

Peter Kraile -vereidigter Sachverständiger

von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellt und vereidigt für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Bundesverband der ö.b.u.v. SV
im Gutachterausschuss der Stadt Würzburg
REV Recognised European Valuer



Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim

Grundausswertung Mietpreise nach Gebieten

1.0	Einleitung / Allgemein	2
2.0	Grundausswertung.....	4
2.1	Datenaufnahme gesamt.....	4
2.2	Zusammenfassung nach Gemeinden	5
2.3	Statistische Grundausswertung nach Bereinigung	6
3.0	Stichprobenausswertung	14
3.1	Gebietsaufteilung aus Stichprobe Mietpreis	14
3.2	Mittelwertbildung Mietpreis gesamt aus Stichprobe	14
3.3	Mittelwertbildung Mietpreis – Neustadt a. Aisch.....	15
3.4	Mittelwertbildung Mietpreis – Bad Windsheim	16
3.5	Mittelwertbildung Mietpreis – Scheinfeld	17
3.6	Mittelwertbildung Mietpreis – Umland Scheinfeld	18
3.7	Mittelwertbildung Mietpreis – Emskirchen	19
3.8	Mittelwertbildung Mietpreis – Diespeck	20
3.9	Mittelwertbildung Mietpreis – Umland Uehlfeld	21
3.10	Mittelwertbildung Mietpreis – Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim	22
3.11	Mittelwertbildung Mietpreis – Dietersheim/Ipsheim	23
3.12	Mittelwertbildung Mietpreis – Markt Erlbach.....	24
3.13	Mittelwertbildung Mietpreis – Uffenheim.....	25
3.14	Mittelwertbildung Mietpreis – Umland Uffenheim.....	26
3.15	Mittelwertbildung Mietpreis – Zenngrund	27
3.16	Zusammenfassung Mittelwertbildung Mietpreis – Gebiete.....	28
4.0	Anhang.....	29

1.0 Einleitung / Allgemein

Im Dezember 2012 wurde das Sachverständigenbüro Peter Kraile durch das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim beauftragt einen Mietspiegel für den Landkreis zu erstellen.

Der Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim hat im Jahr 2011 bereits versucht, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Obwohl dieser Mietspiegel sowohl für Vermieter, wie auch für Mieter ein Instrumentarium zur Festlegung einer ortsüblichen Miete bzw. zur Beurteilung einer solchen sein soll, war die Resonanz und Bereitschaft zur Unterstützung so gering, dass ein aussagekräftiger und verwertbarer Mietspiegel nicht zustande kam. Nachdem aber das Interesse aus der Bevölkerung nach einer entsprechenden Darstellung des örtlichen Mietniveaus sehr hoch war, erfolgte seitens der Landkreisverwaltung einen erneuten Versuch.

In der Projektskizze wurden folgende grundsätzliche Maßnahmen zur Erfüllung des Auftrages festgelegt:

- ✓ Fragebogen auf ein Minimum der erforderlichen Daten zur Erstellung des Mietspiegels reduzieren
- ✓ Entwurf eines Onlinefragebogens zur Datenerhebung
- ✓ Entwurf eines Fragebogens zur Datenerhebung, der die Beantwortung per Postzustellung sowie eine telefonische Beantwortung ermöglicht
- ✓ Auswertung / Analyse

Start

Die 1. Umfrage startete am 15. Mai 2013 mit der online Stellung des Fragebogens auf www.kreis-nea.de sowie über die Verbreitung im Landkreis-Journal und in den örtlichen Tageszeitungen. Die Aufrufe wurden mehrfach in den Medien wiederholt.

Die Resonanz ist allgemein sehr mäßig. Der online Fragebogen erfährt keine erhöhte Beachtung, daraus ergibt sich ein enormer Mehraufwand bei der Erfassung der handschriftlich ausgefüllten Fragebögen.

Ergebnis

515 Fragebögen, davon nicht verwertbar (Formfehler) 114, sowie untauglich durch fehlende Eckdaten (Miethöhe, Baujahr etc.) 21 = **380**

Resümee

Die Datenauswertung anhand der vorhandenen Datensätze reicht **nicht** für die Erstellung eines Mietspiegels. (siehe Anhang „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen“)

Das Landratsamt Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim fällt nach der Erstausswertung durch das Sachverständigenbüro Peter Kraile im Januar 2014 die Entscheidung eine 2. Umfrage zu starten.

Start

Die 2. Umfrage startete am 22. Januar 2014 mit der online Stellung des Fragebogens auf www.kreis-nea.de sowie dem Anschreiben des Landratsamtes an alle Bürgermeister/innen im Landkreis mit der Bitte um Unterstützung. Außerdem erfolgte die nochmalige Veröffentlichung im Landkreis-Journal und in der Presse.

Am 31. März wurde die Befragung abgeschlossen.

Ergebnis

1. Umfrage 380 + Zugänge neu 84, davon untauglich 3 (keine Angabe der Miethöhe)
380 + 81 = **461**

Resümee

Die Datenauswertung anhand der vorhandenen Datensätze reicht **erneut nicht** für die Erstellung eines Mietspiegels. (siehe Anhang „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen“)

Um eine Verwertung der vorhandenen Daten für den Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim zu nutzen, wurde die Erstellung einer Grundausswertung der Mietpreise nach 13 Gebieten beschlossen, die eine **tabellarischen und graphischen Abbildungen** der Mietpreise durch die statistische Auswertung über **Mittelwerte und Bandbreiten** nach Berechnung der **Standardabweichung** beinhaltet.

