeit der Merkmale kann eine Wohnung bis zu 43 Punkte erreichen. Je besser eine Wohnung ausgestattet ist, desto mehr Punkte erhält sie.

Die konkrete Ausgestaltung der Merkmale und deren Punktwertigkeit wurde durch die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ in zwei Sitzungen (02.03.2023 / 06.04.2023) bestimmt. Sämtliche Merkmale wurden – da es sich beim Mietspiegel Annaberg-Buchholz um eine Erstkonzeption handelt – präzise definiert und vorab intensiv diskutiert. Die Variablen und deren Punktwerte sind das Ergebnis lokaler Erfahrungswerte und Abwägungsprozesse: nicht immer stimmten alle Annaberger Wohnungsmarktakteure über die Wertigkeit einzelner Variablen vollumfänglich überein – dennoch wurde immer im Zuge der präzisen Messung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ nach einer praktikablen Einigung gesucht. Folgende Variablen kamen bei der Erstellung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz 2024 zum Einsatz (in Klammern Punktwertigkeit).

Ausstattungsbereich	Konkrete Variable (mit Wertigkeit im Rahmen des Punktesystems)
Art der Wohnung [max. 3 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude/Eingang (2-Familien-Haus 2 Pkt.; Wohngebäude mit 3 bis 8 Wohng. 1 Pkt.; Wohngebäude mit 9 und mehr Whg. 0 Pkt.) ▪ Maisonette-Wohnung oder Etagen-Wohnung (gegeben 1 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.)

<p>Heizung / Warmwasser / Elektrik [max. 4 Pkt.]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der Heizung (vom Vermieter gestellte Heizung [Zentralheizung / Blockheizung / Fernwärme / Etagenheizung] 2 Pkt.; Wärmecontracting liegt vor (d. h. Heizung nicht in Kaltmiete enthalten) 0 Pkt.) ▪ Art der Warmwasser-Aufbereitung (zentral oder dezentral [Boiler, Durchlauferhitzer, Gastherme] 1 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.) ▪ Elektrik (zeitgemäße Elektrik vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)
<p>Fenster [max. 3 Pkt.]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der Fenster (isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallisolierung oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas 3 Pkt., Kastenfenster 1 Pkt., Einfachverglasung oder Verbundfenster aus DDR-Zeiten 0 Pkt.)
<p>Küche [max. 4 Pkt.]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fenster in der Küche (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Einbauküche vom Vermieter gestellt (hochwertige Einbauküche vom Vermieter gestellt und Teil der Kaltmiete 3 Pkt., Standard-Einbauküche vom Vermieter gestellt und Teil der Kaltmiete 2 Pkt., keine Einbauküche vorhanden 0 Pkt.)
<p>WC [max. 2 Pkt.]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anzahl der Innen-WCs (ein WC innerhalb der Wohnung 1 Pkt.; zwei [oder mehr] WCs innerhalb der Wohnung 2 Pkt.)
<p>Bad [max. 9 Pkt.]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anzahl der Bäder (ein Badezimmer innerhalb der Wohnung 1 Pkt.; zwei oder mehr Badezimmer innerhalb der Wohnung 2 Pkt.) ▪ Dusche und Wanne im 1. Bad (Bad mit Wanne oder Bad mit Dusche [im Sinne Duschkabine] 1 Pkt.; Bad mit Wanne und separater Dusche [im Sinne Duschkabine] 2 Pkt.) ▪ Fenster im 1. Bad (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Art und Qualität der Sanitärobjekte (hochwertige Sanitärobjekte 2 Pkt.; normale Sanitärobjekte 1 Pkt., Standard vor 1990 und seitdem nicht erneuert 0 Pkt.) ▪ bodengleiche / schwellenfreie Dusche/Wanne (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Handtuchwandheizkörper im 1. Bad (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)
<p>Fußböden [max. 5 Pkt.]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fußbodenbeläge in Bad, Küche, Wohnräumen (hochwertige Fußbodenbeläge (in mehr als 50 % der Fläche) 3 Pkt., normale Fußbodenbeläge 1 Pkt.; vom Mieter verlegt 0 Pkt.) ▪ Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräumen (in mehr als 50 % der Fläche gegeben 2 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.)
<p>Abstellraum / Balkon</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstellraum <u>innerhalb</u> der Wohnung (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)

[max. 4 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Balkon / Loggia / Terrasse (großer Balkon [mind. 6 m²] oder 2 Balkone vorhanden 3 Pkt.; 1 Balkon (bzw. Loggia, Terrasse) 2 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)
Barrierefreiheit [max. 2 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude (schwollenfreier Zugang von der Hauseingangstür zur Wohnung und (sofern vorhanden) schwellenfreier Zugang zu Balkon / Terrasse 2 Pkt.; nicht schwellenfrei 0 Pkt.)
Ausstattung Wohngebäude [max. 4 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrstuhl im Gebäude (vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Abstellraum (Keller, Bodenkammer) außerhalb der Wohnung (2 oder mehr Abstellräume [z. B. Keller / Bodenkammer / Abstellraum] außerhalb der Wohnung vorhanden 2 Pkt., 1 Abstellraum vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.) ▪ Wärmedämmung (Außenwand- oder Innenwandwärmedämmung vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)
Besonderheiten [max. 3 Pkt.]	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PKW-Stellplatz auf Grundstück (der Wohnung zugeordneter, individueller PKW-Stellplatz und in der Grundmiete enthalten 2 Pkt.; PKW-Stellplätze auf Grundstück vorhanden und vom Mieter nutzbar 1 Pkt.; Stellplatz nicht vorhanden bzw. wird separat (außerhalb der Grundmiete) bezahlt 0 Pkt.) ▪ Kamin innerhalb der Wohnung (Kamin oder Anschlussmöglichkeit zur Installation eines Kamins vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)

Hinweis: Eine genaue Definition der Merkmalsausprägungen der einzelnen Variablen findet sich im Anhang. Im Erläuterungsdokument „Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024: Erläuterung zur Datenlieferung“ (19 Seiten, erstellt im April 2023) kann exakt der Wortlaut nachgelesen werden, wie die Merkmalsausprägungen im Detail definiert wurden und wie die Datenlieferer bei der Bewertung der Wohnungsausstattung vorgehen mussten. Ziel der Broschüre im Vorfeld der Datenlieferung war die Schaffung eines identischen Begriffsverständnisses einer jeden Ausstattungsvariable.

Nach Definition aller Variablen kann eine Wohnung im Kontext des Mietspiegels Annaberg-Buchholz insgesamt 43 Ausstattungspunkte erhalten. Die Ermittlung der konkreten Punktzahl einer Wohnung ist eine notwendige Vorstufe, um Wohnungen vergleichbarer Punktzahlen in eine Ausstattungsklasse zusammenzufassen. Die Prüfung, welche Punktwerte zu einer Ausstattungsklasse zusammengelegt werden, erfolgte im Rahmen der Auswertung nach Vorliegen konkreter Werte (siehe Kapitel „Datenaufbereitung, -prüfung und -vorbereitung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz“).

4.1.4 Kriterium „Wohnlage“

Für die Stadt Annaberg-Buchholz existiert im Sinne des Mietspiegels keine Wohnlage-Karte, die bspw. das Stadtgebiet in eine einfache, mittlere und gute Wohnlage differenzieren könnte. Aus diesem Grund wird die Wohnlage im Rahmen des Annaberger Mietspiegels 2024 einzelfallbezogen im Rahmen des Wohnwertorientierungsmodells (siehe Punkt 8) betrachtet.

Umfangreiche Diskussionen über die Wohnlage und deren mietpreisbildenden Einfluss auf dem Stadtgebiet in Annaberg-Buchholz fanden in den Sitzungen der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ am 19.10.2023 und 09.11.2023 statt. Im Rahmen der Sitzungen wurde in „alle Richtungen gedacht“ und überprüft bzw. diskutiert, welche Preiseinflüsse in Annaberg-Buchholz durch die Marktakteure bestätigt bzw. verneint werden und wie diese gemessen werden können. Als mögliche Dimensionen der Lagebeurteilung zeigten sich in den Sitzungen Aspekte der

- infrastrukturellen Anbindung
- Lage der Wohnung im Stadtgebiet nach Stadt- bzw. Ortsteilen (z. B. gemessen über den Bodenrichtwert nach Werten des Gutachter-Ausschusses)
- Lage der Wohnung im Wohngebäude
- Bebauung der Wohnumgebung
- Lärmbelastung im unmittelbaren Wohnumfeld.

Nach intensiven Diskussionen, in denen sowohl die Wahrnehmungen der Vermieterseite als auch die der Mieterseite miteinander in Einklang gebracht werden mussten, einigte sich die Arbeitsgruppe auf insgesamt vier Wohnlage-Aspekte, von denen im Wohnwertorientierungsmodell zwei als mietpreiserhöhend, zwei als mietpreissenkend definiert wurden.

- *„Wohnung befindet sich im Erdgeschoss“* (wohnwertmindernd)
- *„starke Lärmbelastung durch Verkehrs- oder Industrie-/Gewerbelärm“* (wohnwertmindernd)
- *„offene Bebauung (z. B. mit Grünflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser) / Fernsicht bzw. Panoramablick“* (wohnwerterhöhend)
- *„verschiedene versorgungsrelevante Infrastruktur (z.B. Nahversorgung, Ärzte/Apotheken, Schulen) fußläufig (Entfernung max. 1 km) erreichbar“* (wohnwerterhöhend)

Zwei weitere Variablen des Wohnwert-Orientierungsmodells (*„Dachgeschoss-Wohnung mit Dachschrägen“* / *„Wohnung befindet sich in 5. Etage oder höher in Wohngebäuden ohne Fahrstuhl“*) weisen ebenfalls einen deutlichen Lagebezug auf, wurden aber eher im Kontext der Wohnungsausstattung diskutiert. Die eingeflossenen Variablen machen deutlich, dass Lage im Sinne des Mietspiegels sowohl auf die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes als auch auf die Lage des Gebäudes innerhalb des Stadtgebietes von Annaberg-Buchholz abzielte. Die Diskussionen innerhalb der Arbeitsgruppe dokumentierten, dass die Thematik „Wohnlage und deren Preiseinfluss“ im Rahmen von Mietspiegeln zu den umstrittensten, schwer messbarsten Phänomenen bei der Mietspiegelerstellung zu zählen ist.

4.1.5 Kriterium „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“

Das im Zuge der BGB-Reform im Jahr 2013 bei den Bewertungskriterien der ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugefügte Kriterium „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ wird – wie bereits erwähnt – über eine Reihe von Variablen im Rahmen des Punktesystems mit abgebildet. Insgesamt sieben der 43 Punkte können über Ausstattungsmerkmale der „energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ erzielt werden (im Rahmen des Wohnwert-Orientierungsmodells kommt zusätzlich die „Dämmung von Keller/Dach“ hinzu; siehe Punkt 8).

Energetische Ausstattung und Beschaffenheit (Ausstattungsbereich)	Konkrete Variable (mit Wertigkeit im Rahmen des Punktesystems)
Heizung / Warmwasser / Elektrik	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der Heizung (vom Vermieter gestellte Heizung [Zentralheizung / Blockheizung / Fernwärme / Etagenheizung] 2 Pkt.; Wärmecontracting liegt vor (d. h. Heizung nicht in Kaltmiete enthalten) 0 Pkt.) ▪ Art der Warmwasser-Aufbereitung (zentral oder dezentral [Boiler, Durchlauferhitzer, Gastherme] 1 Pkt.; nicht gegeben 0 Pkt.)
Fenster	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der Fenster (isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallisolierung oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas 3 Pkt., Kastenfenster 1 Pkt., Einfachverglasung oder Verbundfenster aus DDR-Zeiten 0 Pkt.)
Ausstattung Wohngebäude	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmedämmung (Außenwand- oder Innenwandwärmedämmung vorhanden 1 Pkt.; nicht vorhanden 0 Pkt.)

Umgang mit dem Thema „Wärmecontracting in Annaberg-Buchholz“: Wärme-Contracting ist eine seit den 1990er Jahren vor allem in Deutschland von Hauseigentümern und Vermietern in Anspruch genommene Dienstleistung, welche in der Regel von mittelständischen Heizungsbauunternehmen sowie öffentlichen und privaten Energielieferanten angeboten wird. Kern des Geschäfts (englisch contract) ist die Auslagerung der Investitionen für die erstmalige Errichtung oder Modernisierung von zentralen Heizanlagen vom Gebäudeeigentümer an den Contractor. Der Hauseigentümer räumt dem Contractor in einem Wärmelieferungsvertrag mit langer Laufzeit (10–15 Jahre) das exklusive Recht ein, seine Mieter bzw. die Liegenschaft mit Heizwärme und gegebenenfalls Warmwasser aus einer Zentralheizung zu versorgen. Der Wärmelieferant (Contractor) ist durch die langen Laufzeiten in der Lage, seine Investitionen in die Heizungsanlagen auf 10–15 Jahresraten umzulegen.

Zwei Formen des Wärme-Contracting können in der Realität vorliegen:

- Voll-Contracting liegt vor: Der Contractor betreibt (Wärmelieferung/Medienlieferung; Wartung/Prüfung; Instandhaltung; Ersatzbeschaffungen; ggf. Finanzierung) die Heizungsanlage einschließlich dem Bereich „Wärmeverteilungen und Heizkörper komplett“ sowie die Warm-, Kaltwasser und Zirkulationsleitungen der Warmwasseraufbereitungsanlage bis zu den Absperrarmaturen im jeweiligen Hausanschlussraum/Heizungsstations-Raum.
- Teil-Contracting liegt vor: Der Contractor betreibt (Wärmelieferung/Medienlieferung; Wartung/Prüfung; Instandhaltung; Ersatzbeschaffungen; ggf. Finanzierung) die Heizungsanlage einschließlich der Warm-, Kaltwasser und Zirkulationsleitungen der Warmwasseraufbereitungsanlage bis zu den Absperrarmaturen im jeweiligen Hausanschlussraum/Heizungsstations-Raum, jedoch ohne dem Bereich ab Absperrarmatur „Wärmeverteilungen bis zum Heizkörper“ (diese stehen in der Verantwortung des Gebäudeeigentümers).
- Wärme-Contracting liegt nicht vor

Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ hat den Aspekt „Wärmecontracting“ im Bereich „Heizung / Warmwasser / Elektrik“ in der Variable „Art der Heizung“ integriert. Dort erhalten Wohnungen, bei denen ein Wärmecontracting-Verhältnis vorliegt (d. h. Heizung nicht in Kaltmiete enthalten), keinen Punkt. Es wird nicht zwischen Teil- oder Voll-Contracting unterschieden. Im Wortlaut der Erläuterungsdatei zur Variable heißt es:

„Der Annaberger Mietspiegel unterscheidet bei der Art der Heizung und prüft, ob ein Wärmecontracting-Verhältnis (außerhalb der Grundmiete) vorliegt.“

1. Vom Vermieter gestellte Heizung (Zentralheizung / Blockheizung / Fernwärme / Etagenheizung):

Hierunter fallen folgende Heizungsarten:

o "Fernwärmeheizung", d. h. die Heizwärme wird bspw. in einem Heizkraftwerk erzeugt und über ein Rohrsystem zum Gebäude geleitet.

o "Etagenheizung", d. h. die Heizwärme wird zentral für eine komplette Wohnebene/ein Geschoss erzeugt.

o "Gebäudezentralheizung", d. h. es wird Heizwärme für das gesamte Gebäude / den gesamten Wohnblock an einer zentralen Stelle (zumeist im Keller) erzeugt.

2. Liegt ein Wärmecontracting-Verhältnis vor, wird die Wärmeerzeugung (Heizung + Brennstoffe) über die Nebenkosten abgegolten und ist nicht Teil der Kaltmiete/Grundmiete.“

Es steht bezugnehmend auf die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die These im Raum, dass das Vorhandensein von Wärme-Contracting einen spürbaren Preiseinfluss auf die Nettokaltmiete haben müsste.

5 Datenerhebung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz

Fußend auf der dargelegten Grundkonzeption des Mietspiegels Annaberg-Buchholz wurde im Zeitraum April bis September 2023 die Datenerhebung für den Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 realisiert. Während die Monate April bis Juni 2023 für die Planungen und die Vorbereitung verwendet wurde, erfolgte in den Monaten Juli bis September 2023 die eigentliche Datenerhebung, die sich einerseits in einer Datenlieferung durch die großen Wohnungsunternehmen, andererseits durch eine Datenabfrage bei Kleinvermietern konkretisierte.

5.1 Vorbereitung der Datenerhebung

Ziel der Datenerhebung ist die Beschaffung von Wohnungsdaten für das Füllen der Mietspiegeltabelle. Dazu musste ein Erhebungsstichtag, an dem die Datenerhebung stattfinden sollte, festgelegt sowie fußend auf dem Erhebungsstichtag nach Vorgaben des § 558 BGB der Betrachtungszeitraum zurückgerechnet werden.

Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ legte

- als Erhebungsstichtag den 1. Juli 2023
- und gemäß § 558 BGB den Zeitraum Juli 2017 bis Ende Juni 2023 als sog. „Betrachtungszeitraum“ (6-Jahres-Regel) fest.



In der Praxis bedeutete das, dass Daten von vermieteten Wohnungen erhoben wurden, wie sie am 01.07.2023 bezahlt wurden, und dass bei der Datenerhebung nur Wohnungen berücksichtigt werden durften, deren Mietverträge im Zeitraum vom 01.07.2017 bis zum 30.06.2023 neu vereinbart bzw. geändert wurden. Hierbei findet die durch die BGB-Gesetzesänderung erforderliche sog. 6-Jahres-Regel Anwendung („Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die ... in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind). Bis zur Mietspiegel-Reform galt noch die alte 4-Jahres-Regel.

