

Aktuelles zu Ertragsdaten Berliner Mietspiegel 2009 zeitnahe Übersichten aus Brandenburg

VVS Berlin-Brandenburg

Fortbildungsveranstaltung am 08.09.2009

Dr. Manfred Stelter, Leiter Fachgruppe Mietpreisbewertung

Material nur zum internen Gebrauch bestimmt!

Berliner Mietspiegel 2009

Qualifizierter Mietspiegel

- 1. Statistische Grundlagen**
- 2. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**
- 3. Spannen, Extremwerte, Orientierungshilfe, Sondermerkmal**

Mietspiegel in Brandenburg 2006-2009

Mieterhebungen in Grundstücksmarktberichten 2008

Qualifizierter Mietspiegel § 558 d:

- 1. nach anerkannten wiss. Grundsätzen erstellt und von Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt**
- 2. Im Abstand von 2 Jahren der Marktentwicklung anzupassen (Stichprobe oder Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland)*; nach 4 Jahren Neuerstellung**
- 3. Sind Vorschriften von 2. eingehalten => Vermutung, dass die MSP-Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln**

Auffassung:

Für jeden qualifizierten MSP muss 1. und 2. in einem Dokument nachvollziehbar dargelegt werden!

Aktuelles zu Ertragsdaten Berlin und Brandenburg

Berliner Mietspiegel 2009 Mietveränderungen 2009 vs. 2007



Netto-Kaltmiete in €/m ²	2009	2007	Veränderung	
			abs.	in %
insgesamt	4,83	4,75	0,08	1,7
nach Wohnlagen				
einfach	4,57	4,44	0,13	2,9
mittel	4,83	4,80	0,03	0,6
gut	5,34	5,30	0,04	0,8
nach Baualter				
vor 1918	4,51	4,43	0,08	1,8
1919 bis 1949	4,76	4,58	0,18	3,9
1950 bis 1955	4,88	4,70	0,18	3,8
1956 bis 1964	4,77	4,66	0,09	1,9
1965 bis 1972	4,83	4,94	-0,11	-2,2
1973 bis 1983 (West)	6,35	6,12	0,23	3,8
1984 bis 1990 (West)	6,52	6,76	-0,24	-3,6
1973 bis 1990 (Ost)*	4,78	4,79	-0,01	-0,2
1991 bis 2006	6,68	6,58	0,10	1,5
nach Wohnungsgröße				
unter 40 m ²	5,41	5,14	0,27	5,3
40 m ² bis unter 60 m ²	4,80	4,70	0,10	2,1
60 m ² bis unter 90 m ²	4,71	4,67	0,04	0,9
90 m ² und mehr	4,86	4,81	0,05	1,0
nach Ausstattung				
+ WC, + BD oder + SH	3,24	3,13	0,11	3,5
+ WC, + BD, + SH	4,97	4,91	0,06	1,2

Stand 21. April 2009

Aktuelles zu Ertragsdaten Berlin und Brandenburg

- www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Statistiken/Zeitreihen/WirtschaftAktuell/Basisdaten/Content100/vpi101a,templated=renderPrint.psml
- www.aachen.ihk.de/.../kd_007_verbraucherpreisindex_2009.htm

1. Statistische Grundlagen Berliner MSP 2009

- Mietübersicht zum 01.10.2008**
- Gilt für 1,2 Mio. preisfreie Wohnungen**
- Komplette Neuerhebung**
- geschichtete Stichprobe***
 - 40% Neumieten/60% veränderte Bestandsmieten
- Interviews: Vermieter 8590 | 4293 Mieter Σ 12883
- Datensätze:
 - vollgültig 9966 | ./ Substandard | ./ unplausibel
- Datensätze MSP: netto 9607 | ./ Extremw. 300 | ./ Leerf. 59

- **Geschichtete Stichprobe:**
- Aktualisierte Grundgesamtheit wird entsprechend MSP-Rasterung zerlegt, wobei für jede Baualters-/Wohnlagenkombination jeweils eine gesonderte Stichprobe gezogen wird.
- Stichprobengröße je Schicht so angelegt, dass auch in Engpassfeldern durch die Befragung von Mietern und Vermietern eine ausreichende Anzahl von Mietpreisangaben pro MSP-Feld erlangt werden soll => disproportionaler Stichprobenkonzept).
- <http://arbeitsblaetter.stangltaller.at/FORSCHUNGSMETHODEN/Stichproben.shtml>

2. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich:

- nur Mehrfamilienhäuser | keine EFH/ZFH**
(Rechtsprechung*)
- keine Neubauten, die ab 01.01.2008 bezugsfertig geworden sind**
- keine preisgebundenen Wohnungen**
- keine Wohnungen mit Außen-WC**

Aktuelles zu Ertragsdaten Berlin und Brandenburg

- Der BGH hat entschieden, dass sich ein Vermieter auch auf einen eigentlich nicht passenden Mietspiegel berufen kann, sofern sich die von ihm verlangte Miete innerhalb der Preisspanne dieses Mietspiegels befindet (Bundesgerichtshof, Urteil vom 17.09.2008, VIII ZR 58/08).
- Der Bundesgerichtshof begründete dies damit, dass es dem Regelfall entspricht, dass die Miete für Einfamilienhäuser sogar gegenüber der Fläche und der Lage nach vergleichbaren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern höher liegt. Wenn der Vermieter seine Erhöhung dann mit einem im Mietspiegel oben liegenden Tabellenwerte begründet, sei dies nicht zu beanstanden.

3. Spannen, Extremwerte, Orientierungshilfe, Sondermerkmale

Spannen:

MSP 2007:

variable Spannen zwischen $2/3$ und $4/5$

MSP 2009:

variablen Spannen zwischen $2/3$ und $3/4$, gleichzeitig Halbierung der Extremwertbereinigung von 5% auf 2,5%

Ergebnis der fließenden Spannen:

Je breiter die tatsächliche Spanne, desto näher liegt sie an $3/4$ -Spanne, je kleiner die Spanne, desto näher an $2/3$ -Spanne.

Reine $3/4$ - oder $2/3$ -Spanne jeweils in nur einem einzigen Feld.

- **Generell beim Vergleichswertverfahren:**
- **Einbeziehung der Vergleichswerte, Prüfung der mathematisch-statistischen Güte der Auswahl**
- ***Variationskoeffizient* $V =$
Standardabweichung/Mittelwert**
- **V sollte kleiner als 0,2 bis 0,3 sein**

Berliner Mietspiegel 2009

behält Modell der variablen Spannen bei, weil es den unterschiedlichen Streuungen (modernisierungsbedingt in Beständen bis 1918, 1950-1955 bzw. 1956-1964 besonders groß) marktgerecht Rechnung trägt.

Neue variable Spanne ist Aushandlungsergebnis!

Ablauf:

V wird für jedes Tabellenfeld separat berechnet

Spanne des V im MSP 2007

von 0,031 oder 3,1% Abweichung vom Mittelwert (1919-1949 gute WL, 60-unter 90 m², +SH oder +BD, + IWC)

bis 28,1% (bis 1918, einfache WL, 40 bis unter 60 m², +SH +BD, + IWC)

Festlegung von 2 Eckwerten

Unterer Eckwert = Feld mit kleinstem V

Oberer Eckwert = Feld mit größtem V

Danach:

als unterer Spannenwert wurde 2/3-Spanne ausgewiesen

als oberer Spannenwert wurde 4/5-Spanne ausgewiesen

Sodann:

Für jedes besetzte Feld wird eine spezifische Spanne berechnet, die zwischen den Eckwerten liegt.

□ **Beispiel *MSP 2007* Feld D6 1956-1964 (221 Mietwerte)**

berechneter V für das Feld = 13,5%

damit liegt der Wert um 10,4% oberhalb des niedrigsten V aller Felder (13,5% ./ 3,1%)

Für weiteren Rechengang wird sogen. Verhältniswert benötigt.

Dieser errechnet sich aus

Differenz niedrigster und höchster V aller Felder (28,1 ./ 3,1)

= 25 %Punkte

festgelegte Spannenwerte 66,7% (2/3-Spanne) bis 80% (4/5-Spanne)

bei der zuvor genannten Spannenwerten ergibt sich eine Differenz (0,8 ./ 0,667 = 0,133)

= 13,3%Punkte

Verhältniswert: Verhältnis zwischen V und Spannenwerten

25 / 13,3 = 1,88. Jedem Prozentpunkt bei den Spannenwerten entsprechen 1,88 Prozentpunkte bei den V.