Der **Mittelwert** ist der durchschnittliche Wert für eine bestimmte Kategorie, berechnet durch das Aufsummieren aller Einzelwerte und das anschließende Teilen durch die Anzahl der Werte. Der Mittelwert eignet sich für die Beschreibung von Verteilungen von Merkmalen und Häufigkeiten, an ihm lässt sich eine typische Tendenz ablesen. Die **Standardabweichung** ist ein Maß für die Streuung von Werten einer Verteilung um das arithmetische Mittel. Die Standardabweichung gibt also an, wie repräsentativ der Mittelwert für alle Werte ist. Je kleiner die Standardabweichung, desto besser spiegelt der Mittelwert alle Werte wieder.

Insgesamt ist die vom ursprünglichen Ziel des Mietspiegels -mangels ausreichender Daten-nachträglich erarbeitete Grundausswertung der Mietpreise nach Gebieten eine anschauliche Dokumentation.

Im Bedarfsfall kann eine gutachterliche Einzelausswertung des ortsüblichen Mietpreises für eine definierte Wohnungskategorie vorgenommen werden.

2.0 Grundausswertung

2.1 Datenaufnahme gesamt

	gesamt	un- tauglich	bereinigt	Zugänge	neu	un- tauglich	bereinigt
91413 Neustadt a. Aisch	117	6	111	23	134	1	133
91438 Bad Windsheim	63	8	55	17	72		72
91443 Scheinfeld	23		23	3	26		26
91474 Langenfeld	3		3	0	3		3
91480 Markt Taschendorf	4	1	3	0	3		3
91483 Oberscheinfeld	3		3	0	3		3
91484 Sugenheim	3		3	0	3		3
91460 Baudenbach	1		1	4	5		5
91468 Gutenstetten	3		3	1	4		4
91481 Münchsteinach	3		3	4	7		7
95152 Burghaslach	2		2	1	3	1	2
91448 Emskirchen	11		11	1	12	1	11
91456 Diespeck	14		14	8	22		22
91486 Uehlfeld				1	1		1
91462 Dachsbach	13	1	12	0	12		12
91466 Gerhardshofen	6		6	1	7		7
91471 Illesheim	1		1	0	1		1
91593 Burgbernheim	13	1	12	3	15		15
91613 Marktbergel	10	1	9	1	10		10
91605 Steinach (b. Rothenburg o/T)	1		1	0	1		1
91463 Dietersheim	6		6	2	8		8
91472 Ipsheim	6		6	0	6		6
91459 Markt Erlbach	41		41	0	41		41
97215 Uffenheim	33	1	32	7	39		39
97215 Weigenheim	1		1	0	1		1
97258 Gollhofen	4		4	0	4		4
91465 Ergersheim	6	1	5	0	5		5
91478 Markt Nordheim	1		1	1	2		2
90619 Trautskirchen	3		3	0	3		3
90616 Neuhof an der Zenn	2		2	2	4		4
91489 Wilhelmsdorf				2	2		2
91469 Hagenbüchach	2	1	1	1	2		2
91619 Oberzenn	2		2	1	3		3
Gesamt	401	21	380	84	464	3	461

2.2 Zusammenfassung nach Gemeinden

	bereinigt	Gemeinden	Gebiete
91413 Neustadt a. Aisch	133	133	NEA
91438 Bad Windsheim	72	72	Bad Windsheim
91443 Scheinfeld	26	26	Scheinfeld
91474 Langenfeld	3	30	Umland Scheinfeld
91480 Markt Taschendorf	3		
91483 Oberscheinfeld	3		
91484 Sugenheim	3		
91460 Baudenbach	5		
91468 Gutenstetten	4		
91481 Münchsteinach	7		
95152 Burghaslach	2		
91448 Emskirchen	11	11	Emskirchen
91456 Diespeck	22	22	Diespeck
91486 Uehlfeld	1	20	Umland Uehlfeld
91462 Dachsbach	12		
91466 Gerhardshofen	7		
91471 Illesheim	1	27	Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim
91593 Burgbernheim	15		
91613 Marktbergel	10		
91605 Steinach (b. Rothenburg o/T)	1		
91463 Dietersheim	8	14	Dietersheim/Ipsheim
91472 Ipsheim	6		
91459 Markt Erlbach	41	41	Markt Erlbach
97215 Uffenheim	39	39	Uffenheim
97215 Weigenheim	1	12	Umland Uffenheim
97258 Gollhofen	4		
91465 Ergersheim	5		
91478 Markt Nordheim	2		
90619 Trautskirchen	3	14	Zenngrund
90616 Neuhof an der Zenn	4		
91489 Wilhelmsdorf	2		
91469 Hagenbüchach	2		
91619 Oberzenn	3		
Gesamt	461	461	

2.3 Statistische Grundausswertung nach Bereinigung

Grundausswertung Teil 1 der Befragung:

befragung1

1) Name (Angabe freiwillig)

s. Datei befragung1.fre

2) PLZ, Ort

s. Datei befragung1.fre

3) Straße, Hausnummer

s. Datei befragung1.fre

4) Wohnungsnummer

s. Datei befragung1.fre

5) Sie sind

Mieter	100	(21,55%)
Vermieter	363	(78,23%)
sonstige (z.B. Verwalter)	3	(0,65%)

Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	466
geantwortet haben	464
ohne Antwort	0