Im Vorfeld der Datenerhebung wurden umfangreiche Informationsmaterialien erstellt. Dazu gehörte die 19-seitige Broschüre „Mietspiegel Annaberg-Buchholz

2024 – Erläuterung zur Datenlieferung“, die alle relevanten Informationen für die Datenlieferer enthielt und wie folgt gegliedert war:

- 1. Generelles / Kontakt / Ansprechpartner („Mietspiegel-Hotline“; An wen kann man sich bei Fragen wenden?, Datenschutz)
- 2. Mietspiegel-Relevanz (Kriterien; „Welche Wohnungen dürfen geliefert werden? Welche nicht?“)
- 3. Basis-Informationen zur mietspiegelrelevanten Wohnung („Welche Mietvertragsdaten werden benötigt und müssen angegeben werden?“)
- 4. Wohnungsausstattung (Erläuterung aller Variablen im Detail: „Wie sind die Variablen zu verstehen? Wann liegt was vor? Welche Werte müssen in die Datenlieferungsdatei eingetragen werden?“)
- 5. Abschluss (Terminschiene)

Weiterhin erläuterte die Datenlieferungs-Excel-Datei weitere Details. Die beiden Dokumente (die Informationsbroschüre und die Datenlieferungs-Excel-Datei) waren so strukturiert, dass sie separat voneinander alle relevanten Informationen bereithielten. Dies war wichtig, weil Datenlieferern (v. a. Kleinvermieter) freigestellt war, ob sie ihre Daten via Excel oder via Fragebogen liefern konnten. Als Ergänzung zum pdf-Fragebogen konnten sie dafür auf die Informationsbroschüre zurückgreifen.

Die Dokumente und Materialien zur Datenlieferung wurden den Unternehmen der Annaberger Wohnungswirtschaft im Juni 2023 zugestellt, damit diese bereits vor dem eigentlichen Erhebungsstichtag (01.07.2023) ihre Vorbereitungen einleiten konnten. Als Abgabezeitraum wurde der 31. August 2023 avisiert. Der Termin wurde von nahezu allen Datenlieferern eingehalten. Nachlieferungen durch die Stadt Annaberg-Buchholz (Daten von Kleinvermietern) und von einer Hausverwaltung trafen im September 2023 ein.

5.2 Datenlieferung durch Wohnungsunternehmen / Hausverwaltungen

Wie konzeptionell für die Erstellung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz 2024 so geplant, wurde ein Großteil der Wohnungsdaten durch die organisierte Annaberger Wohnungswirtschaft sowie durch große Hausverwaltungen im Auftrag der Wohnungseigentümer digital geliefert. Diese Lieferung der Daten erfolgte – je nach Unternehmen und Kapazitäten zeitversetzt – im Zeitraum Juli bis September 2023. Insgesamt steuerten die 10 Wohnungsmarktakeure

- Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Annaberg-Buchholz
- Wohnungsbaugenossenschaft Einheit Annaberg eG
- Wohnungsbaugenossenschaft Erzgebirge eG
- IMMO-SCHA-BAU GmbH
- HERSIEG GmbH
- Johannis Buchholzer Grundstücks GmbH & Co. KG
- HVE-Hausverwaltung Erzgebirge GmbH
- Wohnungsbörse Erzgebirge (über Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz)

- Immobilienservice Scharm
- Engert Immobilienverwaltung

im Rahmen der Datenlieferung mehr als 2.700 mietspiegelrelevante Wohnungen (via Excel-Auflistung) bei.

The screenshot displays an Excel spreadsheet with a complex data table. The table is organized into several main sections: 'LAGE' (Location), 'BELASTUNG' (Load), 'ANWENDUNG' (Application), and 'REWEZIT' (Rental Rate). Each section contains multiple sub-columns representing different categories of charges and adjustments. The data rows consist of numerical values, likely representing monetary amounts or percentages, for each property entry. The spreadsheet also shows standard Excel interface elements like the ribbon, formulas bar, and grid lines.

Im kompletten Datenerhebungszeitraum (Juni bis September 2023) stand den Datenlieferern für allgemeine Fragen und für Detailprobleme die telefonische Mietspiegel-Hotline des FOG-Instituts für Markt- und Sozialforschung sowie die Mail-Adresse mietspiegel@fog-institut.de zur Verfügung. Die Zahl der Probleme und Nachfragen hielten sich in Grenzen; die wenigen Fragen, die gestellt wurden, konnten zeitnah geklärt werden. Zumeist dreht sich um allgemeine Verständnisfragen der Datenlieferung und kamen von jenen Personen, die konkret an der Füllung der Excel-Tabelle arbeiteten. Ein Großteil des Abstimmungsbedarfs zwischen Datenlieferer und FOG-Institut ergab sich erst im Rahmen der Plausibilitätsprüfung (siehe Kapitel: 6.1 Datenprüfung/-plausibilisierung).

5.3 Datenerhebung bei Kleinvermietern

Zusätzlich zu den digitalen Datenlieferungen realisierte die Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz die Datenerhebung unter den Kleinvermietern in Annaberg-Buchholz. Dazu wurden ein zweiseitiger Fragebogen, der die identischen Variablen wie in der Datenlieferung abfragte, und eine Online-Eingabemaske entwickelt. Die Dokumente (Fragebogen siehe Anhang) wurden unter den Annaberger Kleinvermietern und kleineren Hausverwaltungen verteilt bzw. publik gemacht; je nach persönlicher Vorliebe konnte die Eintragung der Daten mittels Fragebogen, aber auch via Online-Eingabemaske erfolgen.

Mietspiegel Annaberg-Buchholz Fragebogen Seite 1	Mietspiegel Annaberg-Buchholz Fragebogen Seite 2
<p>Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 Fragebogen zur Erfassung von Wohnungen</p> <p>HINWEISE ZUR MIETSPIEGEL-RELEVANZ VON WOHNUNGEN (BGB § 558)</p> <p>Im Sinne der Mietspiegelverordnung Annaberg-Buchholz 2024 sind nur solche Mietwohnungen zu erfassen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ... die sich auf dem Stadtgebiet der Stadt Annaberg-Buchholz befinden <input type="checkbox"/> ... deren Mietvertrag seit dem 01.07.2017 geschlossen wurde oder seit dem 01.07.2017 eine Änderung der Grundmietrate vertraglich vereinbart worden ist <input type="checkbox"/> ... die nicht mit einem vertraglich vereinbarten Ausschluss einer Mieterhöhung versehen sind bzw. nicht mit Mietverträgen mit Staffelf- und Index-Mieterveränderungen ausgestattet sind <input type="checkbox"/> ... die nicht "vorübergehend" vermietet werden (z. B. keine Geflügelställe, keine Mietpreisbindung, aufgrund von Eigenbedürfnissen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, vergünstigte Dienst- oder Werkwohnungen) <input type="checkbox"/> ... die sich nicht in in Historen und beinaheleichen Unterkünften unterschiedlicher Art befinden <input type="checkbox"/> ... die nicht untervermietet sind bzw. bei denen nur 1 Mietverhältnis vorliegt <input type="checkbox"/> ... die über mindestens 25 m² Wohnfläche verfügen <input type="checkbox"/> ... die sich in Wohngebäuden mit mindestens 2 Wohnungen befinden <input type="checkbox"/> ... die nicht möbliert sind (Ausnahme: Einbauküche) <input type="checkbox"/> ... die nicht gewerblich genutzt werden (Ausnahme: Arbeitszimmer) <input type="checkbox"/> ... die über ein Bad, eine Sammelheizung und ein Innen-WC verfügen <p>Stichtag der Datenerhebung ist der 01.07.2023. Es dürfen nur Wohnungsausstattungen erfasst werden, die vom Vermieter gestellt worden und im Rahmen der Grundmiete bezahlt werden. Die erfasste Grundmiete muss vom Juli 2023 stammen.</p> <p>I. BASIS-INFORMATION</p> <p>B1 Adresse _____ Straße und Hausnummer</p> <p>B2 Datum Mietvertrag _____ Datum Mietvertrag Beginn</p> <p>B3 [letzte Änderung Grundmiete] _____ Datum Änderung Mietvertrag (bisher Änderung)</p> <p>B4 Größe der Wohnung _____ m² Wohnfläche Wohnung in m²</p> <p>B5 Nettokaltmiete _____ € Grundmiete in Euro</p> <p>B6 Baujahr Wohngebäude <input type="checkbox"/> bis 1949 [1] <input type="checkbox"/> 1949-69 [2] <input type="checkbox"/> 1970-80 [3] <input type="checkbox"/> 1981-2009 [4] <input type="checkbox"/> ab 2010 [5]</p> <p>II. AUSSTATTUNGSMERKMALE</p> <p>A1 Anzahl der Wohnungen pro Gebäude / Eingang <input type="checkbox"/> 9 und mehr Wohnungen [6] <input type="checkbox"/> 3 bis 8 Wohnungen [1] <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen [2]</p> <p>A2 Art der Wohnung <input type="checkbox"/> keine Maisonette-Wohnung oder Etagenwohnung [3] <input type="checkbox"/> ja, Maisonette-Wohnung oder Etagenwohnung [1]</p> <p>A3 Art der Heizung / Contracting <input type="checkbox"/> Wärmeccontracting liegt vor (d. h. Heizung nicht in Kaltmiete enthalten) [4] <input type="checkbox"/> vom Vermieter gestellte Heizung (Zentralheizung / Blockheizung / Fernwärme / Etagenheizung) [5]</p> <p>A4 Art der Warmwasser-Aufbereitung <input type="checkbox"/> dezentrale Warmwasser-Vers. (Boiler, Durchlauferhitzer, Gasherne) [1] <input type="checkbox"/> zentrale Warmwasserversorgung [1]</p> <p>A5 Elektrik <input type="checkbox"/> keine zeitgemäße Elektrik vorhanden [6] <input type="checkbox"/> zeitgemäße Elektrik vorhanden [1]</p> <p>A6 Art der Fenster <input type="checkbox"/> Erfassungsbereich oder Verandfenster aus DDR-Zeiten [6] <input type="checkbox"/> Kastenfenster [1] <input type="checkbox"/> Isolierverglasete Fenster mit/ohne Schallisolierung oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas [3]</p> <p>A7 Fenster in der Küche <input type="checkbox"/> nicht vorhanden [6] <input type="checkbox"/> vorhanden [1]</p>	<p>A8 Einbauküche vom Vermieter gestellt <input type="checkbox"/> keine Einbauküche [6] <input type="checkbox"/> Standard-Einbauküche vorhanden [2] <input type="checkbox"/> hochwertige Einbauküche vorhanden [3]</p> <p>A9 Anzahl der Innen-WCs <input type="checkbox"/> ein [1] Innen-WC vorhanden [1] <input type="checkbox"/> zwei oder mehr Innen-WC vorhanden [2]</p> <p>A10 Anzahl der Bäder <input type="checkbox"/> ein [1] Bad innerhalb der Wohnung vorhanden [1] <input type="checkbox"/> zwei oder mehr Bäder vorhanden [2]</p> <p>A11 Dusche und Wanne im 1. Bad <input type="checkbox"/> Wanne ODER Dusche vorhanden (jeweils von beiden) [1] <input type="checkbox"/> Wanne UND separate Dusche vorhanden [2]</p> <p>A12 Fenster im 1. Bad <input type="checkbox"/> nicht vorhanden [6] <input type="checkbox"/> vorhanden [1]</p> <p>A13 Sanitärobjekte <input type="checkbox"/> Vorwende-Standard (nach 1990 nicht erneuert) [2] <input type="checkbox"/> normal: Standard in nach 1990 gebauten / sanierten Wohnungen [1] <input type="checkbox"/> hochwertig: freilebende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprüher, Rahmenwanne, Badst, Designobjekte [7]</p> <p>A14 bodengleiche / schwellenfreie Dusche/Wanne <input type="checkbox"/> nicht vorhanden [6] <input type="checkbox"/> vorhanden [1]</p> <p>A15 Handtuchwändelkörper im 1. Bad <input type="checkbox"/> nicht vorhanden [6] <input type="checkbox"/> vorhanden [1]</p> <p>A16 Fußbodenbeläge <input type="checkbox"/> nicht vorhanden (bzw. vom Mieter in Eigenleistung verlegt) [6] <input type="checkbox"/> normale Fußböden [1] <input type="checkbox"/> hochwertige Fußböden (mindestens 50 % der Fläche) [3]</p> <p>A17 Fußboden-Heizung <input type="checkbox"/> nicht vorhanden [6] <input type="checkbox"/> (mindestens 60 % der Fläche) [2]</p> <p>A18 Abstellraum innerhalb der Wohnung <input type="checkbox"/> nicht vorhanden [6] <input type="checkbox"/> vorhanden [1]</p> <p>A19 Balkon / Loggia / Terrasse <input type="checkbox"/> nicht vorhanden [6] <input type="checkbox"/> 1 Balkon (bzw. Loggia, Terrasse) [2] <input type="checkbox"/> großer Balkon (min. 8 m²) oder 2 Balkone vorhanden [3]</p> <p>A20 Barriere-/Schwellenfreiheit in Wohnung + Wohngebäude <input type="checkbox"/> Barrierearm/ / Schwellenfrei in Wohnung und Wohngebäude (ohne Bad) nicht gegeben [6] <input type="checkbox"/> Barrierearm/ / Schwellenfrei in Wohnung und Wohngebäude (ohne Bad) gegeben [2]</p> <p>A21 Fahrstuhl im Gebäude <input type="checkbox"/> nicht vorhanden [6] <input type="checkbox"/> vorhanden [1]</p> <p>A22 Abstellraum außerhalb der Wohnung <input type="checkbox"/> nicht vorhanden [6] <input type="checkbox"/> 1 Keller / Bodenkammer / Abstellraum vorhanden [1] <input type="checkbox"/> 2 oder mehr Abstellräume (z. B. Keller / Bodenkammer / Abstellraum) [2]</p> <p>A23 Wärmedämmung des Wohn-Gebäudes <input type="checkbox"/> nicht vorhanden [6] <input type="checkbox"/> Außenwand- bzw. Innenwand-Wärmedämmung vorhanden [1]</p> <p>A24 PKW-Stellplatz auf Grundstück <input type="checkbox"/> kein Stellplatz bzw. Stellplatz wird separat (außerhalb der Grundstückes) bezahlt [6] <input type="checkbox"/> PKW-Stellplätze auf Grundstück vorhanden und von allen Mietern nutzbar [1] <input type="checkbox"/> individueller PKW-Stellplatz (in der Grundmiete enthalten) und nur vom Mieter konkret nutzbar ist [2]</p> <p>A25 Kamin innerhalb der Wohnung <input type="checkbox"/> nicht vorhanden [6] <input type="checkbox"/> Kamin oder Anschlussmöglichkeit zur Installation eines Kamins vorhanden [1]</p> <p>III. ANMERKUNGEN ZUR WOHNUNG</p> <hr/> <p>VIELEN DANK FÜR IHRE ANTWORTEN! Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 31.08.2023 zurück!</p>

Die Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz digitalisierte und prüfte die eingegangenen Fragebögen, fasste alle Wohnungsdaten der Kleinvermieter zur „Datenlieferung Kleinvermieter“ zusammen und übermittelte diese an das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung.

Insgesamt konnte die Datenerhebung bei Kleinvermietern – nach Abschluss der Bemühungen – 146 mietspiegelrelevante Wohnungen ermitteln (hierin enthalten sind die Daten der Vermieter der Wohnungsbörse Erzgebirge und weiterer kleiner Vermieter). Im Vergleich zu den knapp 2.600 Wohnungen der Datenlieferung durch die großen Wohnungsunternehmungen und Hausverwaltungen wirkt der Wert relativ klein und überschaubar, dennoch waren diese Wohnungen wichtig, da sie in Wohnungsmarktsegmenten (sowohl bezüglich der Ausstattung als auch der Preisbildung) zu finden waren, in denen die großen Wohnungsmarktakteure keine bzw. nur sehr wenige Angebote bereithielten.

6 Datenaufbereitung, -prüfung und -vorbereitung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz

Im Zeitraum Juli 2023 (nach Eingang der ersten Datenlieferungen) bis zu Beginn der eigentlichen Mietspiegeltabellenerstellung (Ende September 2023) fand die Phase der „Datenaufbereitung, -prüfung und -vorbereitung“ statt. Diese ist zweigeteilt in

- die Phase der Datenprüfung und Plausibilisierung und
- die Phase der Datenauswertungsvorbereitung

6.1 Datenprüfung/-plausibilisierung

Alle gelieferten Wohnungsdaten wurden einer intensiven Kontrolle unterzogen. Diese Kontrolle zielte auf die Aspekte

- Vollständigkeit
- Plausibilität und
- Mietspiegelrelevanz

ab und wurde für jeden einzelnen Datenlieferer separat durchgeführt.

Die Prüfung der Vollständigkeit sichtete, ob jede gelieferte Wohnung mit allen erforderlichen Daten geliefert wurde. Da Fehlstellen zum Ausschluss der kompletten Wohnung führten, wurde der Datenlieferer kontaktiert, um die fehlenden Daten noch einzuholen.

Im Bereich der Mietspiegelrelevanz wurden vordergründig die Daten der Mietverträge überprüft. Einige Wohnungen, deren Mietverträge vor Juli 2017 geschlossen worden und seitdem nicht verändert worden, mussten ausgeschlossen werden. Auch bei Wohnungen mit äußerst geringen Nettokaltmieten stand die Problematik der Gefälligkeitsmiete im Raum; der Vorgang konnte geklärt werden. In einem Fall wurden Wohnungen geliefert, die sich nicht auf dem Stadtgebiet von Annaberg-Buchholz befanden (diese wurden entfernt).

Die Prüfung der Plausibilität suchte bewusst nach Eingabefehlern und nach inhaltlichen Logikfehlern. Eingabefehler fanden sich vor allem bei den Wohnungsausstattungsvariablen (dies fiel auf, wenn Zahlenwerte aufgeführt waren, die nicht möglich bzw. nicht vorgesehen waren, bspw. wenn in der Variable A3 statt einer 2 für „Vom Vermieter gestellte Heizung [Zentralheizung / Blockheizung / Fernwärme / Etagenheizung]“ oder einer 0 für „Wärmecontracting liegt vor“ eine 1 zu finden war, dann wurde die Wohnung im Datensatz markiert und für Rückfragen vorbereitet.) Inhaltliche Logik-Fehler traten zum Beispiel bei der Baujahreszuordnung auf. Einige Datenlieferer stellten beim gelieferten Baujahr der Wohnung fälschlicherweise auf das Jahr der Sanierung der Wohnung ab, nicht jedoch auf das Jahr der Errichtung des Wohngebäudes (und damit der Wohnung) ab. Die Variable bezog sich aber auf das Jahr der Erst-Errichtung des Wohngebäudes, da das BGB damit die "Beschaffenheit" der Wohnung und damit die Art des Wohngebäudes misst, d. h. eine Wohnung in einem gründerzeitlichen Altbau bleibt ein Altbau, auch wenn die Wohnung 1994 komplett saniert wurde.

