

# 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

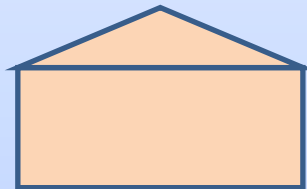


# Grundgesamtheit

- 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> )
  - 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

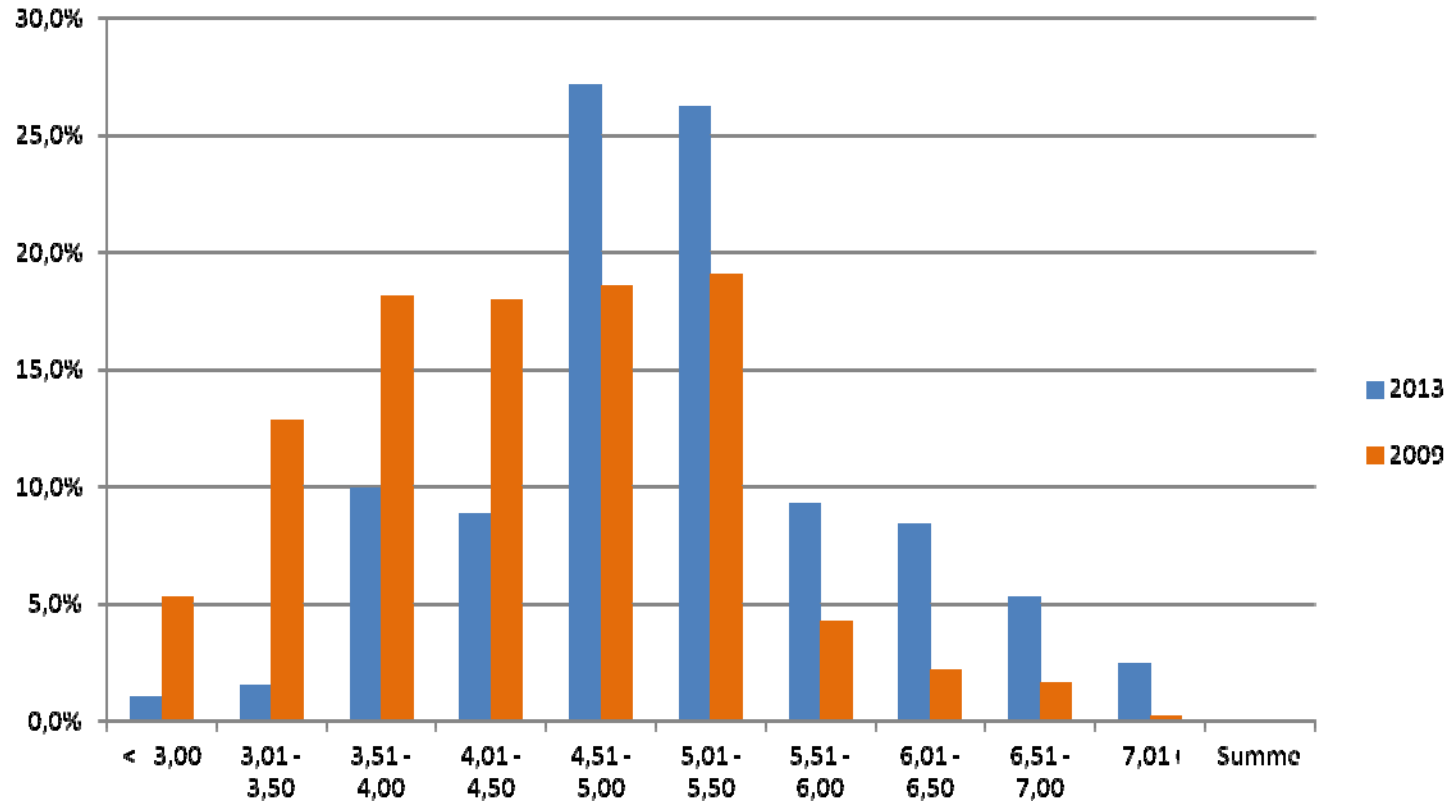
# Verteilung Mietpreis 2013

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%
<b>Summe</b>	<b>3368</b>		

## 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