Textantworten s. Datei befragung1.fre

6) Vermieter / Eigentümer ist

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft	2	(0,44%)
Baugenossenschaft	1	(0,22%)
Gemeinde / Stadt	39	(8,52%)
Privat	416	(90,83%)

Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	458
geantwortet haben	458
ohne Antwort	6

7) Mietvertrag von

Antworten	439
ohne Antwort	25
Minimum	0
Maximum	2014
Mittelwert	2001,235

8) Erstbezug

ja	90	(19,48%)
nein	372	(80,52%)

Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	462
geantwortet haben	462
ohne Antwort	2

9) Vereinbarung

Staffelmiete	20	(4,42%)
Indexmiete	19	(4,20%)
ohne Vereinbarung	413	(91,37%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	452	
geantwortet haben	452	
ohne Antwort	12	

10) Miete netto kalt aktuell

Antworten	461
ohne Antwort	3
Minimum	99
Maximum	1535
Mittelwert	389,081

11) letzte Mieterhöhung / Anpassung der Nettokaltmiete

Antworten	193
ohne Antwort	271
Minimum	0
Maximum	2013
Mittelwert	134,951

12) Umlage Betriebskosten

Antworten	426
ohne Antwort	38
Minimum	0
Maximum	380
Mittelwert	131,593

13) Angaben zu Garage / Stellplatz

Garage	199	(43,17%)
Stellplatz	185	(40,13%)
nicht vorhanden	117	(25,38%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	501	
geantwortet haben	461	
ohne Antwort	3	

14) Garagen- bzw. Stellplatzmiete in Miete enthalten

nein	168	(43,08%)
ja	207	(53,08%)
zzgl. Mtl. €	128	(32,82%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	503	
geantwortet haben	390	
ohne Antwort	74	

Textantworten s. Datei befragung1.fre

15) Kindergarten ca.

bis 1 km	382	(84,14%)
1 bis 3 km	60	(13,22%)
3 bis 5 km	7	(1,54%)
5 bis 10 km	5	(1,10%)
nicht vorhanden	0	(0,00%)
<hr/>		
Summe	454	
ohne Antwort	10	
Mittelwert	0,2	
Median	0	

16) Schule ca.

bis 1 km	283	(62,75%)
1 bis 3 km	118	(26,16%)
3 bis 5 km	20	(4,43%)
5 bis 10 km	27	(5,99%)
nicht vorhanden	3	(0,67%)
<hr/>		
Summe	451	
ohne Antwort	13	
Mittelwert	0,56	
Median	0	

17) Bushaltestelle ca.

bis 1 km	398	(88,05%)
1 bis 3 km	48	(10,62%)
3 bis 5 km	1	(0,22%)
5 bis 10 km	0	(0,00%)
nicht vorhanden	5	(1,11%)
<hr/>		
Summe	452	
ohne Antwort	12	
Mittelwert	0,15	
Median	0	

18) Läden des täglichen Bedarfs ca.

bis 1 km	318	(69,74%)
1 bis 3 km	107	(23,46%)
3 bis 5 km	13	(2,85%)
5 bis 10 km	15	(3,29%)
nicht vorhanden	3	(0,66%)
<hr/>		
Summe	456	
ohne Antwort	8	
Mittelwert	0,42	
Median	0	

19) Gemeindezentrum ca.

bis 1 km	325	(72,54%)
1 bis 3 km	98	(21,88%)
3 bis 5 km	10	(2,23%)
5 bis 10 km	2	(0,45%)
nicht vorhanden	13	(2,90%)
<hr/>		
Summe	448	
ohne Antwort	16	
Mittelwert	0,39	
Median	0	

20) Grünanlage / Park ca.

bis 1 km	370	(84,09%)
1 bis 3 km	43	(9,77%)
3 bis 5 km	2	(0,45%)
5 bis 10 km	0	(0,00%)
nicht vorhanden	25	(5,68%)
<hr/>		
Summe	440	
ohne Antwort	24	
Mittelwert	0,33	
Median	0	

21) Objektart / Gebäude

Einfamilienhaus (EFH), Reihenhaus (RHH)	57	(12,39%)
Zweifamilienhaus	92	(20,00%)
Mehrfamilienhaus	275	(59,78%)
Wohn- und Geschäftshaus	24	(5,22%)
denkmalgeschütztes Haus	15	(3,26%)
sonstige	12	(2,61%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	475	
geantwortet haben	460	
ohne Antwort	4	

22) Anzahl der Wohnungen im Gebäude

Antworten	455
ohne Antwort	9
Minimum	1
Maximum	100
Mittelwert	4,692

23) Wohnungstyp / Haustyp

abgeschlossene Wohnung oder EFH / RHH	432	(94,95%)
Einliegerwohnung	17	(3,74%)
Maisonette-Wohnung	8	(1,76%)
Penthouse	1	(0,22%)
barrierefrei	15	(3,30%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	473	
geantwortet haben	455	
ohne Antwort	9	

24) Geschoss / Etage

bei EFH / RHH hier markieren	48	(10,43%)
Souterrain-/Kellerwohnung	11	(2,39%)
Erdgeschoss	137	(29,78%)
Dachgeschoss	99	(21,52%)
Aufzug	13	(2,83%)
Obergeschoss / welche Etage	194	(42,17%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	502	
geantwortet haben	460	
ohne Antwort	4	

Textantworten s. Datei befragung1.fre

25) Lage des Objektes / Wohnung (Hauptausrichtung)

zur Straße	245	(53,26%)
zur Garten- / Hofseite	252	(54,78%)
ruhig	297	(64,57%)
belebt	110	(23,91%)
stark frequentiert	8	(1,74%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	912	
geantwortet haben	460	
ohne Antwort	4	

26) Wohnfläche

Antworten	462
ohne Antwort	2
Minimum	20
Maximum	300
Mittelwert	85,427

27) Anzahl der Zimmer (ohne Küche und Bad)

Antworten	455
ohne Antwort	9
Minimum	1
Maximum	8
Mittelwert	3,226

28) Baujahr des Gebäudes ca.