Die in den Aspekten Vollständigkeit / Plausibilität / Mietspiegelrelevanz aufgefallenen Wohnungen wurden im gelieferten Datensatz kenntlich gemacht und per Mail inkl. Erläuterungstext dem Datenlieferer (mit Bitte um Prüfung bzw. Korrektur) zugesandt. Teilweise klärten auch Telefonate Interpretationsunterschiede zwischen Datenlieferer und Vorgabe der Mietspiegel-Logik. In nahezu allen Fällen konnten die Ungenauigkeiten beseitigt werden, sodass am Ende der Phase der Datenprüfung/-plausibilisierung fertige und fehlerfreie Datensätze zur Verfügung standen, die final zu einem großen Gesamtdatensatz zusammengefügt werden konnten. Die Zahl der gelieferten Wohnungen, die nicht verarbeitet werden konnte, lag im zweistelligen Bereich. Keine Wohnung wurde ohne vorherige Rücksprache mit dem Datenlieferer ausgeschlossen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Fehlerquote äußerst gering war. Das Verfahren der Datenlieferung durch die großen Wohnungsgesellschaften / Vermieter und Hausverwaltungen hat sich bewährt; die wenigen Unklarheiten wurden in Rücksprache mit dem Datenlieferer gelöst. Nach Zusammenführung aller Datenbestände standen schlussendlich Mitte September 2023 2.737 mietspiegelrelevante Datensätze für vorbereitende Auswertungsarbeiten bereit.

6.2 Vorbereitende Analysen für die Datenauswertung

Die 2.737 Wohnungen des Mietspiegels Annaberg-Buchholz lagen Mitte September 2023 in Rohdatenform vor und mussten – bevor die eigentlichen Mietspiegeltabellen erstellt werden konnten – vorbereitend „klassifiziert“ (d. h. bestimmten Gruppen zugeordnet) werden. Außerdem musste die Funktionsweise des Punktesystems geprüft und die Eingruppierung der Wohnungen in Ausstattungsklassen erstmalig vorgenommen werden. Die Klassifizierung der Daten – sprich die Einordnung bzw. Zuordnung der Wohnungen zu einzelnen Tabellenfelder – beinhaltete fünf Schritte:

1. Schritt: Gruppierung aller Wohnungen in die vier Wohnungsgrößengruppen (bis unter 45 m²; 45 bis unter 65 m², 65 bis unter 85 m², 85 m² und mehr)

Wohnungsgrößengruppe	Anzahl der Wohnungen
25 bis unter 45 m ²	511
45 bis unter 65 m ²	1.346
65 bis unter 85 m ²	706
85 m ² und mehr	174

2. Schritt: Gruppierung aller Wohnungen in Baujahresklassen (die Wohnungen konnten sowohl mit ihrem konkreten Baujahr als auch mit Codierungen von 1 = „bis 1948“ bis 5 = „ab 2011“ geliefert werden)

Baujahresklasse	Anzahl der Wohnungen
bis 1948	578
1949-69	286
1970-90	1.630
1991-2010	188
ab 2011	55

3. Schritt: Ermittlung der Quadratmeterpreise (Nettokaltmiete pro m²) für jede Wohnung. Hier erfolgt naturgemäß keine Gruppierung, sondern jede Wohnung wird mit einem Euro-Wert und zwei Nachkommastellen beschrieben. Zur Veranschaulichung, wie sich die Nettokaltmieten in der Stichprobe verteilen (84 % aller gelieferten Wohnungen liegen in der Spanne zwischen 4,00 €/m² und 5,99 €/m²), dient folgende Übersicht:

Nettokaltmiete pro m ² (gruppiert)	Anzahl der Wohnungen
unter 2,00 €	6
2,00 € bis 2,99 €	21
3,00 € bis 3,99 €	271
4,00 € bis 4,99 €	1.097
5,00 € bis 5,99 €	1.209
6,00 € bis 6,99 €	110
7,00 € bis 7,99 €	22
8,00 € bis 8,99 €	1

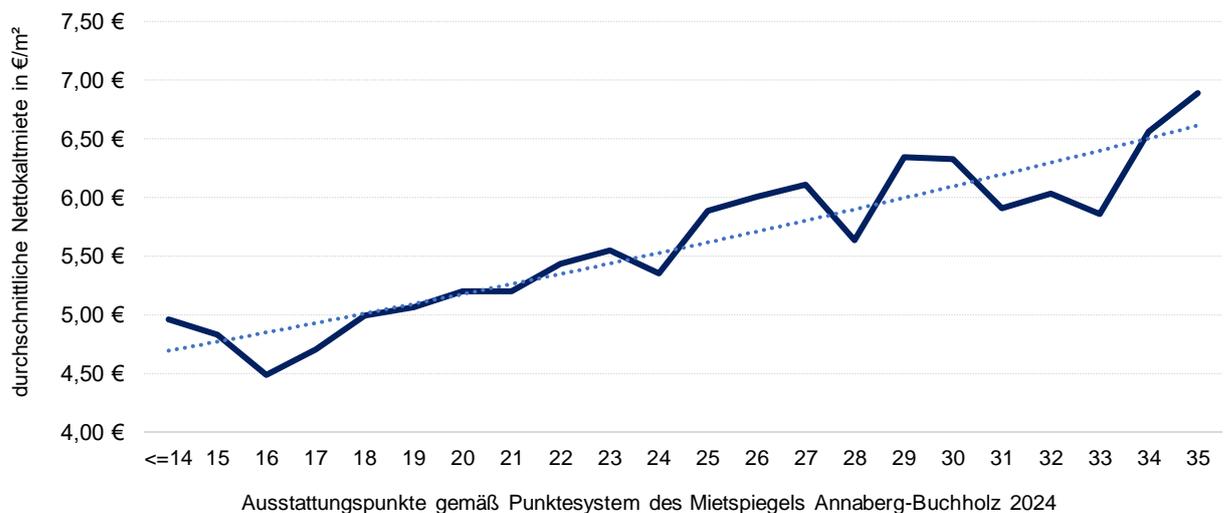
4. Schritt: Ermittlung der Ausstattungspunkte nach Vorgaben des Annaberger Mietspiegels und Prüfung, ob das Punktesystem in der Lage ist, Preisunterschiede abbilden zu können.

Dem Punktesystem des Mietspiegels Annaberg-Buchholz folgend wurden für alle 2.737 Wohnungen die dort gelieferten Ausstattungsmerkmale „umgerechnet“ (d. h. die Rohdaten wurden mit dem entsprechenden Punktwert versehen; dies erfolgte bereits im Rahmen der Datenlieferung) und anschließend addiert. Jede Wohnung konnte theoretisch 43 Punkte erreichen; in der Praxis erreichte keine Wohnung weniger als 12, keine mehr als 35 Punkte. Die meisten Wohnungen bündelten sich in Bereich 15 bis 21 Punkte. Die folgende Übersicht zeigt, wie sich die Gesamtheit der Wohnungen nach dem Punktesystem des Annaberger Mietspiegels verteilt:

Ausstattungs- punkte	Anzahl der Wohnungen	Ausstattungs- punkte	Anzahl der Wohnungen
12	11	24	9
13	18	25	9
14	55	26	17
15	154	27	18
16	726	28	3
17	706	29	9
18	462	30	7
19	184	31	7
20	167	32	7
21	105	33	2
22	41	34	5
23	11	35	4

Die Logik des Punktesystems beruht auf der Annahme, dass Wohnungen mit einem besseren Ausstattungsniveau (d. h. mit einem hohen Punktwert) auch höhere Nettokaltmieten je Quadratmeter erzielen. Diesen Ansatz galt es nun im Vorfeld der Erstellung des Mietspiegels auch empirisch zu belegen. Die Prüfung der gelieferten Daten mit Stichtag 01.07.2023 zeigte, dass das Punktesystem in seiner Gesamtheit „funktioniert“, d. h. dass mit steigendem Punktwert auch die durchschnittliche Quadratmetermiete steigt.

Zusammenhang zwischen Zahl der Ausstattungspunkte und durchschnittlicher Nettokaltmiete in €/m² (N=2.737)



Kleinere Abweichungen von der „Normsteigerung“ nach oben oder unten sind jederzeit möglich, dokumentieren, dass der reale Wohnungsmarkt und das konzipierte Punktesystem

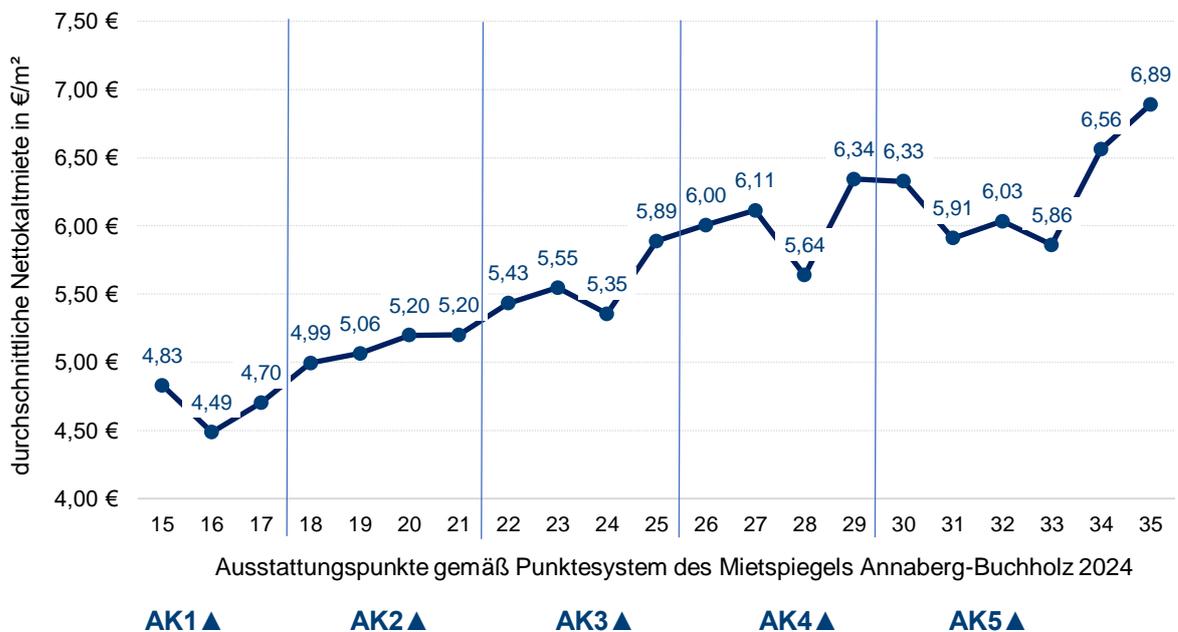
nicht immer 100 %ig linear einhergehen. Gerade bei geringeren Fallzahlen (in den einzelnen Punkten) oder wenn ein Datenlieferer mit einer Vielzahl an Wohnungen einen Punktwert dominiert, können Abweichungen eintreten. Im Mittel wird aber deutlich, dass bis 17 Ausstattungspunkte die durchschnittliche Miete unter 5 Euro/m² liegt, sich dann zwischen 18 und 21 Punkten in der Spanne von 5,00 bis 5,20 €/m² bewegt, danach etwas schneller ansteigt. Bei 26 Punkten wird erstmals die 6,00 €/m²-Grenze durchbrochen, wobei hier die Fallzahlen der Wohnungen bereits deutlich zurückgehen und die Schwankungen/Sprünge größer werden.

Aufgabe des Punktesystems und der Bildung von Ausstattungsklassen ist es nun, in einem zweiten Schritt Wohnungen mit vergleichbarer Ausstattung zusammenzuführen, die auch preislich zusammenpassen. Diese wurde wie folgt realisiert:

- Ausstattungsklasse I (bis 17 Punkte; bei max. 43 Punkten)
- Ausstattungsklasse II (18 bis 21 Punkte)
- Ausstattungsklasse III (22 bis 25 Punkte)
- Ausstattungsklasse IV (26 bis 29 Punkte)
- Ausstattungsklasse V (ab 30 Punkte)

Ausstattungsklassen können nur gebildet werden, wenn an bestimmten Stellen Grenzen gezogen werden und dann die Gesamtheit der darin liegenden Wohnungen betrachtet werden. Außerdem sollten die Ausstattungsklassen – mit Ausnahme der Ränder – gleich groß sein (jeweils 4 Punkte).

Zusammenhang zwischen Zahl der Ausstattungspunkte und durchschnittlicher Nettokaltmiete in €/m² (N=2.737)



Durchschnittlich kosteten Wohnungen der Ausstattungsklasse I 4,64 €/m², die Ausstattungsklasse II kostete 5,07 €/m², die Ausstattungsklasse III im Schnitt 5,50 €/m², die Ausstattungsklasse IV 6,09 €/m² und die Ausstattungsklasse V 6,25 €/m².

5. Schritt: Bildung von Ausstattungsklassen durch Zusammenfassung von Wohnungen mit vergleichbarer Punktezahl

Ausstattungsklassen	Anzahl der Wohnungen
Ausstattungsklasse I	1.670
Ausstattungsklasse II	918
Ausstattungsklasse III	70
Ausstattungsklasse IV	47
Ausstattungsklasse V	32

Nach Abschluss der Datenklassifizierung wird jede Wohnung innerhalb der Stichprobe durch exakt vier Variablen beschrieben:

- Wohnungsgröße (25 bis unter 45 m², 45 bis unter 65 m², 65 bis unter 85 m², 85 m² und mehr)
- Baujahresklasse (bis 1948, 1949-1969, 1970-1990, 1991-2010, ab 2011)
- Ausstattungsklasse (I bis V)
- Nettokaltmiete pro m² in Euro

6.3 Überblick über mietspiegelrelevanten Gesamtdatenbestand

Nach Abschluss aller Vorbereitungsarbeiten bzw. vor Beginn der Mietspiegeltabellenerstellung lag ein mietspiegelrelevanter Gesamtdatenbestand von 2.737 Wohnungen in Annaberg-Buchholz vor. Dieser verteilt sich wie folgt auf die für die Tabellenerstellung relevanten Unterscheidungsmerkmale:

Datenbestand	Anzahl Wohnungen (Anteil am Gesamtdatenbestand)
Gesamtdatenbestand	▪ 2.737 Wohnungen (100,0 %)
Datenbestand nach Baujahr der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bis 1948: 578 (21,1 %) ▪ 1949-69: 286 (10,4 %) ▪ 1970-90: 1630 (59,6 %) ▪ 1991-2010: 188 (6,9 %) ▪ ab 2011: 55 (2,0 %)
Datenbestand nach Größe der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 25 bis unter 45 m²: 511 (18,7 %) ▪ 45 bis unter 65 m²: 1.346 (49,2 %) ▪ 65 bis unter 85 m²: 706 (25,8 %) ▪ 85 m² und mehr: 174 (6,4 %)
Datenbestand nach Ausstattungsklasse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AK I: 1.670 (61,0 %) ▪ AK II: 918 (33,5 %) ▪ AK III: 70 (2,6 %) ▪ AK IV: 47 (1,7 %) ▪ AK V: 32 (1,2 %)

Fußend auf der Datenlieferung großer Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften wird deutlich, dass bestimmte Wohnungstypen in der Stichprobe überrepräsentiert sind. Sichtbar wird dies vor allem an den hohen Beständen in der Baujahresgruppe 1970-90. Diese auf den ersten Blick zu unterstellende „Verzerrung“ wird aber durch die Logik und die Funktionsweise eines Tabellenmietspiegels wieder „wettgemacht“, da es durch die getrennte Darstellung und Auswertung von Baujahresgruppen zu keiner Vermengung von Wohnungen kommt, die nicht vergleichbar sind. Die folgende Tabelle zeigt, wie sich die mehr als 2.700 Wohnungen im Vorfeld der eigentlichen Mietspiegelberechnung auf die jeweiligen Tabellenfelder verteilen – die unterschiedliche Zahl der Wohnungen in den Tabellenfeldern ist einerseits das Resultat der Datenerhebung, andererseits bildet es die unterschiedliche Häufigkeit der Existenz der Wohnungstypen in Annaberg-Buchholz ab.

Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 (N=2.737)																					
												Stand: 25.09.2023									
Baualter →	bis 1948			1949 bis 1969			1970 bis 1990			1991 bis 2010			ab 2011								
	25 bis unter 45 m²	45 bis unter 65 m²	65 bis unter 85 m²	25 bis unter 45 m²	45 bis unter 65 m²	65 bis unter 85 m²	25 bis unter 45 m²	45 bis unter 65 m²	65 bis unter 85 m²	25 bis unter 45 m²	45 bis unter 65 m²	65 bis unter 85 m²	25 bis unter 45 m²	45 bis unter 65 m²	65 bis unter 85 m²	85 m² und mehr					
Größe →																					
Ausstattung ↓	<i>Fallzahlen</i>																				
AK I (bis 17 Pkt.)	40	96	68	34	37	140	35	1	220	590	381	5	9	5	7	1	0	1	0	0	0
AK II (18-21 Pkt.)	44	120	75	40	0	60	7	5	145	210	54	6	10	86	47	7	0	1	0	0	1
AK III (22-25 Pkt.)	1	8	10	16	0	1	0	0	3	10	1	4	1	3	7	2	0	0	0	0	3
AK IV (26-29 Pkt.)	0	5	4	10	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	0	1	6	7	11	11
AK V (ab 30 Pkt.)	0	1	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	1	1	21

7 Erstellung der Mietspiegeltabelle für den Mietspiegel Anna-berg-Buchholz

7.1 Vorbereitung: Sortierung und Extremwertbereinigung

Zur Berechnung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ in den einzelnen Tabellenfeldern wurde – nachdem sämtliche Wohnungen (wie unter Punkt 6 beschrieben) klassifiziert wurden – in einem ersten Schritt die Sortierung der Wohnungen sowie darauf aufbauend die Extremwertbeseitigung durchgeführt. Diese Maßnahme wird für jedes Feld separat und unabhängig von anderen Feldern ausgeführt.

