

Anlage 3

Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Das nachfolgende Modell hat lediglich Empfehlungscharakter und ist nicht verbindlich. Mit diesem Modell kann ermittelt werden, wie weit die Kaltmiete für eine ganz konkrete Wohnung vom arithmetischen Mittel nach oben oder nach unten in Richtung der Spannungsgrenzen abweicht. Das Modell basiert auf der Übersicht, die wohnwertmindernde bzw. wohnwerterhöhende Merkmale ausweist. Für jedes Merkmal in der Übersicht wird das gleiche Gewicht angenommen.

Es gibt kaum Fälle, in denen alle Merkmale vorliegen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Spannungsgrenze dann erreicht werden kann, wenn die Differenz um 16 höher liegt ($1:16=0,0625$). Liegt bei einer Wohnung die Differenz bei 16 Merkmalen und mehr, entspräche die ortsübliche Kaltmiete für diese Wohnung der Spannenobergrenze.

Ist die Anzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale größer als die Anzahl der wohnwertmindernden Merkmale liegt die ortsübliche Miete zwischen arithmetischem Mittelwert und Spannenobergrenze, ist die Anzahl der wohnwerterhöhenden Merkmale geringer, liegt die Miete zwischen Mittelwert und unterer Spannungsgrenze.

Anwendungsbeispiel:

Die Zahl der **wohnwerterhöhenden** Merkmale überwiegt.

Die Zahl der **wohnwertmindernden** Merkmale überwiegt.

**Wohnung im Mehrfamilienhaus;
Ausstattungsmerkmal 5; Baujahr 1971-1990;
bis 100 m²**

- Mittelwert; arithmetisch:	5,47 €/m ²
- Spannenuntergrenze:	5,28 €/m ²
- Spannenobergrenze:	5,75 €/m ²
- Differenz (1) zwischen arithmetischem Mittelwert und Obergrenze:	0,28 €/m ²
- Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale:	10
- Zahl der wohnwertmindernden Merkmale:	3
- Differenz (2):	7

**Wohnung im Mehrfamilienhaus;
Ausstattungsmerkmal 4; Baujahr 1919-1947;
bis 100 m²**

- Mittelwert; arithmetisch:	4,95 €/m ²
- Spannenuntergrenze:	4,50 €/m ²
- Spannenobergrenze:	5,80 €/m ²
- Differenz (1) zwischen arithmetischem Mittelwert Obergrenze:	0,85 €/m ²
- Zahl der wohnwerterhöhenden Merkmale:	6
- Zahl der wohnwertmindernden Merkmale:	10
- Differenz (2):	4

Rechenschritte:

$$\text{Differenz (2)} \times 0,0625 = \text{Produkt (1)}$$

$$7 \times 0,0625 \text{ (s.oben)} = 0,4375$$

$$4 \times 0,0625 \text{ (s.oben)} = 0,25$$

$$\text{Produkt (1)} \times \text{Differenz (1)} = \text{Produkt (2)}$$

$$0,4375 \times 0,28 \text{ €/m}^2 = 0,12 \text{ €/m}^2$$

$$0,25 \times 0,85 \text{ €/m}^2 = 0,21 \text{ €/m}^2$$

**Mittelwert zuzüglich Produkt (2)
= ortsübliche Vergleichsmiete**

$$5,47 \text{ €/m}^2 + 0,12 \text{ €/m}^2 = \mathbf{5,59 \text{ €/m}^2}$$

**Mittelwert abzüglich Produkt (2)
= ortsübliche Vergleichsmiete**

$$4,95 \text{ €/m}^2 - 0,21 \text{ €/m}^2 = \mathbf{4,74 \text{ €/m}^2}$$