Zurück zum Beispiel:

**Um individuellen Spannenwert für D6 zu ermitteln, wird der Differenzbetrag 10,4 durch den Verhältniswert geteilt,
 $10,4 / 1,88 = 5,5$.**

Damit liegt die individuelle Spanne von D6 bei 72,2 (66,7%+5,5%); es wird eine 72,2%-Spanne ausgewiesen.

**Unterer und oberer Spannenwert ergeben sich aus
 $((100\% \text{ ./. } 72,2\%)/2) = 13,9\%$ oder jeweils 13,9% der Werte liegen außerhalb der Spanne.**

Abschluss des Rechengangs:

Werte von D6 werden aufsteigend sortiert.

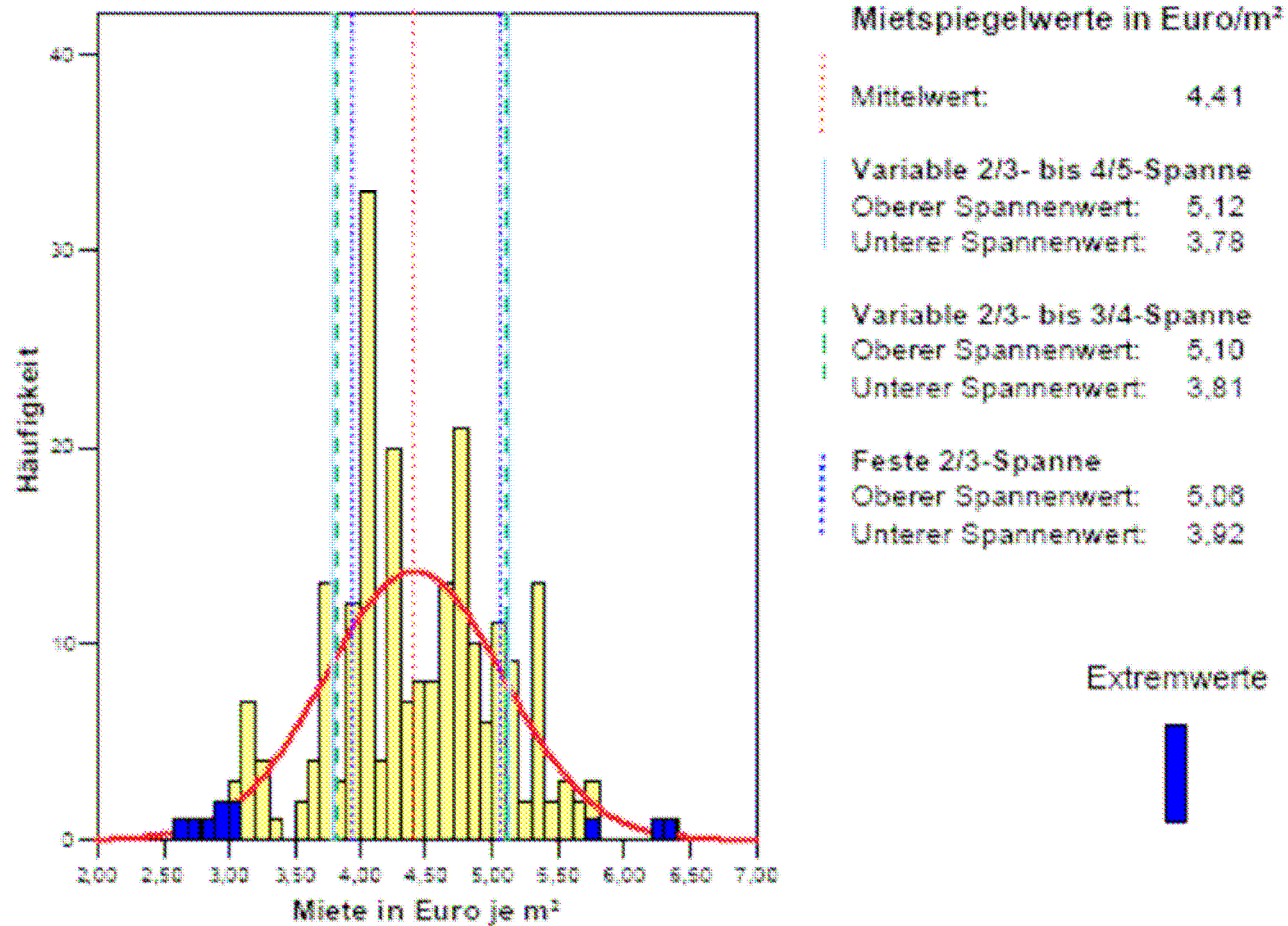
Am unteren und oberen Ende werden jeweils gerundet 30 Werte nicht in die Ausweisung einbezogen.