In den mit Wohnungen gefüllten Tabellenfeldern werden sämtliche Nettokaltmieten (pro m²) geprüft, ob es sich um Ausreißer oder Extremwerte handeln könnte. Diese Daten würden, verblieben sie im jeweiligen Tabellenfeld, aufgrund ausgesprochen niedriger oder hoher Quadratmeter-Mieten die Werte, die in der Mietspiegeltabelle auszuweisen sind, verzerren. In Ermangelung einer deutschlandweit allgemein gültigen Formel zur Beseitigung von Ausreißern wurde bei der Erstellung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz 2024 eine Kombination aus Berechnung und Augenscheinprüfung bei der Ausreißerbeseitigung gewählt. Der Kerngedanke der Notwendigkeit der Extremwertbereinigung lässt sich wie folgt beschreiben:

Sortiert man die m²-Mietwerte der einzelnen Datensätze, die einem Tabellenfeld zugeordnet sind, nach ihrer Größe, so weisen sie eine mehr oder weniger breite Streuung auf, d. h. sie verteilen sich zwischen einem Minimal- und einem Maximalwert mit einer mehr oder weniger breiten Spanne. Dabei ist in aller Regel in den Randbereichen einer Verteilung eine geringe Fallzahl festzustellen, während sich im mittleren Bereich der Verteilung deutlich mehr Fälle befinden. Die größten Häufigkeiten befinden sich allerdings nicht immer genau in der Mitte zwischen Minimal- und Maximalwert, sondern häufig links oder rechts davon („schiefe Verteilungen“).

In den Randbereichen der Verteilungen nehmen die Abstände zwischen den einzelnen m²-Mietwerten oftmals recht deutlich zu. Ein – meist sehr kleiner – Teil der äußersten (niedrigsten und höchsten) Werte muss dabei als Extremwerte betrachtet werden, d. h. als Werte, die z. B. unter atypischen bzw. unverhältnismäßigen Konditionen entstanden sind (z. B. Nichtanpassung der Miete an die aktuellen Marktverhältnisse, Gefälligkeitsmieten, Mietüberhöhung, ggf. Mietwucher, außergewöhnlich hochwertige oder minderwertige Ausstattung u. ä.). Solche äußerst niedrigen oder hohen Mietwerte entsprechen nicht dem Kriterium der Ortsüblichkeit. Vor der Berechnung der Mietpreismittelwerte, die in den einzelnen Tabellenfeldern ausgewiesen werden, sind deshalb Datensätze mit derartigen Extremwerten aus der weiteren Bearbeitung auszuschließen.

Für die konkrete Extremwertbereinigung bieten sich verschiedene anerkannte Verfahrensweisen an, ein verbindliches Verfahren gibt es nicht. Um einen unangemessenen Ausschluss von nur vermeintlichen Extremwerten, aber auch den unangemessenen Verbleib von tatsächlichen Extremwerten in den Daten zu vermeiden, wurde im Rahmen des Mietspiegels Annaberg-Buchholz die Extremwertbereinigung feldspezifisch festgelegt, so dass in einigen Feldern 5% und in anderen Feldern 2% der Datensätze ausgeschlossen wurden (in vielen anderen: 0 %). Entscheidend für die Extremwertbereinigung ist die Maßgabe, dass jeder vermeintliche Extremwert einer Augenscheinprüfung unterzogen wurde. Elementar für die Zuordnung eines Wertes als Ausreißer/Extremwert war dabei sein Abstand zum nächst höheren bzw. nächst tieferen Wert. Zusätzlich wurde von einer 30 %-Grenze als grober „Richtwert“ ausgegangen, d.h. die Werte, die nicht als Extremwerte gelten, sollten maximal 30 Prozent über oder unter dem Mittelwert (nach Extremwertbereinigung) liegen.

Um diese methodische Vorgehensweise besser zu veranschaulichen, zeigt unten folgende Tabelle am Beispiel des Tabellenfeldes „Baujahr bis 1948, Wohnungsgröße 25-45 m², Aus-

stattungsklasse I“ (insgesamt 40 Wohnungen), wie ein Extremwert (7,00 €/m²) abgeschnitten werden musste. Er ist von einem vergleichsweise großen Abstand zum nächsten Wert (58 Cent) gekennzeichnet. Sein rechnerischer Abstand zum Mittelwert (5,28 €/m²) beträgt 33 %. Alle anderen Werte liegen weniger als 1,20 €/m² vom Mittelwert entfernt (der 4,07 €/m²-Wert liegt dagegen nur 23 % unter dem Mittelwert)

Beispiel 1: Tabellenfeld „Baujahr bis 1948“ | „bis 45 m²“ | „AK 1“, 40 sortierte Werte vor Extremwertbereinigung, 39 nach Ausreißerbeseitigung, 1 rot markierter Extremwert

1	2	3	4	5	6	7
4,07 €	4,53 €	4,79 €	4,86 €	4,88 €	4,95 €	4,95 €
8	9	10	11	12	13	14
4,97 €	4,99 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €
15	16	17	18	19	20	21
5,01 €	5,03 €	5,10 €	5,11 €	5,14 €	5,15 €	5,16 €
22	23	24	25	26	27	28
5,17 €	5,18 €	5,24 €	5,27 €	5,28 €	5,41 €	5,41 €
29	30	31	32	33	34	35
5,42 €	5,45 €	5,48 €	5,50 €	5,55 €	5,68 €	5,83 €
36	37	38	39	40		
5,83 €	5,85 €	6,42 €	6,42 €	7,00 €		

Die Extremwertbereinigung ist aber nicht nur eine Methode, die bei hohen Preisen greift. Auch niedrige Werte werden als Ausreißer identifiziert und entfernt. Beispiel 2 zeigt, dass die Wohnungen mit den Nettokaltmieten von 3,06 bzw. 3,33 €/m² mehr als 30 % unter dem Mittelwert des Feldes (4,83 €; 40 Werte) liegen. Alle weiteren Wohnungen am Rand, v. a. jene mit 3,87 €/m² und 6,00 €/m², liegen im Toleranzbereich von +/-30 % um den Mittelwert.

Beispiel 2: Tabellenfeld „Baujahr bis 1948“ | „ab 85 m²“ | „AK 2“, 40 sortierte Werte vor Extremwertbereinigung, 38 nach Ausreißerbeseitigung, 2 rot markierter Extremwert

1	2	3	4	5	6	7
3,06 €	3,33 €	3,87 €	3,97 €	4,22 €	4,23 €	4,38 €
8	9	10	11	12	13	14
4,40 €	4,40 €	4,40 €	4,41 €	4,43 €	4,54 €	4,60 €
15	16	17	18	19	20	21
4,63 €	4,71 €	4,75 €	4,78 €	4,80 €	4,82 €	4,85 €
22	23	24	25	26	27	28
4,85 €	4,90 €	4,96 €	5,00 €	5,04 €	5,08 €	5,09 €
29	30	31	32	33	34	35
5,11 €	5,21 €	5,40 €	5,45 €	5,50 €	5,50 €	5,56 €
36	37	38	39	40		
5,68 €	5,72 €	5,75 €	5,84 €	6,00 €		

7.2 Berechnung der Tabellenfelder: Mittelwert und Mietpreisspannen

Nach Abschluss der Extremwertbereinigung wird aus den verbliebenen Werten in den jeweiligen Tabellenfeldern der Mittelwert und die obere und untere Spanne berechnet.

Es gibt keine verbindlichen Anforderungen an die Art der in der Mietspiegeltabelle auszuweisenden Werte. Es empfiehlt sich jedoch grundsätzlich, einen Mittelwert sowie Mietpreisspannen auszuweisen. Vielfach wird der Mittelwert als das „übliche Entgelt“ für Wohnungen der entsprechenden Merkmalskombination betrachtet. Obwohl diesem Wert eine wichtige Rolle in der Repräsentierung von Werten einer Verteilung zukommt, ist er allein nicht hinreichend aussagekräftig, sondern eher als Orientierung innerhalb einer Mietpreisspanne zu sehen. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, in den Tabellenfeldern Mietpreisspannen auszuweisen, die das Spektrum der üblichen Mieten für Wohnungen mit den gleichen wesentlichen Merkmalen widerspiegeln.

Als Mittelwert werden üblicherweise das arithmetische Mittel oder der Median (mittlerer Wert einer nach Größe sortierten Wertereihe) herangezogen. Die Verteilungen der Werte in den verschiedenen Tabellenfeldern sind so unterschiedlich (teils rechts-, teils linksschief, teils weitgehend normalverteilt), dass weder das arithmetische Mittel noch der Median durchgängig als der „vorteilhaftere“ oder „nachteiligere“ Wert für eine der Interessenvertreterseiten angesehen werden kann. Die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ Annaberg-Buchholz ist dem Vorschlag des FOG-Instituts gefolgt und hat im Zuge der Ersterstellung des Mietspiegels die Ausweisung des arithmetischen Mittels („Mittelwert“) nach erfolgter Extremwertbereinigung beschlossen. Zusätzlich runden die Werte der Mietpreisspannenober- und -untergrenze die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in den jeweiligen Tabellenfeldern ab.

Die in den Feldern der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Mietpreisspannen umfassen nicht sämtliche Werte der jeweiligen Verteilung, sie werden also nicht vom Minimal- und Maximalwert der Verteilungen der m²-Mieten begrenzt. Es wird davon ausgegangen, dass – auch nach erfolgtem Ausschluss extremer Werte an den äußersten Rändern der Verteilungen – die Mietwerte an den Randbereichen der Verteilungen nicht als hinreichend repräsentativ für die Wohnungen einer bestimmten Merkmalskombination angesehen werden können und somit nicht als „ortsübliche Entgelte“ zu betrachten sind. Die Spannen umfassen vielmehr die bedeutendsten und repräsentativen Anteile der Mietwerte in den mittleren Bereichen der jeweiligen Verteilungen der Werte.

Ähnlich wie bei der Wahl des Mittelwertes gibt es keine verbindliche Verfahrensvorgabe zur Ermittlung der auszuweisenden Spannen. In offiziellen Hinweisen zur Mietspiegelerstellung wird vielfach das Verfahren der Zwei-Drittel-Spanne empfohlen, bei deren Bildung – nach dem Bereinigen von Ausreißern und Extremwerten – in jedem Tabellenfeld jeweils das Sechstel der niedrigsten und der höchsten Mietwerte ausgeschlossen wird. Die in der Tabelle ausgewiesene Spanne deckt dann die verbleibenden mittleren zwei Drittel der Mietwerte ab. Bei der Erstellung des vorliegenden Mietspiegels wurde im Einvernehmen mit der

„Arbeitsgruppe Mietspiegel“ die Methode der Zwei-Drittel-Spanne angewandt. Die Wahl dieses Verfahrens wurde nicht zuletzt favorisiert, um durch die Anwendung eines anerkannten Verfahrens ein hohes Maß an Akzeptanz und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Entsprechend der o. g. Vorgaben erfolgte die statistische Auswertung zur Ermittlung des Mittelwertes und der Spannenober- und Spannenuntergrenze. Das folgende Beispiel „Baujahr bis 1948, Wohnungsgröße ab 85 m², Ausstattungsklasse II) zeigt anhand eines Tabellenfeldes mit 40 Werten (38 Werte nach Extremwertbereinigung) die konkrete Umsetzung:

Beispiel: Tabellenfeld „Baujahr bis 1948“ | „ab 85 m ²“ | „AK 2“, 40 sortierte Werte vor Extremwertbereinigung, 38 nach Ausreißerbeseitigung, 2 rot markierte Extremwerte, 26 Werte innerhalb der Zwei-Drittel-Spanne						
1	2	3	4	5	6	7
3,06 €	3,33 €	3,87 €	3,97 €	4,22 €	4,23 €	4,38 €
8	9	10	11	12	13	14
4,40 €	4,40 €	4,40 €	4,41 €	4,43 €	4,54 €	4,60 €
15	16	17	18	19	20	21
4,63 €	4,71 €	4,75 €	4,78 €	4,80 €	4,82 €	4,85 €
22	23	24	25	26	27	28
4,85 €	4,90 €	4,96 €	5,00 €	5,04 €	5,08 €	5,09 €
29	30	31	32	33	34	35
5,11 €	5,21 €	5,40 €	5,45 €	5,50 €	5,50 €	5,56 €
36	37	38	39	40		
5,68 €	5,72 €	5,75 €	5,84 €	6,00 €		

Für die Mietspiegel-Tabelle ergeben sich damit folgende konkret auszuweisende Werte:

- rot markierte Werte: Extremwerte (1. und 2. Wert = 3,06 / 3,33 €)
- grün markiert: Werte innerhalb der 2-Drittel-Spanne (26 Werte, beginnend bei Wert 9 [4,40 €] bis Wert 34 [5,50 €])
- orange markierte Werte: unteres bzw. oberes „abgeschnittenes“ Sechstel (jeweils 6 Werte „oben“ und „unten“)
- **Ergebnis für das Tabellenfeld „Baujahr bis 1948“ | „ab 85 m²“ | „AK 2“**
 - **Mittelwert:** 4,92 Euro (arithmetisches Mittel der Werte 3 bis 40)
 - **Mietpreisspanne:** 4,40 Euro – 5,50 Euro

7.3 Das Resultat der Berechnungen: die Tabellenentwürfe

Alle geschilderten Verfahrensweisen und Berechnungen münden schlussendlich in der Mietspiegeltabelle, die auf der folgenden Seite zu sehen ist.

- Die Tabelle „Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024“ zeigt die ortsübliche Vergleichsmiete für 27 Segmente des Annaberger Wohnungsmarktes. Neben den Spannenober- und Spannenuntergrenzen ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis (arithmetisches Mittel der Nettokaltmieten je m² nach Extremwertbereinigung) dargestellt.
- Je nach Tabellenfeld werden durchschnittliche Nettokaltmieten in einer Größenordnung von 4,43 €/m² (BJ 1970-1990, AK 1, ab 65 m²) bis 6,32 €/m² (AK 5) erreicht. Die geringste Spannenuntergrenze liegt bei 3,85 €/m² (BJ 1970-1990, AK 1, ab 65 m²), die höchste Spannenobergrenze bei 6,94 €/m² (AK 5).

Aufgrund der Komplexität der Mietspiegeltabelle konnten nicht alle Felder gefüllt werden. Bei vier Wohnungsgrößenklassen, fünf Baujahresklassen und fünf Ausstattungsklassen hätten rechnerisch theoretisch 100 Tabellenfelder mit Werten versehen werden müssen. Um dennoch die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungsmärkte ermitteln zu können, wurden Tabellenfelder zusammengelegt, sofern dadurch eine ausreichende Anzahl an Wohnungen erreicht wurde und die Zusammenlegung von Feldern inhaltlich und mit Blick auf den Mietwohnungsmarkt in Annaberg-Buchholz sinnvoll erschien. Das Prinzip der „Felderzusammenlegung“ bei geringer Datenanzahl ist gängige Praxis bei der Mietspiegel-Erstellung, um die Ergebnisse robuster und weniger schwankungsanfällig zu machen. Der Mietspiegel Annaberg-Buchholz orientierte sich hier, obwohl er ein einfacher Mietspiegel ist, an den Vorgaben von qualifizierten Mietspiegeln, bei denen zwingend eine Zahl von 30 Wohnungen pro Feld erreicht werden muss. In einigen wenigen Feldern konnte die ortsübliche Vergleichsmiete nicht ermittelt werden. Dies kann entweder der Tatsache geschuldet sein, dass die Datenerhebung keine (bzw. ausreichende Anzahl an) Wohnungen liefern konnte oder aber das Wohnungsmarkt-Segment de facto nicht vorhanden ist (z. B. Ausstattungsklassen I/II im Bereich „erbaut ab 2011“).