Antworten	443
ohne Antwort	21
Minimum	1650
Maximum	2013
Mittelwert	1965,381

29) Modernisierung

nicht modernisiert	161	(36,10%)
teilmodernisiert	199	(44,62%)
vollmodernisiert	84	(18,83%)
im Jahr:	185	(41,48%)

Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	629
geantwortet haben	446
ohne Antwort	18

Textantworten s. Datei befragung1.fre

30) Wärmedämmung der Außenwände

nein	285	(69,85%)
ja, im Jahr:	123	(30,15%)

Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	408
geantwortet haben	408
ohne Antwort	56

Textantworten s. Datei befragung1.fre

31) Fenster erneuert

nein	185	(45,68%)
ja, im Jahr:	223	(55,06%)

Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	408
geantwortet haben	405
ohne Antwort	59

Textantworten s. Datei befragung1.fre

32) Heizung erneuert

nein	190	(47,38%)
ja, im Jahr:	213	(53,12%)

Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	403
geantwortet haben	401
ohne Antwort	63

Textantworten s. Datei befragung1.fre

33) Warmwasserversorgung erneuert

nein	264	(65,67%)
ja, im Jahr:	139	(34,58%)

Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	403
geantwortet haben	402
ohne Antwort	62

Textantworten s. Datei befragung1.fre

34) Sanitärausstattung Bad / WC erneuert

nein	215	(52,31%)
ja, im Jahr:	198	(48,18%)

Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	413
geantwortet haben	411
ohne Antwort	53

Textantworten s. Datei befragung1.fre

35) Heizungsart

Einzelöfen (Holz, Kohle)	21	(4,60%)
Gasöfen	8	(1,75%)
Etagenheizung	15	(3,28%)
Nachtspeicheröfen	7	(1,53%)
Zentralheizung	405	(88,62%)
offener Kamin / Kachelofen	22	(4,81%)
Fußbodenheizung	26	(5,69%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	504	
geantwortet haben	457	
ohne Antwort	7	

36) Sanitärausstattung / BAD

Badewanne	399	(88,27%)
Duschwanne	259	(57,30%)
Bidet	14	(3,10%)
WC	368	(81,42%)
Waschbecken	429	(94,91%)
Fenster	384	(84,96%)
Wandfliesen (> 1,50 m)	380	(84,07%)
Bad nicht vorhanden	9	(1,99%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	2242	
geantwortet haben	452	
ohne Antwort	12	

37) Sanitärausstattung / WC separat

WC	204	(50,87%)
Waschbecken	189	(47,13%)
Fenster	140	(34,91%)
separates WC nicht vorhanden	197	(49,13%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	730	
geantwortet haben	401	
ohne Antwort	63	

38) Sanitärausstattung / DUSCHE

Duschwanne	81	(21,20%)
WC	55	(14,40%)
Waschbecken	68	(17,80%)
Bidet	3	(0,79%)
Fenster	59	(15,45%)
Wandfliesen (> 1,50 m)	61	(15,97%)
Dusche nicht vorhanden	295	(77,23%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	622	
geantwortet haben	382	
ohne Antwort	82	

39) Innenausstattung / KÜCHE

Küche mit Fenster	438	(95,84%)
Küche ohne Fenster	5	(1,09%)
Kochnische (Ko-Ni)	23	(5,03%)
Küche möbliert	127	(27,79%)
Ko-Ni / Küche teilmöbliert (Spüle, Herd ..)	17	(3,72%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	610	
geantwortet haben	457	
ohne Antwort	7	

Textantworten s. Datei befragung1.fre

40) Innenausstattung / Fußbodenbelag vermierterseits

Estrich, kein Fußbodenbelag	23	(5,01%)
Teppichboden	131	(28,54%)
Fliesen	306	(66,67%)
PVC	277	(60,35%)
Naturstein	24	(5,23%)
Parkett	218	(47,49%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	979	
geantwortet haben	459	
ohne Antwort	5	

41) Innenausstattung / Fenster

Einfachglas	21	(4,62%)
Verbundfenster	78	(17,14%)
Isolierverglasung	322	(70,77%)
Wärmeschutzglas	66	(14,51%)
Rollläden/Jalousien/Klappläden	315	(69,23%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	802	
geantwortet haben	455	
ohne Antwort	9	

42) Innenausstattung / sonstiges

Abstellkammer	289	(66,13%)
Rauchmelder	107	(24,49%)
nicht vorhanden	118	(27,00%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	514	
geantwortet haben	437	
ohne Antwort	27	

43) Außenbereich / sonstiges

Balkon / Loggia	214	(47,35%)
Terrasse	129	(28,54%)
Gartenmitbenutzung	220	(48,67%)
Kellerabteil	321	(71,02%)
Speicherbenutzung	112	(24,78%)
Wasch- und Trockenkeller	246	(54,42%)
Fahrradabstellmöglichkeit	317	(70,13%)
nicht vorhanden	11	(2,43%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	1570	
geantwortet haben	452	
ohne Antwort	12	

44) Elektroausstattung

Elektrischer Türöffner	366	(79,22%)
Sprechanlage	327	(70,78%)
Kabelanschluss	223	(48,27%)
Satellitenanschluss	250	(54,11%)
Antennenanschluss	70	(15,15%)
Elektroleitungen unter Putz	409	(88,53%)
Elektroleitungen auf Putz	9	(1,95%)
schnelles Internet möglich	299	(64,72%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	1953	
geantwortet haben	462	
ohne Antwort	2	

45) Gibt es einen Energieausweis / Energiepass?

