

Mietspiegel 2013

Prof. Dr. Ralf Ulbricht
HNE Eberswalde

Inhalt

- Grundlagen Mietspiegelerstellung
- Datenbestand
- Arbeitsschritte zur Erstellung des Mietspiegels
- Verteilung Mietpreis
- Ausstattungsmerkmale

Rechtliche Grundlagen

- Mietspiegel gibt es seit 1971
- Mietrechtsreform 2001
 - BGB §§ 558 ff
 - Anwendung im Mieterhöhungsverfahren
 - Einfacher Mietspiegel (§ 558 c)
 - Eingeschränkte Beweiskraft
 - Qualifizierter Mietspiegel (§ 558 d)
 - Vermutungswirkung vor Gericht (muss immer angegeben werden)
- Ziel : Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmiete von vermieteten Wohnungen

Rechtliche Grundlagen

- Mieterhöhung nach § 558
 - Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
 - Begründung durch (§ 558 a)
 - Mietspiegel
 - Mietdatenbank
 - Sachverständigen Gutachten
 - 3 vergleichbare Wohnungen
- Weitere Anwendungen
 - Mietwucher § 5 WiStG
 - Leistungen Hartz 4 (Kosten für Unterkunft)
 - Wertermittlung ; Ertragswert von Wohnungen

Einfacher Mietspiegel

- Keine speziellen Anforderungen
- Daten von Vermietern
 - Speziell Wohnungsunternehmen
- Sekundärdaten
 - Finanzamt
 - Wohngeldstelle
- Zwischen Interessenverbänden ausgehandelte Mietpreise
- durch Gemeinde oder Interessenverbände anerkannt

Qualifizierter Mietspiegel

- Erstellen nach wissenschaftlichen Grundsätzen
 - Repräsentative Daten des Wohnungsmarktes
 - Stichprobenverfahren
 - Wissenschaftliche Auswertungsmethoden
 - Regressionsmethoden
 - Tabellenmietspiegel: Herausfiltern der Faktoren, mit dem höchsten Einfluss
 - Nachvollziehbare Struktur der Tabellen
 - Dokumentation der eingesetzten Verfahren
 - Wird durch die Gemeinde oder die Interessenvertreter der Vermieter und Mieter anerkannt
 - muss alle 2 Jahre aktualisiert werden
 - alle 4 Jahre neu erstellt

Qualifizierter Mietspiegel

- Qualifizierter Mietspiegel
 - Anwendung wissenschaftlicher Methoden
 - Daten werden über eine Stichprobenverfahren ermittelt
 - Keine Vorgaben der Methode
 - Stichprobe muss „**repräsentativ**“ sein
 - Qualifizierter Mietspiegel erfordert Primärdaten
 - Vermieter- oder (und) Mieterbefragung möglich
 - Hoher Kostenaufwand
 - 20 – 30 T€

Stichprobe

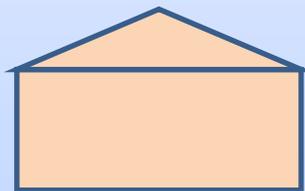
- Anforderungen an eine Stichprobe
 - Jedes Objekt der Grundgesamtheit muss mit der gleichen Wahrscheinlichkeit in die Stichprobe gelangen
 - Die Auswahl erfolgt unabhängig vom Interviewer
 - Die Auswahl darf sich gegenseitig nicht beeinflussen
- Umfang der Stichprobe
 - Ca. 5 – 10 % der GG
 - Abhängig von der geforderten Genauigkeit
 - Abhängig von der Homogenität des Marktes
 - Abhängig von der Auswertungsmethode

Grundgesamtheit

- Vermietete Wohnungen Eberswalde
 - mit Einschränkungen (siehe Mietspiegel von 2009)
 - Keine Einfamilienhäuser
 - Keine Souterrainwohnungen
 - Keine Maissonette -Wohnungen
 - Neufestsetzung oder Änderung der Miete innerhalb der letzten 4 Jahre
 - keine Vermietung unter Verwandten; keine Wohnheime
 - keine Mietpreisbindung

Merkmale

- Wohnwertbildende Merkmale (vom Gesetzgeber vorgegeben)



Art



Größe



Ausstattung



Beschaffenheit



Lage

Anforderungen bei der Tabellenmethode

- Geeignete Cluster
- Möglichst homogene Cluster
- Möglichst große Heterogenität zwischen den Clustern
- Korrelation zwischen den einzelnen Merkmalen
 - Ziel : Finden der Merkmale mit maximalen Einfluss
 - Merkmale mindestens ordinal messbar (Schulnoten)
 - Besser: Metrisch messbar (Punktwerte)
- Bilden von Clustern mit Hilfe der Merkmale mit größtem Einfluss

Merkmale die den Mietpreis beeinflussen

- Art
 - Baualter ermittelt
 - bestimmte Wohnungen wurden ausgeschlossen
 - Maisonette ; Loft (Anzahl zu gering); Einfamilienhäuser
- Größe
- Ausstattung
- Beschaffenheit
- Lage
 - Mietbeeinflussende Faktoren