Alle errechneten Entwürfe wurden den Teilnehmern der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ im September 2023 bereits im Vorfeld der Sitzungen zugestellt, damit diese sich intensiv mit den Ergebnissen (und den Rechenwegen dahin) befassen konnten. Im Rahmen der Arbeitsgruppen-Sitzung am 19.10.2023 wurde die Mietspiegel-Tabelle besprochen und mögliche Modifikationen diskutiert (z. B. andere Formen der Felderzusammenlegung). Zusätzlich einigte sich die Arbeitsgruppe darauf, die Ausstattungsklassen 1 und 5 nach „unten“ und „oben“ zu begrenzen (AK 1: 12-17 Punkte; AK5: 30-35 Punkte). Besonders „schlecht“ oder „gut“ ausgestattete Wohnungen (im Sinne des Punktemodells; z. B. eine Wohnung mit 9 Punkten im unsanierten Altbau oder eine mit 38 Punkten) wurden so von der Mietspiegel-Nutzung ausgeschlossen; alle gelieferten Wohnungen wiesen Punktwerte zwischen 12 und 35 auf). Die von den Interessenvertretern bestätigte finale Mietspiegel-Tabelle („Feinentwurf“) vom 09.11.2023 sah wie folgt aus:

Mietspiegel Annaberg-Buchholz (N=2.737)															
Stand: 25.09.2023															
Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 - Feinentwurf															
Baualter →	bis 1948			1949 bis 1969			1970 bis 1990			1991 bis 2010			ab 2011		
Größe →	25 bis unter 45 m²	45 bis unter 85 m²	85 m² und mehr	25 bis unter 45 m²	45 bis unter 65 m²	65 bis unter 85 m²	85 m² und mehr	25 bis unter 45 m²	45 bis unter 65 m²	65 bis unter 85 m²	85 m² und mehr	25 bis unter 45 m²	45 bis unter 65 m²	65 bis unter 85 m²	85 m² und mehr
Ausstattung ↓	Erläuterung: oberer Wert: Mittelwert, untere Werte = Spanne nach Abzug des günstigsten und des teuersten Sechstels der Mieten														
AK I (bis 17 Pkt.)	5,23 4,95 - 5,65	4,94 4,54 - 5,27	4,78 4,30 - 5,07	4,60 4,09 - 5,00	4,88 4,41 - 5,20	4,56 4,00 - 5,15	4,43 3,85 - 5,00	5,08 4,86 - 5,50	5,30 5,05 - 5,43	4,96 4,61 - 5,26	4,87 4,60 - 5,10	5,75 5,16 - 6,28	5,36 4,88 - 5,94	5,21 4,80 - 5,57	5,62 5,36 - 5,86
AK II (18-21 Pkt.)	5,25 4,83 - 5,70	5,17 4,60 - 5,67	5,04 4,51 - 5,53	4,92 4,40 - 5,50	4,68 4,07 - 5,20	5,12 4,82 - 5,88	4,72 4,12 - 5,20	4,68 4,07 - 5,20	5,30 5,05 - 5,43	4,96 4,61 - 5,26	4,87 4,60 - 5,10	5,75 5,16 - 6,28	5,36 4,88 - 5,94	5,21 4,80 - 5,57	5,62 5,36 - 5,86
AK III (22-25 Pkt.)	5,51 5,08 - 5,90	5,17 4,60 - 5,67	5,04 4,51 - 5,53	4,92 4,40 - 5,50	4,68 4,07 - 5,20	5,12 4,82 - 5,88	4,72 4,12 - 5,20	4,68 4,07 - 5,20	5,30 5,05 - 5,43	4,96 4,61 - 5,26	4,87 4,60 - 5,10	5,75 5,16 - 6,28	5,36 4,88 - 5,94	5,21 4,80 - 5,57	5,62 5,36 - 5,86
AK IV (26-29 Pkt.)	6,04 5,49 - 6,91														
AK V (ab 30 Pkt.)	6,32 5,52 - 6,94														

8 Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Annaberg-Buchholz

Das Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Annaberg-Buchholz dient als Ergänzung zur Mietspiegeltabelle. Diese zeigt für bestimmte Wohnungsmarktsegmente die ortsübliche Vergleichsmiete via Mittelwert und Spannenober- und -untergrenze, lässt aber offen, wie eine konkrete Wohnung im Rahmen der Spanne „verortet“ werden kann. Diese Lücke bzw. Unsicherheit wird mit dem „Wohnwertorientierungsmodell“ des Mietspiegels Annaberg-Buchholz geschlossen. Dieses ermöglicht eine genauere Annäherung an die „ortsübliche Vergleichsmiete“ einer konkreten Wohnung (sog. Einzelvergleichsmiete), indem durch das Hinzuziehen weiterer (nicht im Punktesystem vorhandener) Variablen vom Spannenmittelwert des einzelnen Tabellenfeldes nach oben oder unten in Richtung Spannenober- oder -untergrenze abgewichen werden kann. Außerdem verarbeitet das Wohnwert-Orientierungsmodell des Annaberger Mietspiegels das nach § 558 BGB relevante Kriterium der Wohnlage.

Das Wohnwertorientierungsmodell des Mietspiegels Annaberg-Buchholz wurde im Zuge mehrerer Sitzungen der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ (19.10.2023 / 09.11.2023) komplett erarbeitet, diskutiert und beschlossen. Es fußt auf der Überlegung, dass es sog. „wohnwertmindernde Merkmale“ und „wohnwerterhöhende Merkmale“ gibt, die eine Abweichung vom Spannenmittelwert ermöglichen. Hierbei ist zu beachten, dass innerhalb einer Wohnung mehrere „wohnwertmindernde“ und „wohnwerterhöhende Merkmale“ gleichzeitig vorliegen können und somit das zahlenmäßige Verhältnis der Merkmale beachtet werden muss.

Folgende Vorgaben waren bei der Festlegung der Merkmale zu beachten bzw. wurden von der Arbeitsgruppe Mietspiegel vereinbart:

- In das Wohnwert-Orientierungsmodell dürfen nur Variablen einfließen, die nicht bereits Eingang in das Punktesystem gefunden haben. Eine doppelte Verwendung von Variablen ist weder inhaltlich noch rechtlich erlaubt oder sinnvoll.
- Die Zahl der „wohnwertmindernden Merkmale“ und der „wohnwerterhöhenden Merkmale“ muss identisch sein.
- Die Wohnlage-Dimensionen sollen in das Wohnwert-Orientierungsmodell integriert werden.

Basierend auf den Notwendigkeiten und Zielen des Wohnwertorientierungsmodell (als Ergänzung zur Mietspiegeltabelle) erarbeitete die Arbeitsgruppe eine Liste mit wohnwertmindernden bzw. wohnwerterhöhenden Merkmalen. Alle Interessenvertretergruppen waren aufgefordert, fußend auf ihren Erfahrungen auf dem Wohnungsmarkt in Annaberg-Buchholz Vorschläge für wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale abzugeben. Zusätzlich wurden jene Variablen thematisiert, die es zuvor nicht in das Punktesystem „geschafft“ hatten. Nach intensiven Debatten entschied sich die Arbeitsgruppe für jeweils sieben wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale aus den Bereichen Wohnung, Wohngebäude, Außenanlage und Wohnlage.

➤ **Wohnwert-Orientierungsmodell des Mietspiegels Annaberg-Buchholz 2024**

Wohnwertmindernde Merkmale	Wohnwerterhöhende Merkmale
1. Aufputz-Installationen (Haustechnik, Elektro, Heizung) bzw. freiliegend sichtbare Heizungsinstallationen in der Wohnung vorhanden	1. Wände im Sanitärbereich gefliest (bzw. mit wasserfesten Materialien verbaut)
2. nicht alle Wohnräume (ohne Küche/Bad) vom Flur aus erreichbar (d. h. mindestens ein gefangener Wohnraum vorhanden)	2. architektonische Besonderheiten in Wohnung und Wohngebäude vorhanden
3. Dach (bzw. oberste Geschossdecke) oder Keller nicht gedämmt	3. Rollläden vorhanden
4. Wohnung befindet sich im Erdgeschoss	4. Dachgeschoss-Wohnung (mit Dachschrägen)
5. keine Türöffnungs- und Gegensprechanlage vorhanden	5. gestaltete Außenanlagen im Grundstück vorhanden (und vom Mieter nutzbar)
6. Wohnung befindet sich in 5. Etage (oder höher) in Wohngebäuden ohne Fahrstuhl	6. offene Bebauung (z. B. mit Grünflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser) / Fernsicht bzw. Panoramablick
7. starke Lärmbelastung (durch Verkehrs- oder Industrie-/Gewerbelärm)	7. verschiedene versorgungsrelevante Infrastruktur (z.B. Nahversorgung, Ärzte/Apotheken, Schulen) fußläufig (Entfernung max. 1 km) erreichbar

Vier der 14 Variablen wurden dabei von der Arbeitsgruppe weiterführend präzisiert, um unterschiedlichen Interpretation entgegenzuwirken:

▪ **architektonische Besonderheiten:**

Dazu zählen im Sinne des Mietspiegels Annaberg-Buchholz

- Loft-Wohnungen;
- Penthouse-Wohnungen;
- eine Villa mit parkähnlichem Grundstück;
- komplett restaurierte Gründerzeitwohnungen mit Stuck, aufbereiteten Flügeltüren, Holzzierelementen an den Türen etc., die sich sichtbar von normalen Gründerzeitwohnungen abheben;
- Arbeiten von Innenarchitekten innerhalb der Wohnung, die die Wohnung sichtbar aufgewertet haben und Gegenstand des Mietvertrages sind.

▪ **gestaltete Außenanlagen im Grundstück vorhanden (und vom Mieter nutzbar):**

Eine gestaltete Außenanlage ist dann gegeben, wenn sie einen Freizeit- und Erholungswert bietet, den der Mieter nutzen kann. Dies kann z. B. ein Kinderspielplatz, ein Grillplatz, eine Gartenfläche oder Bewegungsfläche mit Installationen, z. B. Fußballtoren, sein. Die gestaltete Außenanlage muss sich auf dem betreffenden Grundstück befinden.

Ein Hinterhof mit geringer Bewegungsfläche, eine gemähte Rasenfläche – unabhängig von ihrer Größe – und begrünte Vorgärten gelten nicht als gestaltete Außenanlagen.

▪ **Wände im Sanitärbereich gefliest (bzw. mit wasserfesten Materialien verbaut):**

„Gefliest bzw. wasserfeste Materialien“ liegt dann vor, wenn Fliesen, Naturstein, Sichtbeton, Glas oder spezieller Putz im Sanitär- und Nassbereich verbaut sind.

▪ **Starke Lärmbelastung:**

Starke Lärmbelastung liegt dann vor, wenn in der unmittelbaren Wohnumgebung Verkehrslärm durch Bundesstraßen/vielbefahrene Hauptverkehrsstraßen oder Industrie- oder Gewerbelärm durch Industriegebiete oder Transportunternehmen mit 24 h-Betrieb (direkt angrenzend) nachweislich vorhanden ist.

Die Variablen des Wohnwert-Orientierungsmodells wurden am 09.11.2023 von Seiten der Interessenvertreter der Vermieter und durch die Interessenvertreter der Mieter akzeptiert. Sie stimmten überein, dass das „Wohnwert-Orientierungsmodell“ des Mietspiegels Anna-berg-Buchholz 2024 nur Empfehlungscharakter hat, dass jede Wohnung im Rahmen der Spanneneinordnung immer separat als Einzelfall betrachtet werden muss. In der Mietspiegel-Broschüre heißt es deshalb.

„Abweichungen von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete (Mittelwerte in der Mietwert-tabelle) sind insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale einer Wohnung im Einzelfall zu überprüfen und zu begründen. Hierzu wird empfohlen die Spanneneinordnung unter Anwendung der nachfolgenden Orientierungshilfe mit jeweils 7 wohnwertmindernden und 7 wohnwert-erhöhenden Merkmalen vorzunehmen. Dieses Modell hat jedoch lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Es stellt nicht abschließend weitere Ausstattungsmerkmale des örtlichen Woh-nungsmarktes auf, welche im Einzelfall einbezogen werden können.“

Folgender Nachsatz ist unter der Tabelle der sieben Variablen zu finden:

„Liegen weitere Ausstattungsmerkmale, wie z. B.

- *(vom Vermieter installierte) haustechnische Anlagen zum Heizen mit regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Geothermie, Umweltwärme)*
- *Whirlpool*
- *Sauna*
- *Videosprechanlage oder*
- *Smart-Home-Technologie vor,*

können diese unter Berücksichtigung aller weiteren Wohnbedingungen auch zur Überschreitung der Spannenobergrenze führen.“

Die rechnerische Anwendung des Wohnwertorientierungsmodells basiert auf der gleichen Logik wie der frühere Mietspiegel Dresden oder der aktuelle Mietspiegel in Zwickau. Sie ist Teil der Mietspiegel-Broschüre, darin heißt es:

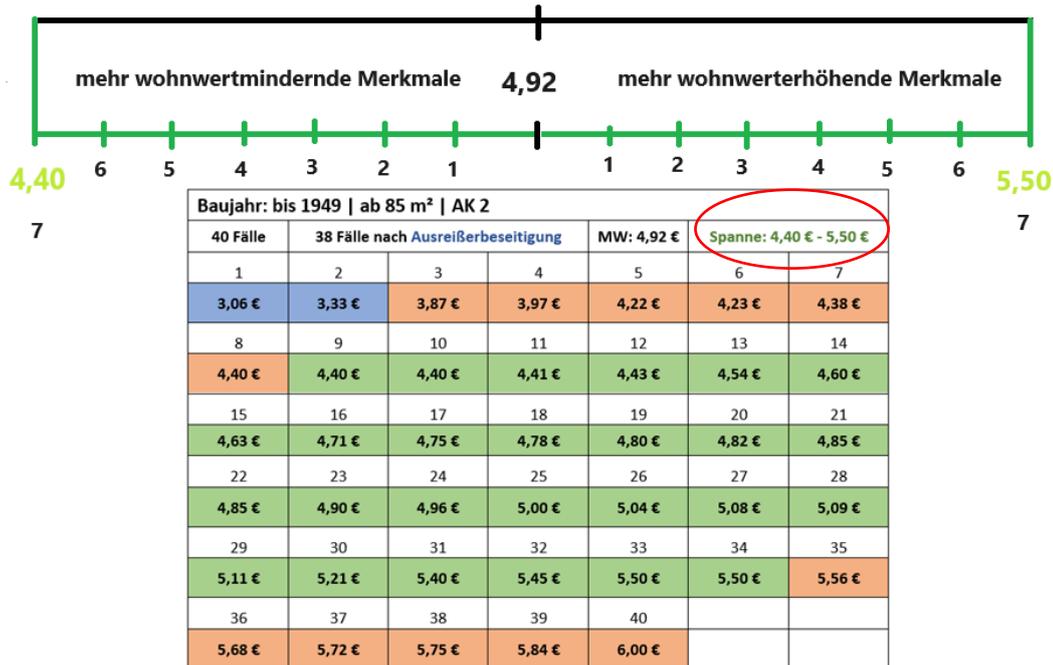
„Jedes Merkmal erreicht einen Anteil von 1/7 (Multiplikationsfaktor 0,14) an der Differenz von Mittelwert und Spannenobergrenze bzw. Spannenuntergrenze. Das bedeutet, dass jedes Merkmal das gleiche „Gewicht“ hat und ein wohnwertminderndes Merkmal ein wohnwerterhöhendes Merkmal ausgleichen kann und umgekehrt.“

Obwohl es in der Praxis kaum Fälle geben wird, in denen alle sieben wohnwertmindernden oder wohnwerterhöhenden Merkmale vorliegen, kann im Mietspiegel Anna-berg-Buchholz die Spannenobergrenze erreicht werden, wenn die Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale um 7 höher liegt als

die Zahl der wohnwertmindernden Merkmale. Die Spannenuntergrenze kann erreicht werden, wenn alle wohnwertmindernden Merkmale erfüllt sind und kein wohnwerterhöhendes Merkmal vorliegt.

Das folgende Berechnungsbeispiel zeigt eine Gründerzeit-Wohnung“ (20 Punkte, 92 m²) mit diesen Merkmalen:

- Wohnungsgrößenklasse: ab 85 m²
- Baujahresklasse: bis 1949
- Ausstattungsklasse II (18-21 Punkte)



Für diesen Wohnungstyp zeigt die Mietspiegeltabelle folgende Werte:

- Mittelwert: 4,92 €
- Spannenuntergrenze: 4,40 €
- Spannenobergrenze: 5,50 €

Zur Bestimmung der genauen ortsüblichen Vergleichsmiete werden die wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Merkmale des Wohnwert-Orientierungsmodells – beziehungsweise auf diese konkrete Wohnung – gesichtet und auf Vorliegen bzw. Nicht-Vorliegen geprüft. Dabei können sich folgende drei Fallkonstellationen ergeben:

- (A) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale = Zahl der wohnwertmindernden Merkmale ► ortsübliche Vergleichsmiete entspricht dem Mittelwert: 4,92 €
- (B) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale > Zahl der wohnwertmindernden Merkmale ► Berechnung siehe nachfolgende Tabelle Fallkonstellation B
- (C) Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale < Zahl der wohnwertmindernden Merkmale ► Berechnung siehe nachfolgende Tabelle Fallkonstellation C

Fallkonstellation B Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale größer als Zahl der wohnwertmindernden Merkmale	Fallkonstellation C Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale kleiner Zahl der wohnwertmindernden Merkmale
Rechenschritt I: Zahl d. wohnwerterhöhenden Merkmale (2) abzüglich Zahl d. wohnwertmindernden Merkmale (0) = Differenz 1 (2)	Rechenschritt I: Zahl d. wohnwertmindernden Merkmale (4) abzüglich Zahl d. wohnwerterhöhenden Merkmale (1) = Differenz 1 (3)
Rechenschritt II Differenz 1 (2) multipliziert mit 1/7 (x 0,14) = Produkt 1 (= 0,28)	Rechenschritt II: Differenz 1 (3) multipliziert mit 1/7 (x 0,14) = Produkt 1 (= 0,43)
Rechenschritt III Spannenobergrenze (5,50 €) abzgl. Mittelwert (- 4,92 €) = Differenz 2 (= 0,58 €)	Rechenschritt III: Mittelwert (4,92 €) abzgl. Spannenuntergrenze (4,40 €) = Differenz 2 (= 0,52 €)
Rechenschritt IV Produkt 1 (0,28) multipliziert mit Differenz 2 (x 0,58 €) = Produkt 2 (= 0,16 €)	Rechenschritt IV: Produkt 1 (= 0,43) multipliziert mit Differenz 2 (x 0,52 €) = Produkt 2 (= 0,22 €)
Rechenschritt V Mittelwert (4,92 €) zuzüglich Produkt 2 (+0,16 €)	Rechenschritt V: Mittelwert (4,92 €) abzüglich Produkt 2 (-0,22 €)
ortsübliche Vergleichsmiete = 5,08 €	ortsübliche Vergleichsmiete = 4,70 €

9 Formalrechtliche Anerkennung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz

Die formalrechtliche Anerkennung des Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 erfolgte im November 2023. Die Interessenvertreter der Vermieter stimmten gemeinsam mit dem Interessenvertreter der Mieter – dem Deutschen Mieterbund - Mieterverein Südsachsen e.V. –

- im Rahmen der Sitzung am 19.10.2023 der vorliegenden Mietspiegeltabelle
- und am 09.11.2023 dem dazugehörigen Wohnwertorientierungsmodell

zu. Damit liegt in der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz erstmals in seiner Geschichte (im Sinne des § 558c BGB) ein einfacher Mietspiegel vor. Der Tabellenmietspiegel zeigt gemäß § 558 Absatz 1 eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in Annaberg-Buchholz, differenziert dabei nach den Merkmalen Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit und wurde von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt und anerkannt.