Ja	189	(41,63%)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	98	(21,59%)
nein	265	(58,37%)
<hr/>		
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!)	552	
geantwortet haben	454	
ohne Antwort	10	

46) Ist der Energieverbrauchskennwert bekannt?

ja	Nein	310	(70,14%)
	in kWh	137	(31,00%)
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!) geantwortet haben		447	
ohne Antwort		442	
Textantworten s. Datei befragung1.fre		22	

47) Werden die Kosten für Wasser und Abwasser verbrauchsabhängig abgerechnet?

	Ja	398	(86,15%)
	nein	64	(13,85%)
Nennungen (Mehrfachwahl möglich!) geantwortet haben		462	
ohne Antwort		462	
		2	

3.0 Stichprobenauswertung

3.1 Gebietsaufteilung aus Stichprobe Mietpreis

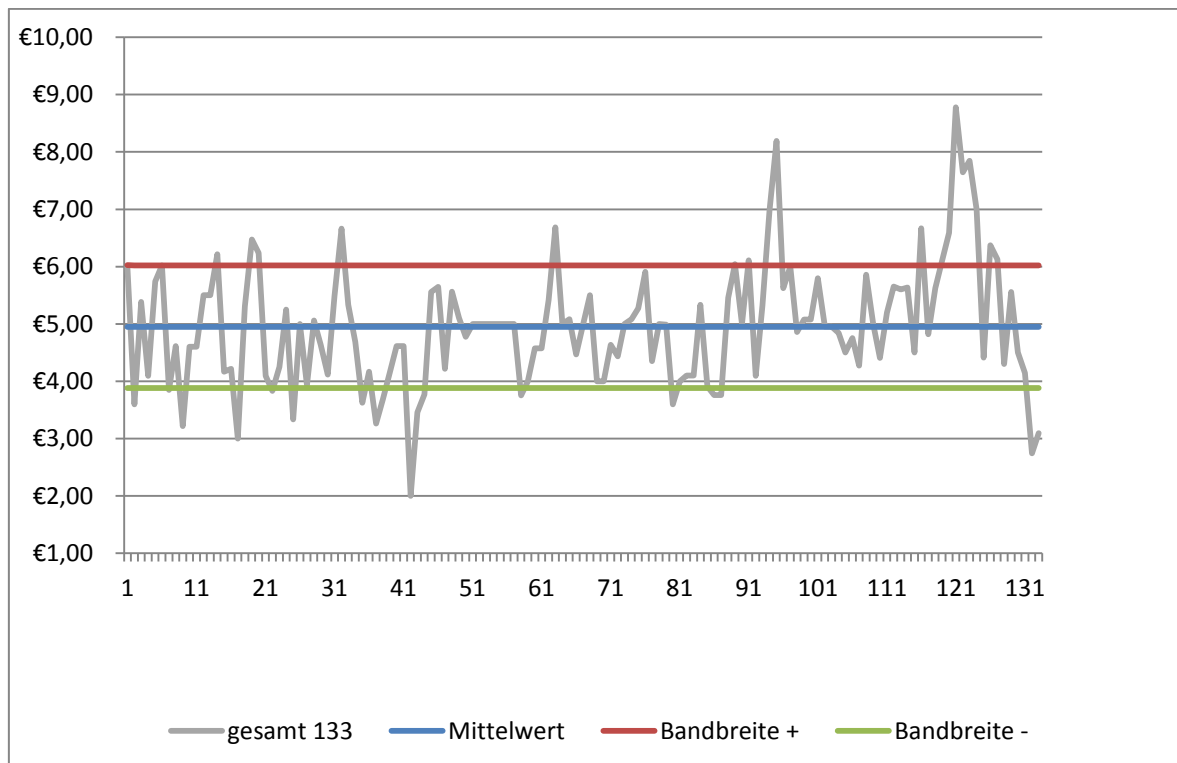
Nr.	Anzahl	Gebiete
1	133	NEA
2	72	Bad Windsheim
3	26	Scheinfeld
4	30	Umland Scheinfeld
5	11	Emskirchen
6	22	Diespeck
7	20	Umland Uehlfeld
8	27	Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim
9	14	Dietersheim/Ipsheim
10	41	Markt Erlbach
11	39	Uffenheim
12	12	Umland Uffenheim
13	14	Zenngrund

3.2 Mittelwertbildung Mietpreis gesamt aus Stichprobe

gesamt 461	Mittelwert gesamt	4,63 €
	Standardabweichung	1,07 €
	Bandbreite +	5,70 €
	Bandbreite -	3,55 €

