

Herleitung der Adamschen Formel auf der Grundlage des Kieler Mietspiegels 2012

Ausgangspunkt der Überlegung ist, dass ausgehend vom jeweils aktuellen Kieler Mietspiegel eine gewichtete Durchschnittsmiete je Wohnungsgrößenklasse ermittelt wird.

Ausgangspunkt ist die Tabelle 2 auf Seite 11:

In jedem Tabellenfeld sind jeweils aufgeführte:

Mittelwert 2/3-Spanne Feldbesetzung

Im Kieler Mietspiegel 2012 sind in der Größenklasse 45 bis unter 60 qm in der einfachen und normalen bis guten Wohnlage (also in den Zeilen b und f) insgesamt 800 Wohnungen (Addition der Feldbesetzungen in allen Feldern der beiden Zeilen) in die Auswertungen eingeflossen.

Laut Rechtsprechung orientieren sich die angemessenen Mieten für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII am unteren Drittel des Wohnungsmarktes, daher ist sind nur 1/3 der 800 Wohnungen bei der Berechnung zu berücksichtigen, d.h. der Grenzwert liegt bei 267 Wohnungen.

In aufsteigender Reihenfolge werden – ausgehend vom untersten Mittelwert – die Feldbesetzungen der Zeilen b und f so lange addiert, bis der Grenzwert von 267 Wohnungen erreicht bzw. überschritten ist. Konkret sind also die Werte der Felder f 1 (87 Wohnungen, Mittelwert 4,86 €), f 1 (114, 5,-- €) und b 2 (187, 5,06 €) zu berücksichtigen, da damit bereits 388 Wohnungen in die Berechnung einfließen.

Aus den Daten dieser drei Mietspiegelfelder ist in einem nächsten Schritt ein gewichteter Mittelwert zu ermitteln, d.h. es wird jeweils der Mittelwert des Feldes mit der Feldbesetzung multipliziert, dann die Summe über die Ergebnisse dieser drei Mietspiegelfelder gezogen und dieser Betrag zum Schluss durch die einbezogenen Wohnungen geteilt. Der aus einer größeren Anzahl von Wohnungen ermittelte Durchschnittswert erhält so ein entsprechendes größeres Gewicht als ein Durchschnittswert, der nur anhand weniger Wohnungen ermittelt worden ist. Die Berechnung erfolgt dabei nach folgender Berechnungsmethode:

$$\frac{(4,86 \text{ €} \times 87) + (5,-- \text{ €} \times 114) + (5,06 \text{ €} \times 187)}{87 + 114 + 187} = 4,99 \text{ € (gerundet 5,-- €)}$$

Dies ist der angemessene Mietpreis (nettokalt) je Quadratmeter.

Die Berechnung nach dem Idealmodell sieht folgendermaßen aus:

Für jedes Tabellenfeld wird zuerst berechnet, wie hoch die Mietspanne zwischen dem unteren Spannenwert und dem oberen Spannenwert ist (Beispiel aus dem Kieler Mietspiegel 2012 beim Tabellenfeld „B1“ $5,32\text{€} - 4,36\text{€} = 0,96\text{€}$). Von diesem Wert wird $1/3$ dem unteren Spannenwert hinzugezogen ($0,96\text{€}/3 + 4,36\text{€} = 4,68\text{€}$). Jetzt wird geprüft, wie viele der 87 Wohnungen dieses Feldes eine Miete von bis zu $4,68\text{€}$ haben (Ergebnis: 23 Wohnungen). Diese Berechnung wird für jedes Tabellenfeld durchgeführt. Anschließend wird ermittelt, wie viele Wohnungen insgesamt in die Mietspiegelberechnung in dieser Größenklasse in der einfachen Lage und in der normalen bis guten Lage eingeflossen sind (insgesamt 800). Davon wird wiederum $1/3$ ermittelt (Ergebnis: 267). Die oben geschilderte Berechnung erfolgt mit so vielen Tabellenfeldern, bis mindestens 267 Wohnungen erreicht sind, die in das Verfahren einbezogen werden können.

Die weiteren Schritte erfolgen analog der Adamschen Formel, wobei als Mietwert der untere Spannenwert zzgl. der $1/3$ Spanne und als Multiplikator die Anzahl der Wohnungen zugrunde gelegt werden, die keine höhere als diese Miete haben.

Die Berechnung kommt für das Jahr 2012 für einen 1- Personenhaushalt zu einer Nettokaltmiete in Höhe von $4,98\text{€}/\text{qm}$.