Mit der formalrechtlichen Anerkennung im November endete der 11-monatige Erstellungsprozess des Annaberger Mietspiegels 2024. Beginnend ab Januar 2023 hatte die „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ – wissenschaftlich begleitet durch das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung – die Konzeption und Erstellung des Mietspiegels vorangetrieben und eine umfangreiche Datenerhebung realisiert. Nach Abschluss der Datenerhebung lagen mehr als 2.700 mietspiegelrelevante Wohnungen für die Auswertung bereit und bildeten für den Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 eine vergleichsweise gute Datenbasis. Fußend auf dieser mussten in einem ersten Schritt Vorarbeiten durchgeführt werden (z. B. erstmalige Bildung von Ausstattungsklassen / Prüfung des Punktesystems), konnten dann in einem zweiten Schritt für weite Teile der Mietspiegeltabelle Werte der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgewiesen werden. Im Rahmen von Sitzungen wurden die Mietspiegelentwürfe – wie im Kern alle Aspekte des Mietspiegels von der Vorbereitung bis zur Finalisierung – von der „Arbeitsgruppe Mietspiegel“ intensiv besprochen und diskutiert. Folglich war innerhalb der Arbeitsgruppe ein hohes Maß an Zustimmung zu verzeichnen; alle Mitglieder stimmten der Erst-Erstellung und der Ergebnisse des Mietspiegels Annaberg-Buchholz vollinhaltlich zu.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der Erstellung der Mietspiegeltabelle ein hohes Gewicht auf die möglichst allseitige Akzeptanz der Ergebnisse gelegt wurde, um ein hohes Maß an Rechtssicherheit des Instrumentes „Mietspiegel“ zu gewährleisten. Es stand außer Frage, zu möglichst allen relevanten Aspekten der Erarbeitung der Ergebnisse sowie zu den Ergebnissen selbst ein breites Fundament an Zustimmung bei allen Beteiligten und Vertretern der Interessengruppen zu finden. Demgemäß fand im Rahmen der Arbeitsgruppe eine ständig vorbereitende und begleitende Diskussion der Arbeit statt. Die vorliegende Mietspiegeltabelle ist das Ergebnis einer Arbeit, die unter Anwendung anerkannter wissenschaftlicher Methoden durchgeführt wurde und die der Diskussion und Abstimmung in jedem relevanten Bearbeitungsschritt Rechnung trägt.

10 Anhang

- **„Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 - Erläuterung zur Datenlieferung“** (19 Seiten, erstellt von FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung, das Dokument erhielten die großen Wohnungsgesellschaften und Hausverwaltungen, die mietspiegelrelevante Wohnungen per Datenlieferung lieferten; das Dokument enthält Detailbeschreibungen, wie die Ausstattungsvariablen definiert sind)
- **„Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024: Fragebogen zur Erfassung von Wohnungen“** (2 Seiten, erstellt von FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung)
- **Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024: Datenschutzrechtliche Informationen nach DSGVO** (2 Seiten, erstellt von FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung und Stadtverwaltung Annaberg-Buchholz)



ERLÄUTERUNG ZUR DATENLIEFERUNG

MIETSPIEGEL ANNABERG-BUCHHOLZ 2024

erstellt von
FOG-INSTITUT für Markt- und Sozialforschung

MIETSPIEGEL ANNABERG-BUCHHOLZ 2024

Erläuterungsdatei für Datenlieferer

Stand: 24.04.2023

erstellt von



Inhaltsverzeichnis

Kontaktdaten für Fragen	4
Wichtig!.....	4
Generelles: Bitte prüfen Sie Ihre Wohnungen auf „Mietspiegelrelevanz“	4
Datenschutz.....	5
BASIS-INFORMATIONEN ZUR MIETSPIEGEL-RELEVANTEN WOHNUNG	6
[B1] Straße und Hausnummer der Wohnung	6
[B2] Datum Mietvertrag.....	6
[B3] Datum letzte Änderung der Grundmiete.....	6
[B4] Größe der Wohnung (in m ²)	6
[B5] Höhe der monatlichen Nettokaltmiete (in €).....	7
[B6] Baujahr Wohngebäude.....	7
WOHNUNGS-AUSSTATTUNG	8
Art der Wohnung	8
[A1] Anzahl der Wohnungen pro Gebäude / Eingang.....	8
[A2] Art der Wohnung (Maisonette oder Etagen-Wohnung)	8
Heizung/Warmwasser/Elektrik.....	8
[A3] Art der Heizung / Contracting	8
[A4] Art der Warmwasser-Aufbereitung	10
[A5] Elektrik.....	10
Fenster	10
[A6] Art der Fenster	10
Küche	11
[A7] Fenster in der Küche.....	11
[A8] Einbauküche vom Vermieter gestellt	11
WC	12
[A9] Anzahl der Innen-WCs.....	12
Bad.....	12
[A10] Anzahl der Bäder	12
[A11] HAUPTBAD: Dusche und Wanne im Bad.....	12
Hauptbad - Vorhandensein folgender Merkmale	13

[A12] Fenster im Bad.....	13
[A13] Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen.....	13
[A14] Bodengleiche / schwellenfreie Dusche (od. Wanne).....	13
[A15] Handtuchwandheizkörper	14
Fußböden- und Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräume	14
[A16] Fußbodenbeläge.....	14
[A17] Fußbodenheizung.....	14
Abstellraum / Balkon.....	15
[A18] Abstellraum innerhalb der Wohnung.....	15
[A19] Balkon / Loggia / Terrasse.....	15
Barrierearmut/Schwellenfreiheit.....	15
[A20] Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude.....	15
Ausstattung im/am Wohngebäude.....	16
[A21] Fahrstuhl im Gebäude.....	16
[A22] Abstellraum außerhalb der Wohnung.....	16
[A23] Dämmung Wände	16
Besonderheiten.....	17
[A24] PKW-Stellplatz	17
[A25] Kamin innerhalb der Wohnung.....	17
Abschluss.....	18
Anmerkungen zur Wohnung.....	18
(Unternehmens-) Name des Datenlieferanten + Telefonnummer und Ansprechpartner für Rückfragen	18
Senden Sie die Daten bitte bis zum 31.08.2023 an:.....	18

Kontaktdaten für Fragen

Alle relevanten Informationen zur konkreten Ausgestaltung der Variablen für den Mietspiegel Annaberg-Buchholz finden Sie in diesem Dokument.

Bei Fragen, Unklarheiten und weiterem Informationsbedarf kontaktieren Sie bitte:

FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung

Herrn Ulrich Weiser

Tel: 0371 / 33 71 78 10

Mail: mietspiegel@fog-institut.de oder ulrich.weiser@fog-institut.de

oder

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

Fachbereich Bau – Sanierung/ Fördermittel

Frau Petra Reuter

Tel.: 03733 / 425 262

Mail: petra.reuter@annaberg-buchholz.de

Wichtig!

Jede Mietspiegel-relevante Wohnung muss separat ausgefüllt und geliefert werden. Es ist wichtig, dass jedes Feld ausgefüllt wird. Wohnungen, bei denen Angaben fehlen, können nicht in die Datenauswertung einbezogen werden. Im Folgenden finden Sie zu jeder Variable Informationen sowie die konkreten Ausprägungen.

Scheuen Sie sich nicht, nachzufragen, sollte Ihnen irgendetwas "spanisch" vorkommen. Manche Dinge dieser Variablenliste sind der Logik des BGB § 558 geschuldet, manches den konkreten Verhältnissen in Annaberg-Buchholz bzw. den Vereinbarungen der Interessenvertreter der AG Mietspiegel Annaberg. Ausstattungsmerkmale, die hier im Rahmen der Liste nicht erfasst werden, spielen erst einmal keine Rolle, sondern werden im Rahmen der Orientierungshilfe des Mietspiegels mit integriert.

Generelles: Bitte prüfen Sie Ihre Wohnungen auf „Mietspiegelrelevanz“

Der Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 wird auf Grundlage des § 558 BGB erstellt. Er bildet das aktuelle Preisniveau (in den letzten sechs Jahren vereinbarte oder geänderte Grundmieten) auf dem Wohnungsmarkt ab, differenziert nach Baujahr, Größe, Ausstattung und Lage der Wohnungen. Im Sinne des § 558 BGB sowie nach Absprache der Interessenvertreter der Mieter und Vermieter sind für den Annaberger Mietspiegel

bestimmte Wohnungen und Mietverhältnisse NICHT von Relevanz und dürfen nicht in die Datenauswertung einbezogen werden.

Der Mietspiegel Annaberg-Buchholz gilt nur für Mietwohnungen auf dem Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz.

Ausgeschlossen aus der Datenerhebung sind folgende Wohnungen und brauchen / dürfen nicht geliefert werden:

- Wohnungen, deren Mietverträge älter als sechs Jahre sind, d. h. vor dem 01.07.2017 geschlossen wurden und bei denen seit dem 01.07.2017 keine Änderung der Grundmiete stattgefunden hat
- Wohnungen mit einem vertraglich vereinbarten Ausschluss einer Mieterhöhung
- Wohnungen mit Mietverträgen mit Staffel- und Index-Mietvereinbarungen
- Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, da sie mit bzw. durch entsprechende Baudarlehen der Sächsischen Aufbaubank, alternativer Zusatzförderung oder durch Städtebauförderung errichtet bzw. modernisiert wurden
- Wohnungen in Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art
- Wohnungen mit weniger als 25 m² Wohnfläche
- Wohnungen ohne Bad
- Wohnungen ohne Sammelheizung
- Wohnungen mit Außen-WC oder innenliegender Trockentoilette
- verbilligt gemietete Dienst- oder Werkswohnungen
- Wohnungen mit Gefälligkeitsmieten
- ganz oder teilweise gewerblich genutzte Wohnungen (nicht nur ein einzelnes Arbeitszimmer)
- Wohnungen, die aus besonderem Grund, zum Beispiel wegen Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, verbilligt gemietet worden sind
- möbliert vermietete Wohnungen (Ausnahme Einbauküche / -schränke)
- ganz oder teilweise untervermietete Wohnungen / bei Vorliegen mehrerer Mietverhältnisse in einer Wohnung
- Wohnungen in Einfamilienhäusern (vermietete Einfamilienhäuser)

Datenschutz

Hinweise zum Datenschutz finden Sie im Beiblatt "Datenschutzrechtliche Informationen". Für Fragen zu allen Aspekten des Datenschutzes steht Ihnen Herr Ulrich Weiser unter datenschutz@fog-institut.de oder mietspiegel@fog-institut.de jederzeit zur Verfügung.

Die jetzt folgenden Erläuterungen folgen der Logik und der Reihenfolge der in der Excel-Tabelle abgefragten Variablen.

BASIS-INFORMATIONEN ZUR MIETSPIEGEL-RELEVANTEN WOHNUNG

[B1] Straße und Hausnummer der Wohnung

Die konkrete Straße und Hausnummer wird zur Prüfung der Plausibilität benötigt (z. B. Alter des Wohngebäudes oder der Frage, ob Wohnung tatsächlich in Annaberg-B. liegt).

[B2] Datum Mietvertrag

Die Wohnung ist nur dann mietspiegelrelevant, wenn im Zeitraum 01.07.2017 bis 30.06.2023 der Mietvertrag erstmalig geschlossen wurde oder es in diesem Zeitraum eine Änderung der Grundmiete gegeben hat.

D. h. der Mietvertrag bzw. die letzte vertragliche Änderung der Grundmiete darf nicht älter als sechs Jahre sein, d. h. er muss beginnend ab 01.07.2017 abgeschlossen bzw. verändert worden sein.

Zum Verständnis bei "Änderungen der Grundmiete":

Wurde der Mietvertrag vor dem 01.07.2017 geschlossen und es gab im Zeitraum ab dem 01.07.2017 eine Änderung der Grundmiete (geänderte Nebenkosten spielen keine Rolle), dann ist diese Wohnung ebenfalls mietspiegelrelevant.

Wurde der Mietvertrag vor dem 01.07.2017 geschlossen und es gab letztmalig vor dem 01.07.2017 (z. B. 01.01.2016) eine Änderung der Grundmiete, dann ist diese Wohnung NICHT mietspiegelrelevant.

[B3] Datum letzte Änderung der Grundmiete

Sofern es eine vertragliche Änderung der Grundmiete gegeben hat, muss das Datum eingetragen werden.

Die Änderung des Mietvertrages muss zeitlich zwischen dem 01.07.2017 und dem 30.06.2023 gelegen haben. Ist der Mietvertrag bereits älter und die letzte Änderung lag vor dem 01.07.2017, dann ist die Wohnung nicht mietspiegelrelevant.

[B4] Größe der Wohnung (in m²)

Größe der Wohnung (nach der Wohnflächenverordnung), wie sie im Mietvertrag festgehalten wurde (in m²)

(Fläche so genau wie möglich eintragen: wo Nachkommastellen vorhanden sind, bitte eintragen!)

[B5] Höhe der monatlichen Nettokaltmiete (in €)

Zu erfassen ist die Grundmiete, die im Juli 2023 zu zahlen ist (ohne jegliche Betriebskostenvorauszahlungen).

ACHTUNG! Die Grundmiete (Nettokaltmiete) sollte möglichst aus dem Mietvertrag übernommen bzw. mit diesem abgeglichen werden.

Die Höhe der Nettokaltmiete / Grundmiete (monatlich) kann sowohl gesamt als auch in Euro je m² angegeben werden, bspw. 315,50 Euro oder 5,25 Euro/m².

(Betrag so genau wie möglich angeben und keine Rundung vornehmen; wo Nachkommastellen vorhanden sind, bitte eintragen!)

Achtung: Küchenzuschläge für eine Einbauküche, die separat bezahlt werden, müssen hier zur Grundmiete addiert werden. Siehe hierzu Variable [A8]!

[B6] Baujahr Wohngebäude

Als Baujahr eines Gebäudes gilt das Jahr der Bezugsfertigstellung. Im Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 gilt die Regelung: „Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude errichtet wurde. Bei Wiederaufbau, Wiederherstellung (z. B. bei starker Beschädigung oder Zerstörung durch außergewöhnliche Ereignisse wie Kriegseinwirkungen), Ausbau und Erweiterung (z. B. Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau) ist für die Einordnung in eine Baualtersklasse die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend.“

Antwortmöglichkeiten:

- „bis 1948“ (✎ 1)
- „1949-1969“ (✎ 2)
- „1970-1990“ (✎ 3)
- „1991-2009“ (✎ 4)
- „ab 2010“ (✎ 5)

Optional kann auch das konkrete Baujahr eingetragen werden, z. B. (✎ 1982)

Hinweis:

Das Bleistift-Symbol zeigt an, welche Zahlen in die Excel-Tabelle eingetragen werden können [z. B. (✎ 5)]. Bei den Ausstattungsvariablen tragen Sie immer gleich den realen Punktwert ein. Dies hilft Ihnen später, die Gesamtpunktwertigkeit Ihrer Wohnungen zu ermitteln und anschließend – nach Fertigstellung des Mietspiegels – die Wohnungen dahingehend zu prüfen, ob die ortsübliche Vergleichsmiete über- oder unterschritten wird.

WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Art der Wohnung

[A1] Anzahl der Wohnungen pro Gebäude / Eingang

Der Annaberger Mietspiegel unterscheidet bei der Zahl der Wohnungen im Wohngebäude (bzw. im Eingang) in drei Formen:

Antwortmöglichkeiten:

- „Wohngebäude mit 9 und mehr Wohnungen“ (✎ 0) [=0 Punkte im Punktesystem]
- „Wohngebäude mit 3 bis 8 Wohnungen“ (✎ 1) [=1 Punkt im Punktesystem]
- „2-Familien-Haus bzw. Wohngebäude mit exakt 2 Wohnungen“ (✎ 2) [=2 Punkte]

Einfamilienhäuser bzw. Wohngebäude mit nur 1 Wohnung sind nicht mietspiegelrelevant im Sinne des Annaberger Mietspiegels. Bei Wohnblöcken oder Gründerzeit-Karrees zählt immer nur die Zahl der Wohnungen je Adresse bzw. Eingang.

[A2] Art der Wohnung (Maisonette oder Etagen-Wohnung)

Eine Maisonettewohnung ist ein spezieller Wohnungstyp, bei dem der Wohnraum zusammenhängend mindestens zweistöckig innerhalb eines größeren Gebäudes angeordnet ist.

Eine "Etagenwohnung" im Sinne des Annaberger Mietspiegels ist dann gegeben, wenn eine Wohnung als alleinige Wohnung auf einer Etage vorhanden ist (sie kann bspw. durch die Zusammenlegung von zwei Wohnungen entstanden sein).

Antwortmöglichkeiten:

- „nein, keine Maisonette-Wohnung oder Etagenwohnung“ (✎ 0)
- „ja, Maisonette-Wohnung oder Etagenwohnung“ (✎ 1)

Heizung/Warmwasser/Elektrik

[A3] Art der Heizung / Contracting

Der Annaberger Mietspiegel unterscheidet bei der Art der Heizung und prüft, ob ein Wärmecontracting-Verhältnis (außerhalb der Grundmiete) vorliegt.

1. Vom Vermieter gestellte Heizung (Zentralheizung / Blockheizung / Fernwärme / Etagenheizung):

Hierunter fallen folgende Heizungsarten:

- "Fernwärmeheizung", d. h. die Heizwärme wird bspw. in einem Heizkraftwerk erzeugt und über ein Rohrsystem zum Gebäude geleitet.
- "Etagenheizung", d. h. die Heizwärme wird zentral für eine komplette Wohnebene/ein Geschoss erzeugt.

- "Gebäudezentralheizung", d. h. es wird Heizwärme für das gesamte Gebäude / den gesamten Wohnblock an einer zentralen Stelle (zumeist im Keller) erzeugt.

Für den Mietspiegel Annaberg-Buchholz sind nur Wohnungen relevant, die über eine Sammelheizung verfügen, d. h. Wohnungen mit Ofenheizung (Einzelöfen, Kachelöfen) ODER mit Festbrennstoffen betriebene Heizungen (bspw. sehr alte Etagenheizungen) zählen nicht.