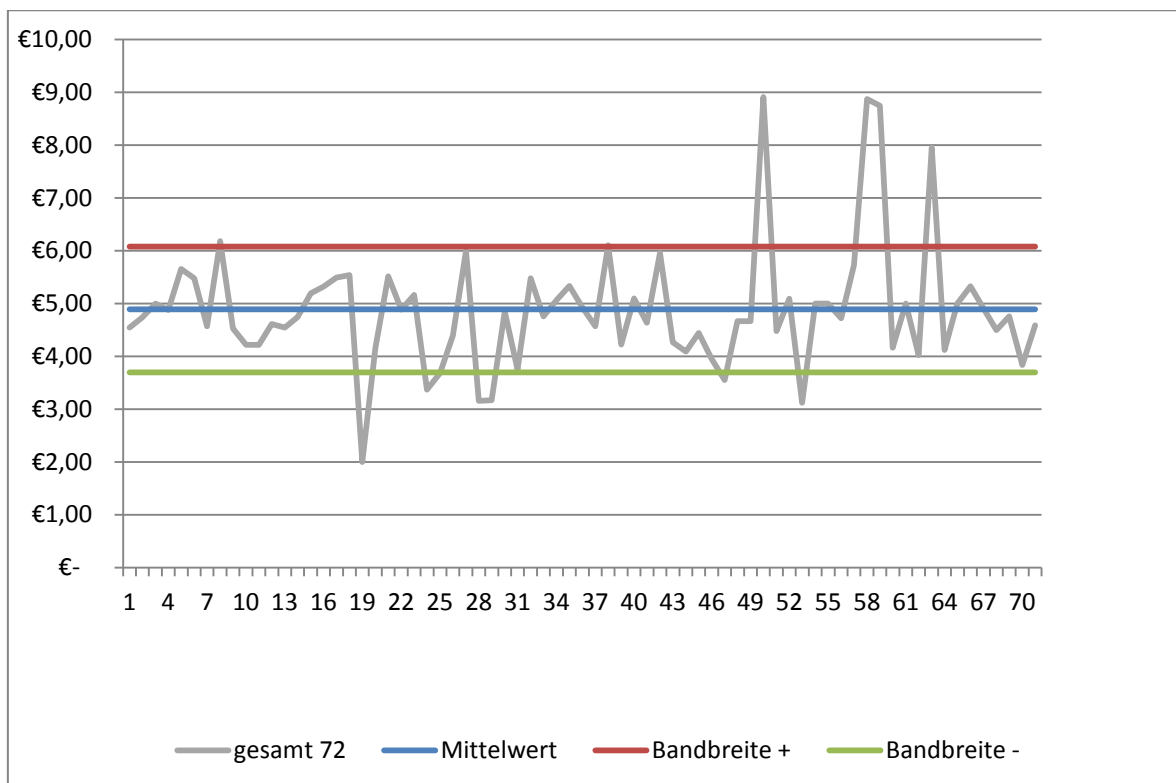
3.3 Mittelwertbildung Mietpreis – Neustadt a. Aisch

gesamt 133	Mittelwert NEA	4,95 €
	Standardabweichung	1,07 €
	Bandbreite +	6,02 €
	Bandbreite -	3,88 €



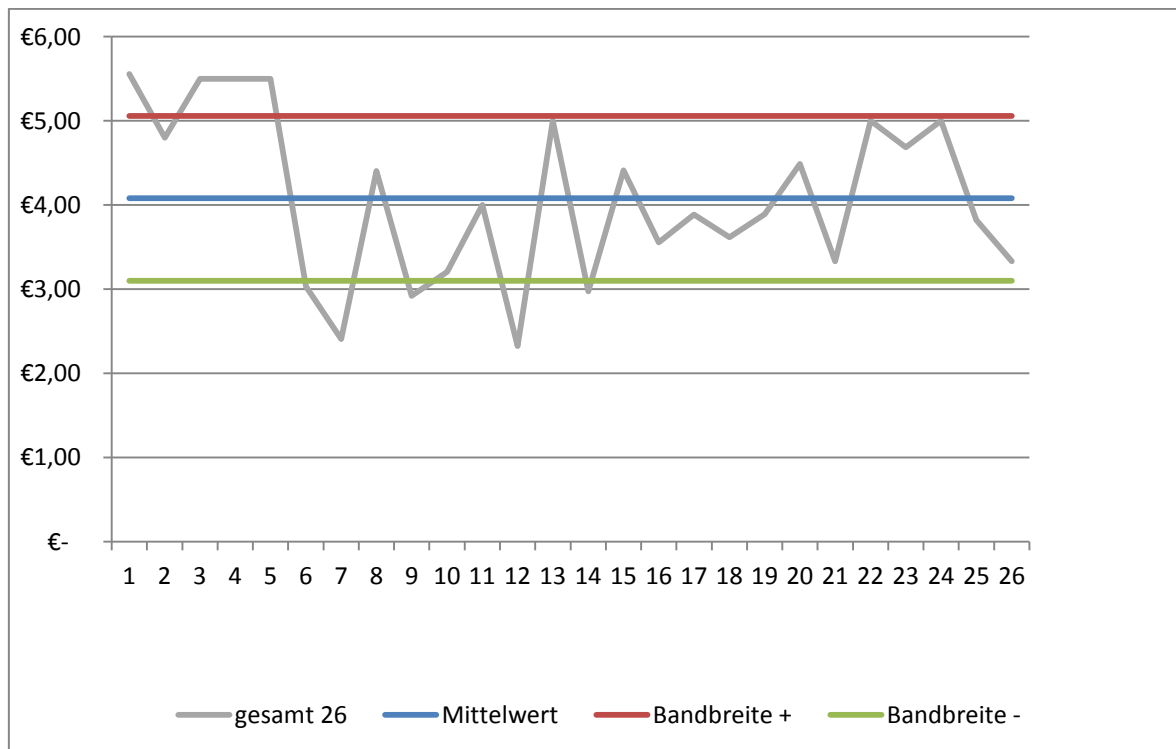
3.4 Mittelwertbildung Mietpreis – Bad Windsheim

gesamt 72	Mittelwert BW	4,89 €
	Standardabweichung	1,19 €
	Bandbreite +	6,08 €
	Bandbreite -	3,70 €