**Der obere Spannenwert entspricht somit dem 191. Fall (221 ./.
30) – hier € 5,12/m², der untere dem 31. Mietwert – hier € 3,78/m².**

Aktuelles zu Ertragsdaten Berlin und Brandenburg

Berliner Mietspiegel 2007

Feld D6



59

© GEWOS

Aktuelles zu Ertragsdaten Berlin und Brandenburg

Berliner Mietspiegel 2009 Betriebskostenvorauszahlungen (kalt)



bezugsfertig	bis 1918		1919-1949		1950-1955	1956-1964	1965-1972	1973-1983 West	1984-1990 West	1973-1990 Ost	1991-2007
	+ SH oder + BD + WC	+ SH + BD + WC	+ SH oder + BD + WC	+ SH + BD + WC	+ SH + BD + WC	+ SH + BD + WC	+ SH + BD + WC	+ SH + BD + WC	+ SH + BD + WC	+ SH + BD + WC	+ SH + BD + WC
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Mietspiegel 2009	1,31	1,17	1,55	1,41	1,51	1,62	1,61	1,70	1,59	1,41	1,43
Mietspiegel 2007	1,30	1,23	1,62	1,47	1,54	1,56	1,50	1,82	1,70	1,46	1,53
Mietspiegel 2005	1,27	1,18	1,53	1,44	1,45	1,48	1,56	1,82	1,77	1,44	1,52
Veränderung 2009 zu 2007 (abs.)	0,01	-0,06	-0,07	-0,06	-0,03	0,06	0,11	-0,12	-0,11	-0,05	-0,10
Veränderung 2009 zu 2007 (rel.)	1%	-5%	-4%	-4%	-2%	4%	7%	-7%	-6%	-3%	-7%

Aktuelles zu Ertragsdaten Berlin und Brandenburg

- Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)

- Verbrauchsenergiekennwert größer als 190 kWh/(m²a)

- Verbrauchsenergiekennwert größer als 230 kWh/(m²a)

- Verbrauchsenergiekennwert größer als 270 kWh/(m²a)

- Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 1.7.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)

oder

- Verbrauchsenergiekennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)

- Verbrauchsenergiekennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)

- Verbrauchsenergiekennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen. Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Beispiel zum Umgang mit den Merkmalen unterhalb der blauen Linie: Liegt der Verbrauchsenergiekennwert z.B. bei 300 kWh/(m²a), können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden.

Nutzen des „ökologischen Mietspiegels“

- Erhöhte Aussagekraft des Mietspiegels in Bezug auf (energetische) Modernisierungstätigkeit
- Mehr Mietpreisgerechtigkeit
- Ergänzend zu §559 BGB (11 %) eine alternative Mieterhöhungsmöglichkeit entsprechend § 558 BGB nach einer energetischen Modernisierung

Vorteil für Vermieter und Mieter:

Mehr Mieteinnahmen bei geringerer Mieterhöhung

Zusammenfassung

Ökologischer Mietspiegel ist plakativer Ausdruck für Mietspiegel mit energetischen Differenzierungsmerkmalen wie z.B. wärmetechnische Beschaffenheit

Erhöht Abbildungstiefe des Mietspiegels und die Mietpreisgerechtigkeit

Es ergibt sich neue Mieterhöhungsmöglichkeit nach energetischer Modernisierung entsprechend § 558 BGB. Dies verbessert die Refinanzierung von energetischen Modernisierungen