2. Liegt ein Wärmecontracting-Verhältnis vor, wird die Wärmeerzeugung (Heizung + Brennstoffe) über die Nebenkosten abgegolten und ist nicht Teil der Kaltmiete/Grundmiete.

Definition: „Wärme-Contracting ist eine seit den 1990er Jahren vor allem in Deutschland von Hauseigentümern und Vermietern in Anspruch genommene Dienstleistung, welche in der Regel von mittelständischen Heizungsbauunternehmen sowie öffentlichen und privaten Energielieferanten angeboten wird. Kern des Geschäfts (englisch contract) ist die Auslagerung der Investitionen für die erstmalige Errichtung oder Modernisierung von zentralen Heizanlagen vom Gebäudeeigentümer an den Contractor. Der Hauseigentümer räumt dem Contractor in einem Wärmelieferungsvertrag mit langer Laufzeit (10–15 Jahre) das exklusive Recht ein, seine Mieter bzw. die Liegenschaft mit Heizwärme und gegebenenfalls Warmwasser aus einer Zentralheizung zu versorgen. Der Wärmelieferant (Contractor) ist durch die langen Laufzeiten in der Lage, seine Investitionen in die Heizungsanlagen auf 10–15 Jahresraten umzulegen.

Beim Contracting können zwei Formen unterschieden werden, die aber für den Annaberger Mietspiegel unerheblich sind.

- Voll-Contracting: Der Contractor betreibt (Wärmelieferung / Medienlieferung; Wartung / Prüfung; Instandhaltung; Ersatzbeschaffungen; ggf. Finanzierung) die Heizungsanlage einschließlich dem Bereich „Wärmeverteilungen und Heizkörper komplett“ sowie die Warm-, Kaltwasser und Zirkulationsleitungen der Warmwasserbereitungsanlage bis zu den Absperrarmaturen im jeweiligen Hausanschlussraum / Heizungsstations-Raum.
- Teil-Contracting: Der Contractor betreibt (Wärmelieferung / Medienlieferung; Wartung / Prüfung; Instandhaltung; Ersatzbeschaffungen; ggf. Finanzierung) die Heizungsanlage einschließlich der Warm-, Kaltwasser und Zirkulationsleitungen der Warmwasserbereitungsanlage bis zu den Absperrarmaturen im jeweiligen Hausanschlussraum / Heizungsstations-Raum, jedoch ohne dem Bereich ab Absperrarmatur „Wärmeverteilungen bis zum Heizkörper“ (diese stehen in der Verantwortung des Gebäudeeigentümers).

Antwortmöglichkeiten:

- „Wärmecontracting-Verhältnis liegt vor“ (✎ 0)
- „Vom Vermieter gestellte Heizung (Zentralheizung / Blockheizung / Fernwärme / Etagenheizung)“ (✎ 2)

[A4] Art der Warmwasser-Aufbereitung

Der Mietspiegel unterscheidet zwei Formen der Warmwasser-Aufbereitung:

- dezentrale Warmwasserversorgung: das Wasser wird mit Hilfe eines Boilers, Durchlauferhitzers oder einer Gastherme dezentral erst innerhalb der Wohnung erwärmt; d. h. es kommt kalt aus der Wand.
- zentrale Warmwasser-Aufbereitung, d. h. aus Sicht des Mieters: das warme Wasser kommt bereits warm aus der Wand, weil es zentral an anderer Stelle bereits erwärmt wurde

Antwortmöglichkeiten:

- „dezentrale Warmwasserversorgung (Boiler, Durchlauferhitzer, Gastherme)“ (✎ 1)
- „zentrale Warmwasserversorgung“ (✎ 1)

Im Annaberger Mietspiegel werden beide Formen identisch gleichwertig bewertet.

[A5] Elektrik

Der Mietspiegel prüft, ob die Elektrik in der Wohnung „zeitgemäß“ (normaler Standard) oder bereits veraltet ist.

Eine Zeitgemäßheit im Sinne des Annaberger Mietspiegels liegt dann vor, wenn eine ausreichend hohe Anschlussleistung zum gleichzeitigen Betreiben mehrerer moderner Haushaltsgeräte vorhanden ist (bspw. gemessen an der Zahl der installierten Stromkreise und Steckdosen).

Antwortmöglichkeiten:

- „keine zeitgemäße Elektrik vorhanden“ (✎ 0)
- „zeitgemäße Elektrik vorhanden“ (✎ 1)

Fenster

[A6] Art der Fenster

Der Annaberger Mietspiegel unterscheidet in drei Fensterarten (Bezugspunkt ist die überwiegende Ausstattung, d. h. der Großteil der Fenster muss einem der Typen entsprechen):

- isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallisolierung, doppelte Verglasung oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas
- Kastendoppelfenster: bestehen aus zwei Fensterrahmen, die separat voneinander zu öffnen sind und zwischen denen sich ein Zwischenraum befindet. Sie sind häufig in Altbauten zu finden.
- Einfachverglasung oder Verbundfenster aus DDR-Zeiten

ACHTUNG! Handelt es sich bei Kastendoppelfenstern um neue Fenster, die nach 1990 komplett neu eingebaut wurden, so sind diese äquivalent zu isolierverglasten Fenstern zu betrachten.

Antwortmöglichkeiten:

- „Einfachverglasung oder Verbundfenster aus DDR-Zeiten“ (✎ 0)
- „Kastenfenster“ (✎ 1)
- „isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallisolierung oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas“ (✎ 3)

Küche

[A7] Fenster in der Küche

Ein Fenster dient zum Lüften der Küche und schafft Helligkeit. Eine Balkontüre in der Küche gilt auch als Fenster.

Bei amerikanischen Küchen, die mit dem Wohnzimmer verbunden sind, muss sich das Fenster zwingend im Bereich der Küchenfläche befinden, um als "Fenster in der Küche" zu gelten. Fenster im Wohnzimmer gelten nicht. Das gleiche gilt für Kochnischen, die mit dem Wohnzimmer oder dem Flur verbunden sind.

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht vorhanden“ (✎ 0)
- „vorhanden“ (✎ 1)

[A8] Einbauküche vom Vermieter gestellt

Relevant sind nur Einbauküchen, die vom Vermieter mit vermietet wurden. Vom Vormieter überlassene oder abgekaufte Küchen etc. zählen nicht.

Der Mietspiegel unterscheidet zwei Formen von Einbauküchen:

- Standard-Einbauküche: „Standard-Einbauküche“ nach 1990 eingebaut und mit Mobiliar und Elektrogeräten ausgestattet, sodass folgende Funktionen möglich sind: Kochen und Backen, Spülen, Kühlen, Aufbewahren, d. h. es sind Schränke, Spüle, Herd und Kühlschrank vorhanden
- „hochwertige Einbauküche“: Einbauküche wie beschrieben, aber mit hochwertigen Materialien und modernsten Elektrogeräten (Herd mit Cerankochfeld, Induktionsherd, energieeffizienter Kühlschrank A+++, fest eingebaute Geschirrspülmaschine und Mikrowelle, Dunstabzugshaube, hochwertige Möbel und Arbeitsplatten, bspw. Granit)

ACHTUNG: Umgang mit "Küchenzuschlägen" bzw. Extra-Gebühren für vom Vermieter installierte Einbauküchen

Im Rahmen der Datenlieferung muss die Einbauküche als vorhanden eingetragen werden, wenn sie regulär mit zur Wohnung dazugehörig ist und in der Grundmiete enthalten ist (d. h. der Mieter kennt den Preis für die EBK nicht, sondern weiß nur, dass die EBK mit in der Nettokaltmiete vorhanden ist).

Weiterhin müssen auch jene Einbauküchen geliefert werden, bei denen ein „Küchenzuschlag“ (Nutzungsgebühr bzw. separater Zuschlag) über die Grundmiete hinaus gezahlt wird (bspw. 25 € monatlich) und die verpflichtend vom Mieter mit gemietet werden mussten. In diesen Fällen muss der „Küchenzuschlag“ zur Nettokaltmiete addiert werden und der Gesamtbetrag entsprechend im Feld „Nettokaltmiete“ niedergeschrieben werden. Entscheidend ist die Frage, ob die Einbauküche verpflichtender Bestandteil der Wohnung ist und somit vom Mieter angemietet werden muss – ist dem so, ist die Gebühr der EBK als Bestandteil der Nettokaltmiete zu betrachten.

Alle anderen Fälle von Einbauküchen, d. h. jene, die vom Mieter in Eigenleistung installiert wurden, weiterhin jene, die freiwillig vom Vermieter auf Extra-Wunsch installiert wurden, oder jene, bei denen der Mieter nach Zahlung von Monatsraten (o. ä.) die Küche gar erwirbt bzw. finanziert, dürfen nicht eingetragen werden.

Antwortmöglichkeiten:

- „keine Einbauküche vorhanden“ (✎ 0)
- „Standard-Einbauküche vorhanden“ (✎ 2)
- „hochwertige Einbauküche vorhanden“ (✎ 3)

WC

[A9] Anzahl der Innen-WCs

Trockentoiletten zählen nicht als WC. Außentoiletten, die sich nicht innerhalb der Wohnung befinden, zählen nicht als WC im Sinne des Annaberger Mietspiegels.

Antwortmöglichkeiten:

- „ein (1) Innen-WC vorhanden“ (✎ 1)
- „zwei (2) oder mehr Innen-WC vorhanden“ (✎ 2)

Bad

[A10] Anzahl der Bäder

Ein Bad wird definiert als Raum, der über einen Warmwasseranschluss und eine Dusche oder eine Badewanne verfügt. Achtung: Ein Gäste-WC ist kein zweites Bad, sondern gilt nur als 2. WC.

Antwortmöglichkeiten:

- „ein (1) Bad innerhalb der Wohnung vorhanden“ (✎ 1)
- „zwei (2) oder mehr Bäder innerhalb der Wohnung vorhanden“ (✎ 2)

[A11] HAUPTBAD: Dusche und Wanne im Bad

Diese Variable bezieht sich nur auf das Haupt- bzw. größte Bad (falls zwei Bäder vorhanden sind).

Zwei mögliche Antworten:

- Dusche ODER Wanne vorhanden
- Wanne UND separate Dusche vorhanden

„Wanne UND separate Dusche vorhanden“ bedeutet, dass beide baulich getrennt voneinander sind und gleichzeitig genutzt werden können.

Hinweis: Existiert ein zweites Bad, in dem sich bspw. eine Dusche befindet, im Hauptbad jedoch nur eine Wanne, so ist nur die Wanne im Hauptbad anzugeben.

Antwortmöglichkeiten:

- „Wanne ODER Dusche vorhanden (eins von beiden)“ (✎ 1)
- „Wanne UND separate Dusche vorhanden (zwei von zwei)“ (✎ 2)

Hauptbad - Vorhandensein folgender Merkmale

[A12] Fenster im Bad

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht vorhanden“ (✎ 0)
- „vorhanden“ (✎ 1)

[A13] Art und Qualität der Sanitärobjekte und Armaturen

Der Mietspiegel unterscheidet drei Ausstattungsniveaus:

- Vorwende-Standard (nach 1990 nicht erneuert)
- "normale Sanitärobjekte/-armaturen": Standard in nach 1990 gebauten oder sanierten Wohnungen, bspw. Einhebel-Mischbatterien, Kunststoffwanne, Hänge-WC oder modernes Stand-WC
- „hochwertige Sanitärobjekte/-armaturen“: Steigerung der zeitgemäßen Sanitärobjekte/-armaturen, Indiz für gehobene oder Luxus-Ausstattung, bspw. freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Massagedüsen o. ä., Regendusche, Bidet, Designobjekte

Antwortmöglichkeiten:

- „Vorwende-Standard (nach 1990 nicht erneuert)“ (✎ 0)
- „normal: Standard in nach 1990 gebauten oder sanierten Wohnungen“ (✎ 1)
- „hochwertig“ (✎ 2)

[A14] Bodengleiche / schwellenfreie Dusche (od. Wanne)

Als bodengleiche / schwellenfreie Dusche (oder Wanne) gilt eine Dusche (oder Wanne), deren Eintrittsschwelle maximal 4 cm hoch ist. Über diese Höhe hinaus kann nicht mehr von SchwellenFREIHEIT gesprochen werden.

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht vorhanden“ (✎ 0)
- „vorhanden“ (✎ 1)

[Hinweis: Die bodengleiche / schwellenfreie Dusche (oder Wanne) kann sich auch im 2. Bad befinden.]

[A15] Handtuchwandheizkörper

Ein Handtuchwandheizkörper/Badheizkörper wärmt bzw. heizt nicht nur, sondern dient zusätzlich als Handtuchwärmer/-trockner (ermöglicht durch einzelne Rohre).

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht vorhanden“ (✎ 0)
- „vorhanden“ (✎ 1)

Fußböden- und Fußbodenheizung in Bad, Küche, Wohnräume

[A16] Fußbodenbeläge

Der Annaberger Mietspiegel unterscheidet in drei Fußböden-Arten: vom Mieter selbst verlegte Fußböden, „normale“ Fußböden und „hochwertige“ Fußböden.

Hochwertige Fußböden im Sinne des Annaberger Mietspiegels liegen nur dann vor, wenn diese in mindestens 50 % der Wohnfläche vorhanden sind.

Definition hochwertig: wenn bei gebrauchstüblicher Beanspruchung überdurchschnittliche Nutzungsdauer vorliegt, z.B.:

- aufgrund Materialart (Fliesen, Natursteine wie Marmor, Granit, Fertigparkett, Echtholzparkett) oder
- aufgrund besonderer Verarbeitung und Beschaffenheit (Teppich, Laminat/Feuchtraumlaminat, Linoleum, sog. echtes oder Guss-Terrazzo)

Die Angaben beziehen sich nur auf vom Vermieter gestellte Böden. Vom Mieter selbst verlegte Böden sind nicht zu erfassen (aber unter „nicht vorhanden“ einzutragen).

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht vorhanden (bzw. vom Mieter in Eigenleistung verlegt)“ (✎ 0)
- „normale Fußböden“ (✎ 1)
- „hochwertige Fußböden (mindestens 50 % der Fläche)“ (✎ 3)

[A17] Fußbodenheizung

Eine Fußbodenheizung im Sinne des Annaberger Mietspiegels liegt dann vor, wenn in mindestens 50 % der Wohnfläche eine Fußbodenheizung installiert wurde. Das Vorhandensein einer Fußbodenheizung in nur einem Zimmer (z. B. dem Bad) reicht nicht aus.

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht vorhanden“ (✎ 0)
- „vorhanden (mindestens 50 % der Fläche)“ (✎ 2)

Abstellraum / Balkon

[A18] Abstellraum innerhalb der Wohnung

Als Abstellraum innerhalb der Wohnung gelten (fensterlose) Räume, die kleiner als 6 m² sind und zu Wohnzwecken ungeeignet sind. Diese müssen sich INNERHALB der Wohnung befinden. Ein begehbare Kleiderschrank - unabhängig von seiner Größe - zählt ebenfalls als Abstellraum.

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht vorhanden“ (✎ 0)
- „vorhanden“ (✎ 1)

[A19] Balkon / Loggia / Terrasse

Als Mindestgröße gilt eine entsprechend große Fläche, sodass sich dort mindestens 2 Personen aufhalten können. Sog. Austritte (meist in Dachgeschosswohnungen zu finden) zählen nicht dazu.

Ist der Balkon größer als 6 m² oder existiert ein 2. Balkon (oder eine 2. Terrasse oder 1 Balkon und eine Terrasse), so erhält die Wohnung einen Extrapunkt.

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht vorhanden“ (✎ 0)
- „1 Balkon (bzw. Loggia, Terrasse)“ (✎ 2)
- „großer Balkon [mind. 6 m²] oder 2 Balkone vorhanden“ (✎ 3)

Barrierearmut/Schwelldenfreiheit

[A20] Barrierearmut / Schwelldenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude

Die Variable will barrierearme bzw. schwelldenfreie Wohnungen ermitteln. Um diese Variable zu erfüllen, muss ein schwelldenfreier Zugang von der Hauseingangstür bis zur Wohnung gewährleistet sein. Die maximale Schwelldenhöhe darf 2 cm betragen. Liegt die Wohnung in einer oberen Etage, muss ein Fahrstuhl vorhanden sein. Auch der Zugang zum Balkon oder zur Terrasse (sofern vorhanden) muss schwelldenfrei sein (Schwelldenhöhe max. bis 2 cm).

Antwortmöglichkeiten:

- „Barrierearmut / Schwelldenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude nicht gegeben“ (✎ 0)
- „Barrierearmut / Schwelldenfreiheit in Wohnung (ohne Bad) und Wohngebäude gegeben“ (✎ 2)

ACHTUNG: Die Schwellenfreiheit im Bad wird in der Variable A14 betrachtet. Sie ist nicht Gegenstand dieser Variable.

Ausstattung im/am Wohngebäude

[A21] Fahrstuhl im Gebäude

Ein Fahrstuhl, Lift oder Aufzug gilt nur dann als Fahrstuhl, wenn er Personen befördern kann – Lastenaufzüge zählen naturgemäß nicht.

Unerheblich für das Vorhanden- bzw. Nicht-Vorhandensein im Sinne des Mietspiegels ist die Frage, ob der Fahrstuhl aktuell funktionstüchtig ist oder nicht.

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht vorhanden“ (✎ 0)
- „vorhanden“ (✎ 2)

[A22] Abstellraum außerhalb der Wohnung

Dazu zählen Keller, Boden- bzw. Dachkammern oder Abstellräume auf halber Treppe, sofern diese mitgemietet wurden. Bei 2 oder mehreren Abstellräumen erhält die Wohnung einen Extra-Punkt. Der Abstellraum muss sich außerhalb der Wohnung befinden (liegt er innerhalb, greift die Variable A18).