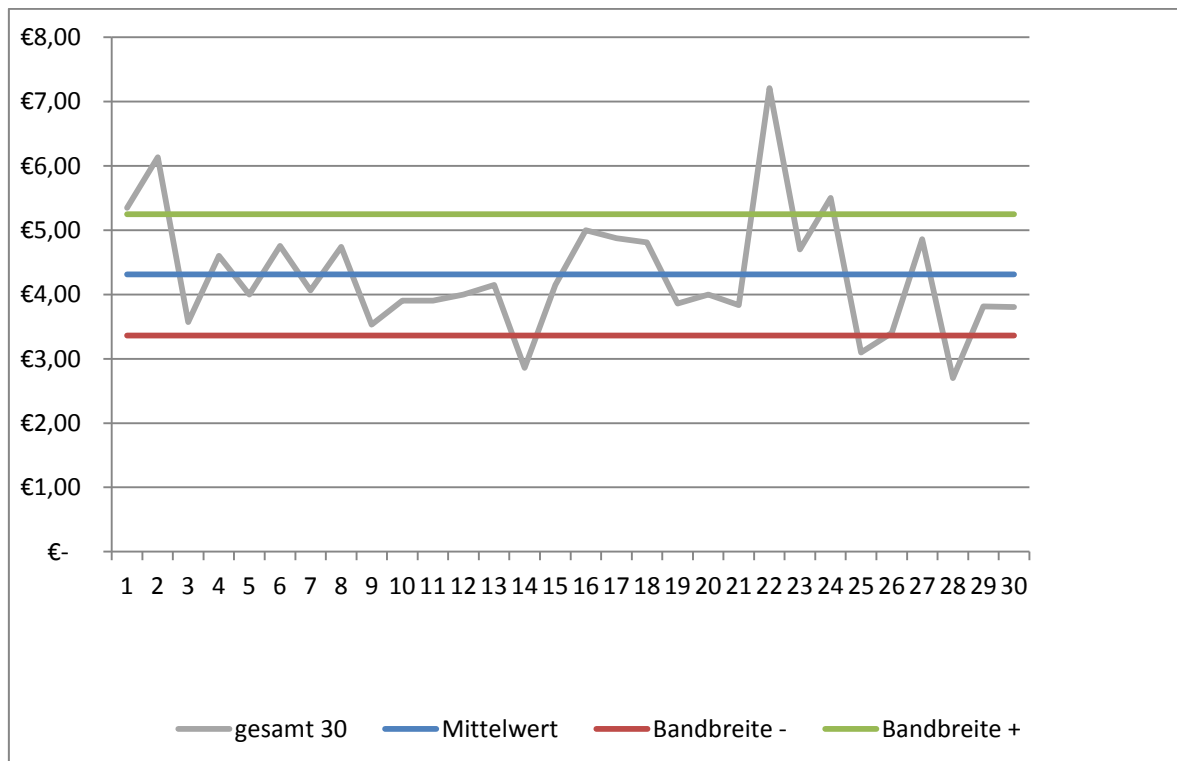
3.5 Mittelwertbildung Mietpreis – Scheinfeld

gesamt 26	Mittelwert SF	4,08 €
	Standardabweichung	0,98 €
	Bandbreite +	5,06 €
	Bandbreite -	3,10 €