Aktuelles zu Ertragsdaten Berlin und Brandenburg

Sondermerkmale Mietspiegel 2009

	<u>2009</u>	<u>2007</u>
Moderne Küchenausstattung	+0,25 €	+0,24 €
Hochwertiger Bodenbelag oder Hochwertiger Bodenbelag in gutem Zustand	+0,17 € +0,25 €	+0,20 € kein Merkmal
Bad mit WC ohne Fenster	-0,12 €	-0,11 €
Zweites WC in der Wohnung	+0,28 €	kein Merkmal
Lage der Wohnung im Erdgeschoss	weggefallen	-0,19 €
Modernes Bad	+0,24 €	+0,37 €
Duschtasse von Badewanne getrennt	+0,38 €	+0,22 €

Aktuelles zu Ertragsdaten Berlin und Brandenburg

Mietspiegel Brandenburg 2006-2009							
	qualifiziert	Status	Lagen	EFH	Spannen	Einordnung	Bericht
Angermünde 2007	ja	angepasst mittels VPI	nein	nein	2/3	freihändig	?
Brandenburg 2008	2006 ja	Fortschreibung 2006	normal und gut	nein	2/3	freihändig	ja, zum Einsehen
Eberswalde 2007	nein	Vollerhebung	unter Sonstiges	nein	2/3	Punktesystem	ja, zum Einsehen
Eichwalde/Zeuthen 08	ja, tw.	Vollerhebung	nein	ja	2/3	freihändig	Material vorhanden
Eisenhüttenstadt 2008	ja	Neuerhebung	ja	nein	2/3	freihändig	nein
Hennigsdorf 2006	ja	Datenvollerhebung	nein	nein	2/3	freihändig	ja
Ludwigsfelde 2008	ja	Datenvollerhebung	nein	nein	2/3	freihändig	?
Prenzlau 2009	ja	Neuerhebung	ohne	ja	2/3	freihändig	ja
Schwedt 2009	ja	Datenvollerhebung	ohne	nein	2/3	Merkmale	?
Strausberg 2007	2005 ja	angepasst mittels VPI	mittel und gut	nein	2/3	Punktesystem	nein
01.12.2009 mit Dokumentation							
Potsdam 2008	ja	Vollerhebung	ohne	nein	4/5	Punktesystem	ja
Angaben ohne Gewähr.							