Quelle: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln; Bundesministerium für Verkehr; Bau- und Wohnungswesen

Anforderungen bei der Regressionsmethode

- Ziel: Darstellung des Zusammenhanges der Miete (gesamt) bzw. des Mietpreises (je m²) in Abhängigkeit von Einflussgrößen
 - Es gibt kein vorgeschriebenes Modell
 - Lineares Modell
 - Möglichst wenige Einflussgrößen, damit das Modell überschaubar bleibt
- Einflussgrößen müssen metrisch messbar sein
 - Wohnfläche direkt verwendbar
 - Lage; Ausstattung; Beschaffenheit als Punktwerte

Vorteile / Nachteile Regressionsmodell

- Vorteile
 - geringerer Datenumfang
 - für jede Wohnung direkt berechenbar
 - Miete berechenbar
- Nachteile
 - Zur Berechnung Modell notwendig
 - Angabe von Beispielwohnungen
 - Möglicherweise große Prognoseintervalle

Ablauf

Datenerhebung



Datenaufbereitung



Datenauswertung



Veröffentlichung

Ablauf

- Arbeitsgruppe Mietspiegel
 - Stadt Eberswalde (Initiator)
 - Wohnungsunternehmen
 - Mieterverein
 - Vermietervertreter (Haus und Grund)
 - HNEE (Ulbricht)
- Verständigung über Methode und Datenbereitstellung (AG)
- Festlegung der zu erfassenden Merkmale (AG)
 - Wohnungsgröße
 - Nettokaltmiete
 - Energiekennziffer
 - Ausstattungsmerkmale
 - Bad; Heizung; IWC
 - Modernisierungsmaßnahmen

Ablauf

- Erstellen eines Erfassungsbogens durch HNEE (Ulbricht)
- Bereitstellung der Daten durch die beteiligten Wohnungsunternehmen
- Prüfung und Bereinigung der Daten (HNEE)
 - Wohnungstypen (Souterrain wurde ausgeschlossen)
 - Wohnfläche (kleiner 120 m²)
 - Datum der Mietanpassung
- Analyse des Datenbestandes (HNEE)
- Festlegen der Ausstattungsgrade und der Tabellenstruktur (AG)
 - Anzahl der Datensätze je Feld
 - Handhabbarkeit und Übersichtlichkeit
- Erstellen des Mietspiegels (HNEE)
- Zusammenfassen von Tabellenfeldern (AG)
 - Zu wenig Daten (unter 20 Datensätze)

Ablauf

- Stichprobe zur Ermittlung des Einflusses von Wohnwertsteigernden und – senkenden Merkmalen
 - Einfluss kann statistisch nicht gesichert werden, Stichprobe zu gering
- Festlegen des Katalogs wohnwertbeeinflussende Faktoren (AG)
- Veröffentlichung durch die Stadt

Datenbestand

- Chorona : 281
- AWO : 59
- AWG : 352
- WHG : 2518
- TAG : 161
- Gesamt : 3371
- 3 Datensätze sind fehlerhaft
 - Vertragsänderung vor dem 01.05. 2009
- Es werden insgesamt 3368 Datensätze ausgewertet
- Vollerhebung des relevanten Wohnungsbestandes der 5 Vermieter
- Es fehlen die Daten von Einzel- und Kleinvermietern
 - Aufwand und Nutzen scheint problematisch