Antwortmöglichkeiten:

- kein Keller / Bodenkammer / Abstellraum zur Wohnung zugehörig (außerhalb der Wohnung) (✎ 0)
- 1 Keller / Bodenkammer / Abstellraum zur Wohnung zugehörig (außerhalb der Wohnung) (✎ 1)
- 2 oder mehr Abstellräume (z. B. Keller / Bodenkammer / Abstellraum) außerhalb der Wohnung vorhanden (✎ 2)

[A23] Dämmung Wände

Eine Dämmung der Wände (im Sinne des Annaberger Mietspiegels) wird erreicht durch

- Maßnahmen der Außenwand-Wärmedämmung, zum Beispiel durch Anbringen von Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsysteme) oder durch
- Maßnahmen der Innenwand-Wärmedämmung

Bei Gebäuden, die ab 1995 errichtet worden oder ab 1995 mit Wärmedämmung saniert wurde bzw. wenn die Wärmeschutzverordnung (WSV) 1994 bezüglich Wärmedämmung eingehalten wird, wird automatisch angenommen, dass gedämmte Außenwände vorliegen.

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht vorhanden, keine Außen bzw. Innenwand-Wärmedämmung“ (✎ 0)
- „Außenwand- bzw. Innenwand-Wärmedämmung vorhanden“ (✎ 1)

Besonderheiten

[A24] PKW-Stellplatz

Der Annaberger Mietspiegel unterscheidet bei Stellplätzen (sofern vorhanden), ob diese bereits in der Grundmiete enthalten sind (d. h. es wird keine Extra-Gebühr bezahlt) oder ob diese separat bezahlt werden müssen (z. B. 25 € mtl.). Zusätzlich wird geprüft, ob diese einer Wohnung konkret zugeordnet sind oder von der Hausgemeinschaft allgemein genutzt werden können.

Es zählen nur Stellplätze im Hoheitsbereich des Vermieters (d. h. öffentlicher Parkraum zählt nicht). Der Mietspiegel unterscheidet in drei Formen:

- kein Stellplatz vorhanden bzw. Stellplatz wird separat (außerhalb der Grundmiete) bezahlt
- Es sind PKW-Stellplätze auf Grundstück vorhanden, die von allen Mietern nutzbar sind, ohne dass die Stellplätze einer konkreten Wohnung zugeordnet sind. (Es muss nicht zwingend 1 Stellplatz pro Wohnung vorhanden sein, Motto: Wer zuerst kommt, darf parken).
- der Wohnung zugeordneter, individueller PKW-Stellplatz, der in der Grundmiete enthalten ist und nur von einem Mieter konkret nutzbar ist. Der Stellplatz darf also von keinem anderen Mieter belegt werden.

Antwortmöglichkeiten:

- „kein Stellplatz vorhanden bzw. Stellplatz wird separat (außerhalb der Grundmiete) bezahlt“ (✎ 0)
- „PKW-Stellplätze auf Grundstück vorhanden & von allen Mietern nutzbar“ (✎ 1)
- „wohnungs-individueller PKW-Stellplatz, der in der Grundmiete enthalten ist und nur von einem Mieter konkret nutzbar ist“ (✎ 2)

[A25] Kamin innerhalb der Wohnung

Ein Kamin innerhalb der Wohnung zählt nur dann, wenn er funktionstüchtig ist und nicht die zentrale Wärmequelle eines Zimmers ist (er darf nicht vordergründig die Heizung ersetzen, wohl aber - vor allem in der aktuellen Zeit - als Alternative genutzt werden).

Ist die Anschlussmöglichkeit zur Installation eines Kamins vorhanden, wird dies ebenfalls mit einem Punkt bewertet.

Antwortmöglichkeiten:

- „nicht vorhanden“ (✎ 0)
- „Kamin oder Anschlussmöglichkeit zur Installation eines Kamins vorhanden“ (✎ 1)

Abschluss

Anmerkungen zur Wohnung

[die für das Verständnis der Wohnung und des dazugehörigen Mietpreises von Bedeutung sind]

Hier können mietpreisrelevante Informationen angemerkt werden, die ursächlich für einen besonderen Mietpreis sind und in den aufgezählten Variablen keine Erwähnung finden (z. B. spezielle Service-Leistungen, die im Mietvertrag bereits in der Grundmiete enthalten sind oder Loft-Wohnung / besondere Ausstattung etc.)

(Unternehmens-) Name des Datenlieferanten + Telefonnummer und Ansprechpartner für Rückfragen

Für die Zuordenbarkeit der Daten sowie für evtl. Rückfragen im Zuge der Plausibilisierung werden Name/Telefonnummer und konkreter Ansprechpartner des Datenlieferers benötigt.

Senden Sie die Daten bitte bis zum 31.08.2023 an:

FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung:

- Mail: mietspiegel@fog-institut.de oder ulrich.weiser@fog-institut.de

oder

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz

- Mail: petra.reuter@annaberg-buchholz.de

Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024

Fragebogen zur Erfassung von Wohnungen



HINWEISE ZUR MIETSPIEGEL-RELEVANZ VON WOHNUNGEN (BGB § 558)

Im Sinne der Mietspiegels Annaberg-Buchholz 2024 sind nur solche Mietwohnungen zu erfassen,

- ... die sich auf dem Stadtgebiet der Stadt Annaberg-Buchholz befinden
- ... deren Mietvertrag seit dem 01.07.2017 geschlossen wurde oder seit 01.07.2017 eine Änderung der Grundmiete vertraglich vereinbart worden ist
- ... die nicht mit einem vertraglich vereinbarten Ausschluss einer Mieterhöhung versehen sind bzw. nicht mit Mietverträgen mit Staffel- und Index-Mietvereinbarungen ausgestattet sind
- ... die nicht "verbilligt" vermietet werden (z. B. keine Gefälligkeitsmieten, keine Mietpreisbindung, aufgrund von Eigenleistungen oder finanzieller Vorleistungen des Mieters, vergünstigte Dienst- oder Werkswohnungen)
- ... die sich nicht in in Heimen und heimähnlichen Unterkünften unterschiedlicher Art befinden
- ... die nicht untervermietet sind bzw. bei denen nur 1 Mietverhältnis vorliegt
- ... die über mindestens 25 m² Wohnfläche verfügen
- ... die sich in Wohngebäuden mit mindestens 2 Wohnungen befinden
- ... die nicht möbliert sind (Ausnahme: Einbauküche)
- ... die nicht gewerblich genutzt werden (Ausnahme: Arbeitszimmer)
- ... die über ein Bad, eine Sammelheizung und ein Innen-WC verfügen

Stichtag der Datenerhebung ist der 01.07.2023. Es dürfen nur Wohnungsausstattungen erfasst werden, die vom Vermieter gestellt werden und im Rahmen der Grundmiete bezahlt werden. Die erfasste Grundmiete muss vom Juli 2023 stammen.

I. BASIS-INFORMATION

B1	Adresse	.....	Straße und Hausnummer
B2	Datum Mietvertrag	.....	Datum Mietvertrag Beginn
B3	[letzte Änderung Grundmiete]	.....	Datum Änderung Mietvertrag (sofern Änderung)
B4	Größe der Wohnung	.....	m ² Wohnfläche Wohnung in m ²
B5	Nettokaltmiete	.....	€ Grundmiete in Euro
B6	Baujahr Wohngebäude	<input type="checkbox"/> bis 1948 [1] <input type="checkbox"/> 1949-69 [2] <input type="checkbox"/> 1970-90 [3] <input type="checkbox"/> 1991-2009 [4] <input type="checkbox"/> ab 2010 [5]	

II. AUSSTATTUNGSMERKMALE

A1	Anzahl der Wohnungen pro Gebäude / Eingang	<input type="checkbox"/> 9 und mehr Wohnungen [0] <input type="checkbox"/> 3 bis 8 Wohnungen [1] <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen [2]
A2	Art der Wohnung	<input type="checkbox"/> keine Maisonette-Wohnung oder Etagenwohnung [0] <input type="checkbox"/> ja, Maisonette-Wohnung oder Etagenwohnung [1]
A3	Art der Heizung / Contracting	<input type="checkbox"/> Wärmecontracting liegt vor (d. h. Heizung nicht in Kaltmiete enthalten) [0] <input type="checkbox"/> vom Vermieter gestellte Heizung (Zentralheizung / Blockheizung / Fernwärme / Etagenheizung) [2]
A4	Art der Warmwasser-Aufbereitung	<input type="checkbox"/> dezentrale Warmwasser-Vers. (Boiler, Durchlauferhitzer, Gastherme) [1] <input type="checkbox"/> zentrale Warmwasserversorgung [1]
A5	Elektrik	<input type="checkbox"/> keine zeitgemäße Elektrik vorhanden [0] <input type="checkbox"/> zeitgemäße Elektrik vorhanden [1]
A6	Art der Fenster	<input type="checkbox"/> Einfachverglasung oder Verbundfenster aus DDR-Zeiten [0] <input type="checkbox"/> Kastenfenster [1] <input type="checkbox"/> isolierverglaste Fenster mit/ohne Schallsolierung oder Wärmeschutzglas/Dreifachglas [3]
A7	Fenster in der Küche	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden [0] <input type="checkbox"/> vorhanden [1]

A8 Einbauküche vom Vermieter gestellt

- keine Einbauküche [0] Standard-Einbauküche vorhanden [2] hochwertige Einbauküche vorhanden [3]

A9 Anzahl der Innen-WCs

- ein (1) Innen-WC vorhanden [1] zwei oder mehr Innen-WC vorhanden [2]

A10 Anzahl der Bäder

- ein (1) Bad innerhalb der Wohnung vorhanden [1] zwei oder mehr Bäder vorhanden [2]

A11 Dusche und Wanne im 1. Bad

- Wanne ODER Dusche vorhanden (eins von beiden) [1] Wanne UND separate Dusche vorhanden [2]

A12 Fenster im 1. Bad

- nicht vorhanden [0] vorhanden [1]

A13 Sanitärobjekte

- Vorwende-Standard (nach 1990 nicht erneuert) [0] normal: Standard in nach 1990 gebauten / sanierten Wohnungen [1] hochwertig: freistehende Wanne, Eckbadewanne, Wanne mit Luftsprudler, Regendusche, Bidet, Designobjekte [2]

A14 bodengleiche / schwellenfreie Dusche/Wanne

- nicht vorhanden [0] vorhanden [1]

A15 Handtuchwandheizkörper im 1. Bad

- nicht vorhanden [0] vorhanden [1]

A16 Fußbodenbeläge

- nicht vorhanden (bzw. vom Mieter in Eigenleistung verlegt) [0] normale Fußböden [1] hochwertige Fußböden (mindestens 50 % der Fläche) [3]

A17 Fußboden-Heizung

- nicht vorhanden [0] (mindestens 50 % der Fläche) [2]

A18 Abstellraum innerhalb der Wohnung

- nicht vorhanden [0] vorhanden [1]

A19 Balkon / Loggia / Terrasse

- nicht vorhanden [0] 1 Balkon (bzw. Loggia, Terrasse) [2] großer Balkon [mind. 6 m²] oder 2 Balkone vorhanden [3]

A20 Barriere-/Schwellenfreiheit in Wohnung + Wohngebäude

- Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude (ohne Bad) nicht gegeben [0] Barrierearmut / Schwellenfreiheit in Wohnung und Wohngebäude (ohne Bad) gegeben [2]

A21 Fahrstuhl im Gebäude

- nicht vorhanden [0] vorhanden [1]

A22 Abstellraum außerhalb der Wohnung

- nicht vorhanden [0] 1 Keller / Bodenkammer / Abstellraum vorhanden [1] 2 oder mehr Abstellräume (z. B. Keller / Bodenkammer / Abstellraum) [2]

A23 Wärmedämmung des Wohn-Gebäudes

- nicht vorhanden [0] Außenwand- bzw. Innenwand-Wärmedämmung vorhanden [1]

A24 PKW-Stellplatz auf Grundstück

- kein Stellplatz bzw. Stellplatz wird separat (außerhalb der Grundmiete) bezahlt [0] PKW-Stellplätze auf Grundstück vorhanden und von allen Mietern nutzbar [1] individueller PKW-Stellplatz (in der Grundmiete enthalten) und nur vom Mieter konkret nutzbar ist [2]

A25 Kamin innerhalb der Wohnung

- nicht vorhanden [0] Kamin oder Anschlussmöglichkeit zur Installation eines Kamins vorhanden [1]

III. ANMERKUNGEN ZUR WOHNUNG

VIELEN DANK FÜR IHRE ANTWORTEN! Bitte senden Sie den Fragebogen bis zum 31.08.2023 zurück!

Datenschutzrechtliche Informationen nach DSGVO

zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung und die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz im Zusammenhang mit der Erstellung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz 2024.

0 Hinführung: der Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024

Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz erstellt in Zusammenarbeit mit Interessenvertretern der Vermieter und Mieter erstmals einen Mietspiegel. Dieser bildet das Mietpreisniveau einer Stadt oder Gemeinde ab, schafft Orientierung für Mieter und Investoren und erlaubt Vermietern Mieterhöhungen bis zu einer bestimmten Grenze, der sog. „ortsüblichen Vergleichsmiete“. Um diese präzise messen zu können, ist eine Datenerhebung notwendig. Dabei werden Daten zu in den letzten sechs Jahren vermieteten Wohnungen von Vermietern geliefert und nach den Wohnwertvariablen 1. Art, 2. Größe, 3. Ausstattung, 4. Beschaffenheit, 5. Lage und 6. energetische Ausstattung und Beschaffenheit differenziert ausgewertet. Die Vorgehensweise der Datenlieferung wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel (Interessenvertreter der Vermieter und Mieter, Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz) beschlossen. Die Datenauswertung sowie die methodisch-wissenschaftliche Begleitung erfolgt durch das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung aus Chemnitz. Der Mietspiegel soll Anfang 2024 in Kraft treten.

Die nachfolgenden Angaben sollen Sie insbesondere darüber informieren, wie die Stadt Annaberg-Buchholz und das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung mit Ihren Daten umgehen und welche Rechte und Pflichten Sie in diesem Zusammenhang haben. So wird eine transparente und faire Datenverarbeitung im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere mit den Regelungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sichergestellt.

1 Verantwortliche/r für die Datenverarbeitung

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz
Fachbereich Bau – Sanierung/ Fördermittel
Markt 1, 09456 Annaberg-Buchholz

FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung
Theaterstraße 56
09111 Chemnitz

Frau Petra Reuter
Tel.: 03733 / 425 262
Mail: petra.reuter@annaberg-buchholz.de

Herr Ulrich Weiser
Tel: 0371 / 337 178 10
Mail: mietspiegel@fog-institut.de

2 Datenschutzbeauftragte

Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz
Markt 1
09456 Annaberg-Buchholz

FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung
Theaterstraße 56
09111 Chemnitz

Datenschutzbeauftragter:
Herr Trautmann
Tel.: 03733 / 425 210
Mail: datenschutzbeauftragter@annaberg-buchholz.de

Datenschutzbeauftragter:
Herr Weiser
Tel.: 0371 / 337 178 10
Mail: datenschutz@fog-institut.de

3 Zweck der Datenverarbeitung

Die Große Kreisstadt Annaberg-Buchholz und das FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung verarbeiten Ihre gelieferten Daten ausschließlich zur Erstellung des Mietspiegels Annaberg-Buchholz 2024.

4 Rechtsgrundlagen

Die Erstellung des Mietspiegels für die Stadt Annaberg-Buchholz erfolgt auf Grundlage des/der

- Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) Art. 6 Abs. 1 (a): *Rechtmäßigkeit der Verarbeitung / Einwilligung*
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 558c *Mietspiegel; Verordnungsermächtigung*
- „*Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung - MsV)*“

5 Art und Umfang verarbeiteter Daten

Im Rahmen der Datenerhebung und Verarbeitung werden im Kern keine personenbezogenen Daten (wie bspw. Name, Geschlecht, Anschrift, Geburtsdatum) erhoben. Erhoben werden stattdessen ausschließlich Informationen zu Mietwohnungen (z. B. Höhe der Grundmiete, Datum des Mietvertrages, verschiedene Ausstattungsmerkmale). Eine Verbindung zwischen Mietwohnung und konkretem Mieter kann nicht gezogen. Einzig eine Verbindung zwischen Datenlieferer (Wohnungsunternehmen, Kleinvermieter, Hausverwaltung) und gelieferte/r Wohnung/en ist herstellbar. Im Rahmen der Datenauswertung zur Erstellung des Mietspiegels werden – nach erfolgter Plausibilisierung – nur die Wohnungsinformationen ausgewertet. Sämtliche Daten werden gemäß Vorgaben der DSGVO (Art. 32) mit Hilfe technischer und organisatorischer Maßnahmen vor dem Zugriff Dritter geschützt.

6 Freiwilligkeit

Die Datenerhebung bzw. Datenlieferung erfolgt auf freiwilliger Basis. Mit der Datenlieferung willigen Sie ein, dass die Daten für oben genannte Zwecke verarbeitet werden. Wenn Sie die Daten nicht zur Verfügung stellen, entstehen für Sie keine Nachteile.

7 Dauer der Speicherung und Löschung

Alle im Zusammenhang mit dem Mietspiegel Annaberg-Buchholz 2024 erhobenen und verarbeiteten Daten werden nach formalrechtlicher Anerkennung des Mietspiegels und Erstellung der Mietspiegel-Dokumentation gelöscht. Die Fertigstellung ist für Dezember 2023 geplant.

8 Betroffenenrechte

Sie haben das Recht, von der Großen Kreisstadt Annaberg-Buchholz und dem FOG-Institut für Markt- und Sozialforschung eine Bestätigung zu verlangen, ob personenbezogene Daten, die sie betreffen, verarbeitet werden. Liegt eine solche Verarbeitung vor, kann auf Antrag Auskunft über alle verarbeiteten Daten verlangt werden (Art. 15 DSGVO). Ihnen stehen bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen zudem folgende Rechte zu:

- Recht auf Berichtigung Sie betreffende unrichtige personenbezogene Daten (Art. 16 DSGVO)
- Recht auf Löschung personenbezogener Daten (Art. 17 DSGVO)
- Recht auf Einschränkung der Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 18 DSGVO)
- Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 21 DSGVO)
- Recht, die Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen
- Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO)
(die zuständige Aufsichtsbehörde ist: Sächsische Datenschutz- und Transparenzbeauftragte, Devrientstraße 5, 01067 Dresden, Tel.: 0351/85471 101, Mail: post@sdtb.sachsen.de)