© Dr. Stelter 2009

Aktuelles zu Ertragsdaten Berlin und Brandenburg

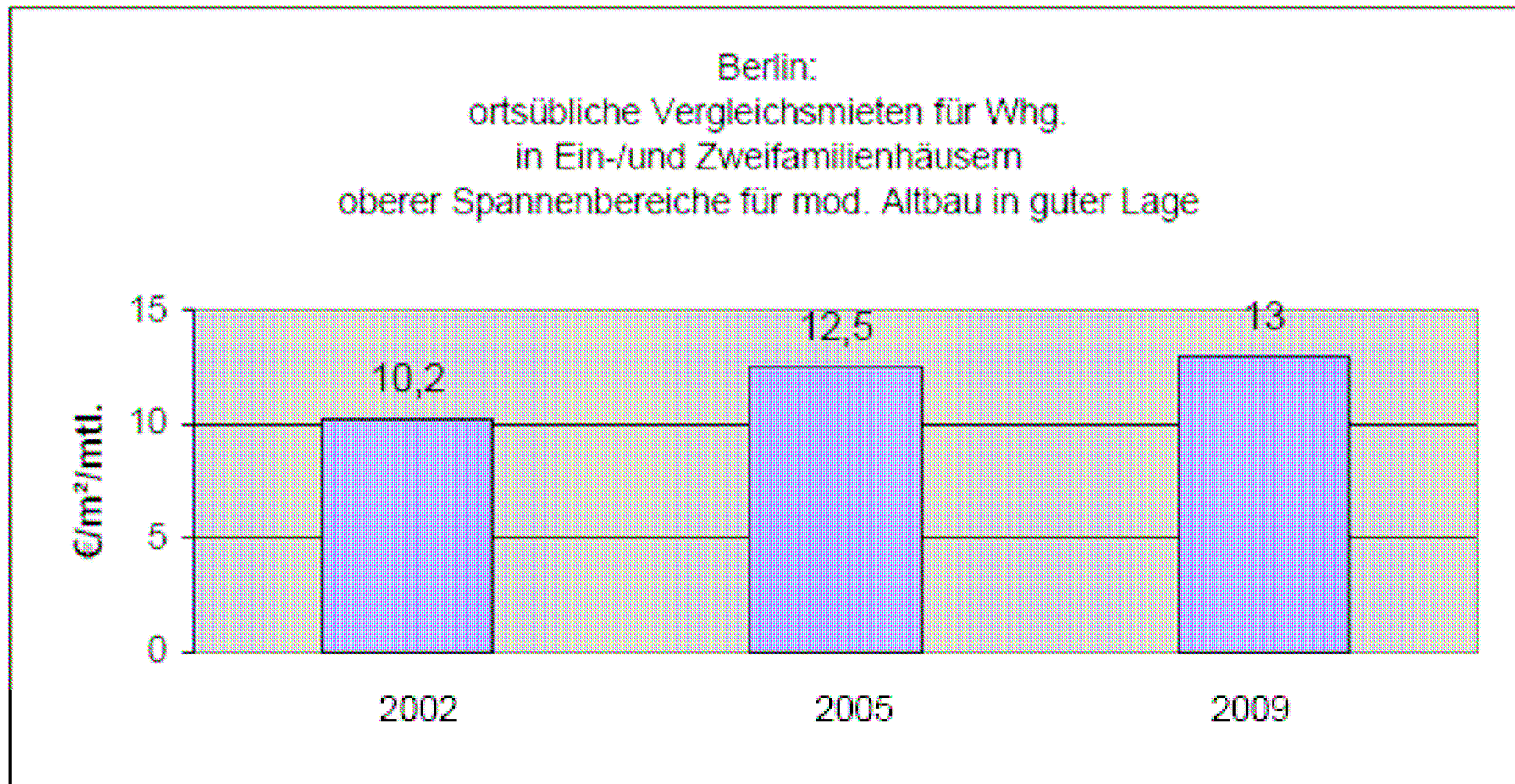
Mietangaben in Grundstücksmarktberichten (eigene Erhebungen der Geschäftsstellen)			
	Gewerbemieten	Wohnmieten	EFH/ZFH
Berlin			
Potsdam			
Brandenb./H.			
Frankfurt/O.			
Cottbus	nach Nutzung u. Stadtlagen		
BAR	umfangreiche Übersicht		x
EE	Bandbreiten nach Städten	nach Städten, Gemeinden	
HVL			
LDS	nach Nutzung u. Lagen	Lage u. Merkmale	x in allg. Übersicht
LOS	nach Nutzung u. Lagen	Lage u. Merkmale	
MOL			
OHV	nach Nutzung u. Lagen	Lage u. Merkmale	x in allg. Übersicht
OPR			
OSL		nach Ämtern	
PM			
PR	nach Nutzung u. Lagen	Städte/Kleinstädte/Dörfer	
SPN	nach Nutzung u. Lagen	nach Städten, Beschaffenheit	
TF	nach Nutzung u. Lagen	nach Städten, Beschaffenheit	x als Orientierungswerte

© Dr. Stelter 2009

Aktuelles zu Ertragsdaten Berlin und Brandenburg

Das Grundeigentum, .../2009		2005-2008/09				
Berlin, ca. 340 Fälle						
ohne umfassende Mod. / Inst. ca. 140 Fälle						
Wohnlage	einfach		mittel		gut	
Ausstattung	einfach	mittel	einfach	mittel	einfach	mittel
Baujahr						
bis 1948	3,50 - 4,50	4,00 - 5,60	3,30 - 5,50	4,30 - 6,50	3,60 - 5,60	4,70 - 7,00
mit umfassender Mod. / Inst. bzw. Neubau ca. 200 Fälle						
Wohnlage	einfach		mittel		gut	sehr gut
nur gute Ausstattung						
Baujahr						
bis 1948	5,50 - 7,50		5,50 - 9,00		7,00 - 10,00	7,50 - 11,00
1949-1990	4,50 - 7,00		5,50 - 8,00		7,00 - 12,00	8,50 - 12,50
ab 1991	6,00 - 9,00		6,50 - 10,50		7,50 - 13,00	8,50 - 15,00

Aktuelles zu Ertragsdaten Berlin und Brandenburg



2002 Mittelwerte aus Berlin-West und Berlin-Ost bei Gewichtung 2 zu 1