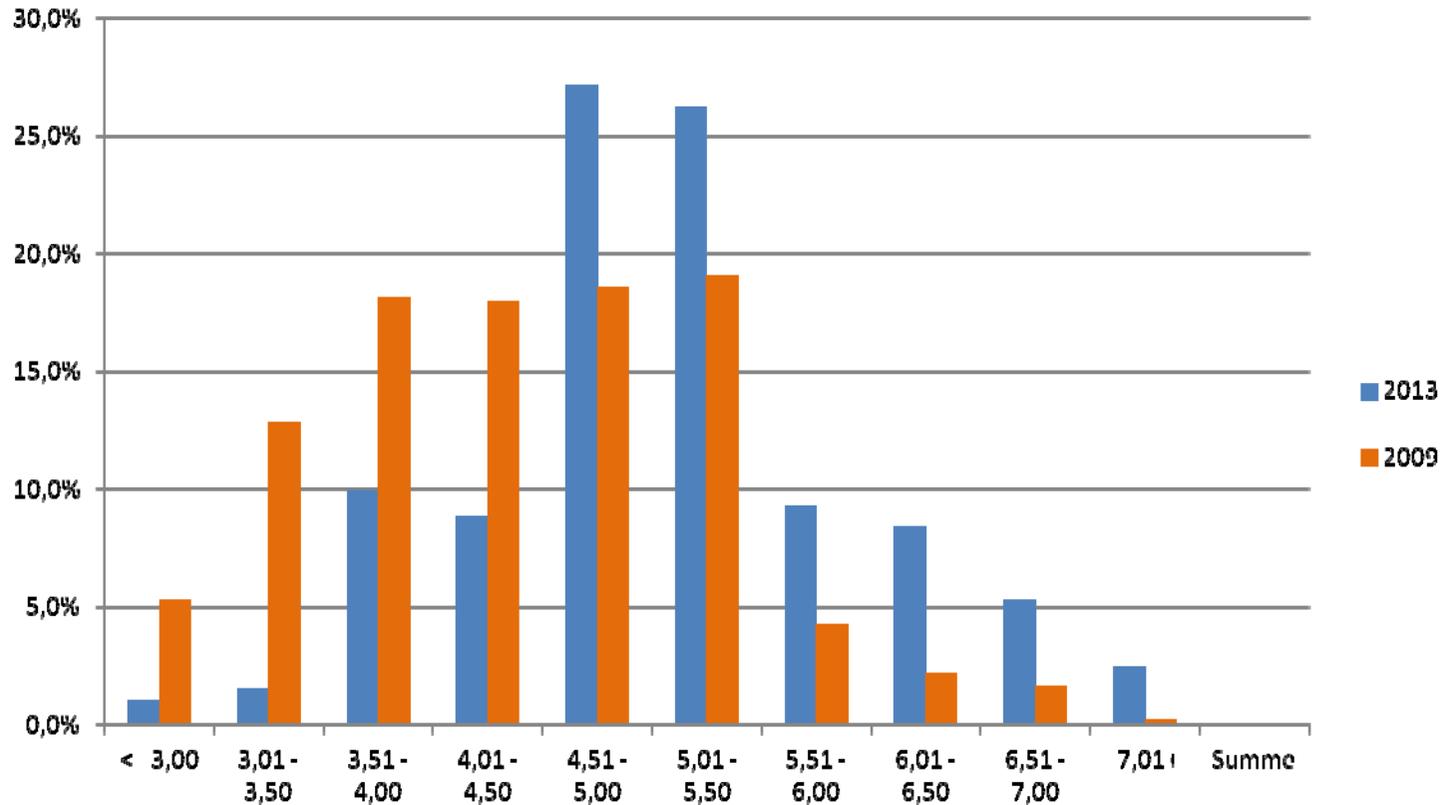
Verteilung Mietpreis 2013

Preisspanne	Anzahl	Prozent	kumuliert
<= 3,00	34	1,0%	1,0%
3,01 - 3,50	50	1,5%	2,5%
3,51 - 4,00	334	9,9%	12,4%
4,01 - 4,50	297	8,8%	21,2%
4,51 - 5,00	914	27,1%	48,4%
5,01 - 5,50	883	26,2%	74,6%
5,51 - 6,00	312	9,3%	83,8%
6,01 - 6,50	283	8,4%	92,3%
6,51 - 7,00	178	5,3%	97,5%
7,01+	83	2,5%	100,0%
Summe	3368		

Verteilung Mietpreis 2009

Miete	Häufigkeit	Prozent	kumm.
<= 2,50	8	0,2	0,2
2,51 - 3,00	232	5,1	5,3
3,01 - 3,50	582	12,8	18,1
3,51 - 4,00	825	18,1	36,2
4,01 - 4,50	816	17,9	54,1
4,51 - 5,00	844	18,6	72,7
5,01 - 5,50	866	19	91,7
5,51 - 6,00	194	4,3	96
6,01 - 6,50	98	2,2	98,2
6,51 - 7,00	73	1,6	99,8
7,01+	9	0,2	100

Vergleich Verteilung Mietpreis



Bad / Heizung

Anzahl	Häufigkeit	Prozent	Kumuliert
0	34	1,1	1,1
1	119	3,7	4,8
2	3054	95,2	100

- Nur 34 Wohnungen haben weder Bad noch Sammelheizung

Ausstattungsgrad

Ausstattung	Häufigkeit	Prozent	Kumuliert
1	154	5%	5%
2	1016	30%	35%
3	2198	65%	100%
	3368		

- 1 Bad und/oder Zentralheizung fehlen
- 2 Bad und Heizung; nur maximal ein Modernisierungsmerkmal
- 3 mindestens zwei Modernisierungsmerkmale

Vergleich Mieten

Ausstattung	Anzahl	Wert
1	154	3,70
2	1016	4,75
3	2198	5,35

1 Bad und/oder Zentralheizung fehlen

2 Bad und Heizung; nur maximal ein
Modernisierungsmerkmal

3 mindestens zwei Modernisierungsmerkmale

Vergleich mit Mieten 2009

Ausstattung	Anzahl	Mittelwert	Ausstattung	
			2013	Mittelwert2
einfache	75	2,90		
mittlere	277	3,20	1	3,14
gute	783	3,59	2	
teilsanierte	1342	4,37	2	4,08
voll sanierte	2001	4,94	3	4,94
Komfort	69	5,49	xxx	

einfach	kein Bad ; IWC
mittlere	Bad ; keine Sammelheizung
gute	mit Bad und Sammelheizung; keine Sanierung
teilsaniert	mindestens 2 Sanierungsmerkmale erfüllt
voll saniert	alle Sanierungsmerkmale erfüllt
Komfort	spezielle Ausstattung