



Mietspiegel Stadt Bamberg

2016

Dokumentation

Hamburg September 2015

Mietspiegel Stadt Bamberg

Dokumentation

Hamburg September 2015



2016

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
E-Mail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

Santander Bank
BLZ 500 333 00
Konto-Nr. 17 33 922 900
IBAN: DE93500333001733922900
BIC: SCFBDE33XXX

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

1 Einleitung: Hintergrund und Vorgaben

1.1 Hintergrund

Im April 2013 wurde GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung von der Stadt Bamberg mit der Neuerstellung des Bamberger Mietspiegels 2014 beauftragt. Auf Wunsch der Auftraggeberin wurde der Bamberger Mietspiegel 2014, der nach der Tabellenmethode auf Basis einer repräsentativen Stichprobe als Neuerhebung erstellt wurde, mithilfe der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland an die Marktentwicklung angepasst. Dieser Index ist nach § 558d Abs. 2 Satz 2 BGB als einziger Index für die Fortschreibung von Mietspiegeln zu verwenden. Es sind weder regionale Indizes noch auf den (Miet-)Wohnungsmarkt bezogene Indizes zugelassen. Der Bamberger Mietspiegel 2016 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB erstellt.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Nach den gesetzlichen Vorschriften kann jeder Vermieter – vorausgesetzt, es handelt sich nicht um preisgebundene und/oder öffentlich geförderte Wohnungen – eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen.

Die im BGB verankerten gesetzlichen Regelungen sehen den Mietspiegel als ein Instrument zur Bestimmung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ vor (§§ 558c und 558d). Er kann damit als Grundlage für Mietpreisvereinbarungen und zur Regelung von Streitigkeiten über die Miethöhe dienen und gilt für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die keiner Mietpreisbindung unterliegen und nicht mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder gefördert worden sind. Gleiches gilt für ehemalige Sozialwohnungen. Bei diesen Wohnungen ist die Mietpreisbindung ausgelaufen und die Wohnungen unterliegen damit der Vergleichsmietenregelung.

Qualifizierte Mietspiegel haben im geltenden Mietrecht einen hohen Stellenwert. Daher müssen sie bestimmte gesetzlich formulierte Anforderungen erfüllen, die

gewährleisten, dass das Preisniveau nicht preisgebundener Mietwohnungen möglichst zutreffend wiedergegeben wird. Ein Mietspiegel ist gemäß § 558d BGB qualifiziert, wenn er

- nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und
- von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist sowie
- im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst wird bzw. nach vier Jahren neu erstellt wird.

Die Tabellenmethode, mit der der Bamberger Mietspiegel 2014 erstellt wurde, ist neben der Regressionsmethode ein für die Mietspiegelerstellung anerkanntes wissenschaftliches Verfahren und fand Eingang in die „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen aus dem Jahr 2002. Diese Hinweise sind auch nach der Neuauflage im Jahr 2014 durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung weiterhin aktuell. Die Forderung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist damit erfüllt.

2 Fortschreibung des Bamberger Mietspiegels 2014

Zur Fortschreibung des Bamberger Mietspiegels 2014 werden die Mittelwerte sowie die unteren und oberen Spannenwerte aus dem Mietspiegel 2014 (siehe Tabelle 5 der für den Mietspiegel 2014 angefertigten Dokumentation) mit einem Faktor multipliziert.

Erhebungstichtag für die Erhebung des qualifizierten Bamberger Mietspiegels 2014 war der 01.07.2013. Zur Bestimmung der Marktentwicklung ist demnach die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zwischen Juli 2013 und Juli 2015 zugrunde zu legen. Die entsprechenden Werte für den Verbraucherpreisindex mit dem Basisjahr 2010 = 100 betragen für Juli 2013 106,1 und für Juli 2015 107,2. Es ergibt sich ein Anstieg von $107,2/106,1 - 1 = 1,0\%$. Die Ergebnisse der Mietspiegeltabelle aus dem Mietspiegel 2014 werden entsprechend mit dem Faktor 1,01 multipliziert.

Die folgende Tabelle 1 stellt das Ergebnis dar. Sie ist ab 2016 anstelle der Tabelle 5 aus der Mietspiegeldokumentation 2014 zur Ermittlung der Mietwerte im Mietspiegel 2016 zu verwenden. Das Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität bleibt im Rahmen der Fortschreibung des Mietspiegels unverändert.

Tabelle 1: Mietspiegel 2016 der Stadt Bamberg

(Erhebungsstand: 01.07.2013,

fortgeschrieben mit dem

Verbraucherpreisindex zum 01.07.2015)

Jede Verwendung dieser Tabelle mit abweichenden Werten ist unzulässig.

Diese Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen

in der Broschüre "Bamberger Mietspiegel 2016" genau beachtet werden.

Nettokaltemiete ohne Heizung und ohne Betriebskosten (in EUR/m²)						
Baualterklasse/Bezugsfertigkeit			Bis 1949	1950 bis 1969	1970 bis 1994	1995 bis 2013
Wohnfläche			A	B	C	D
20 bis unter 41 m²	1	Mittelwert	7,68	5,76	8,29	
		Spanne	6,23 - 9,78	5,26 - 7,38	6,73 - 10,23	
		Anzahl	20*	10*	13*	
41 m² bis unter 66 m²	2	Mittelwert	5,63	6,06	6,10	7,44
		Spanne	4,55 - 6,75	4,92 - 7,00	5,22 - 7,26	6,09 - 8,56
		Anzahl				26*
66 m² bis unter 90 m²	3	Mittelwert	5,74	5,57	6,00	6,93
		Spanne	4,68 - 7,16	4,89 - 6,48	5,29 - 7,11	5,74 - 8,41
		Anzahl				
ab 90 m²	4	Mittelwert	5,94	5,33	5,79	7,63
		Spanne	4,80 - 7,24	4,57 - 6,52	4,27 - 6,84	6,31 - 8,73
		Anzahl				

Beim Feld D1 konnte aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine statistisch belastbare Aussage getroffen werden.
* Für Felder mit weniger als 30 Datensätzen ist die Aussagekraft eingeschränkt, hier sind auch die Mietspannen ähnlicher Wohnungstypen zu beachten.

3 Schlussbemerkung

Die vorliegende Dokumentation erläutert die Fortschreibung des Mietspiegels 2014 als Mietspiegel 2016 mithilfe des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Sie ist im Zusammenhang mit der Dokumentation des Mietspiegels 2014 zu sehen, in der die eigentliche Datenerhebung für den Mietspiegel 2014 wie auch die Auswertung und das Punktesystem zur Bestimmung der Wohnungsqualität beschrieben werden. Dadurch soll der Fachöffentlichkeit und dem interessierten Anwender ein tieferer Einblick in die Vorgehensweise bei der Erstellung des Mietspiegels gegeben und die Akzeptanz des Instrumentes Mietspiegel erhöht werden.

Neben der vorliegenden Dokumentation wird die Stadt Bamberg im Rathaus Journal (Amtsblatt) den eigentlichen Mietspiegel veröffentlichen, in dem die anwendungsrelevanten Inhalte in kompakter Form zusammengefasst und erläuternd dargestellt werden.