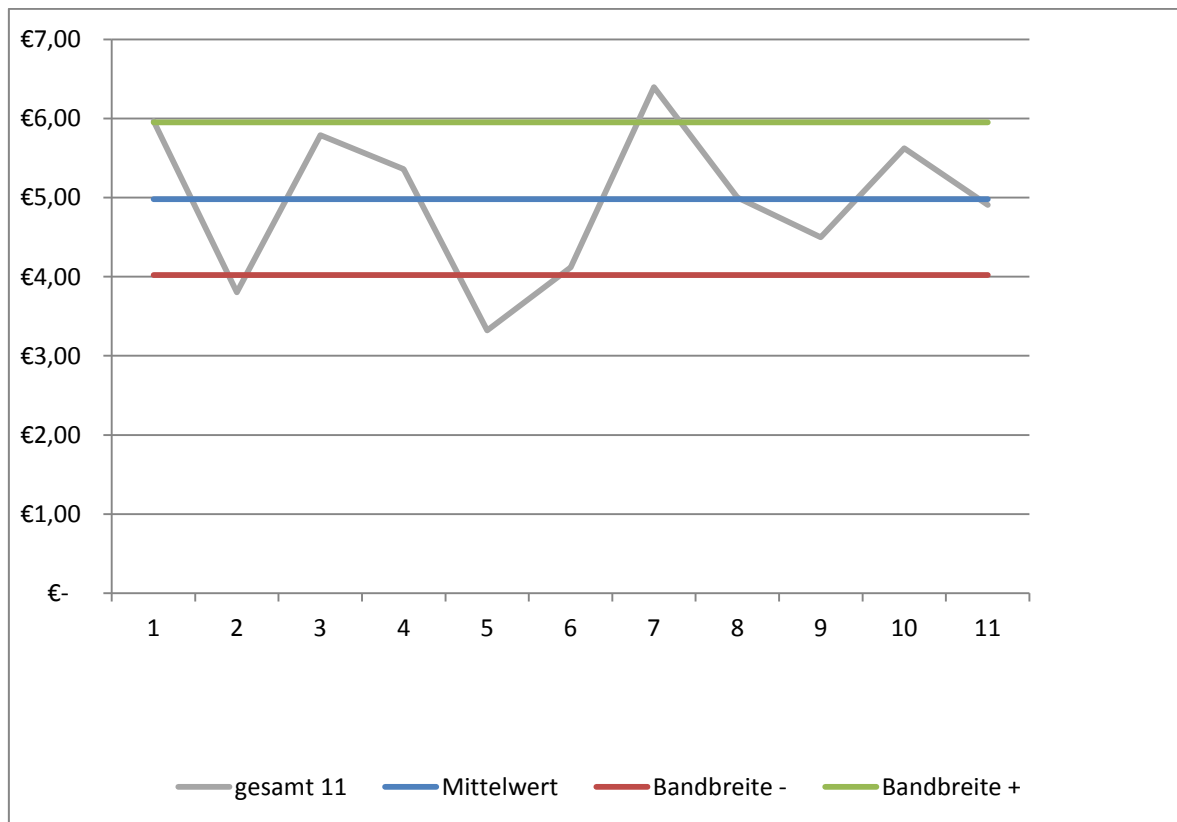
3.6 Mittelwertbildung Mietpreis – Umland Scheinfeld

gesamt 30	Mittelwert Umland SF	4,31 €
	Standardabweichung	0,95 €
	Bandbreite +	5,25 €
	Bandbreite -	3,36 €



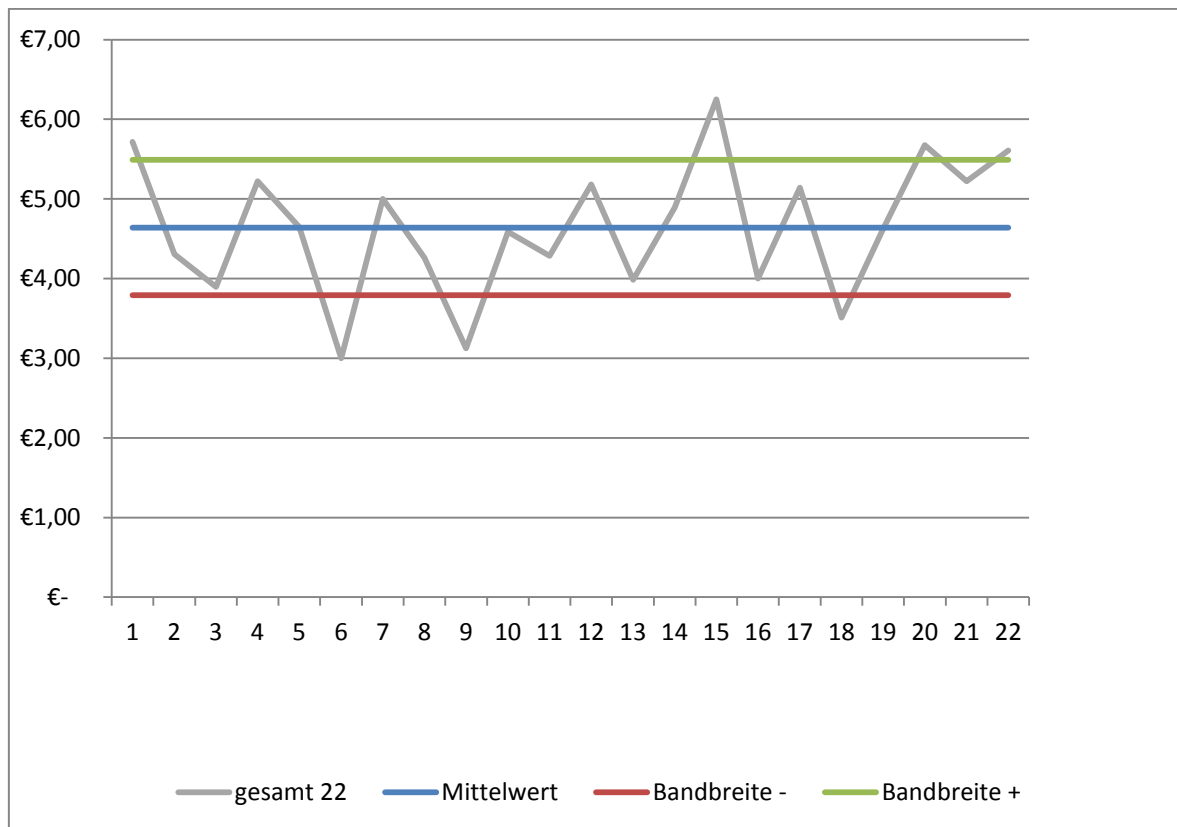
3.7 Mittelwertbildung Mietpreis – Emskirchen

gesamt 11	Mittelwert Emskirchen	4,98 €
	Standardabweichung	0,96 €
	Bandbreite +	5,95 €
	Bandbreite -	4,02 €



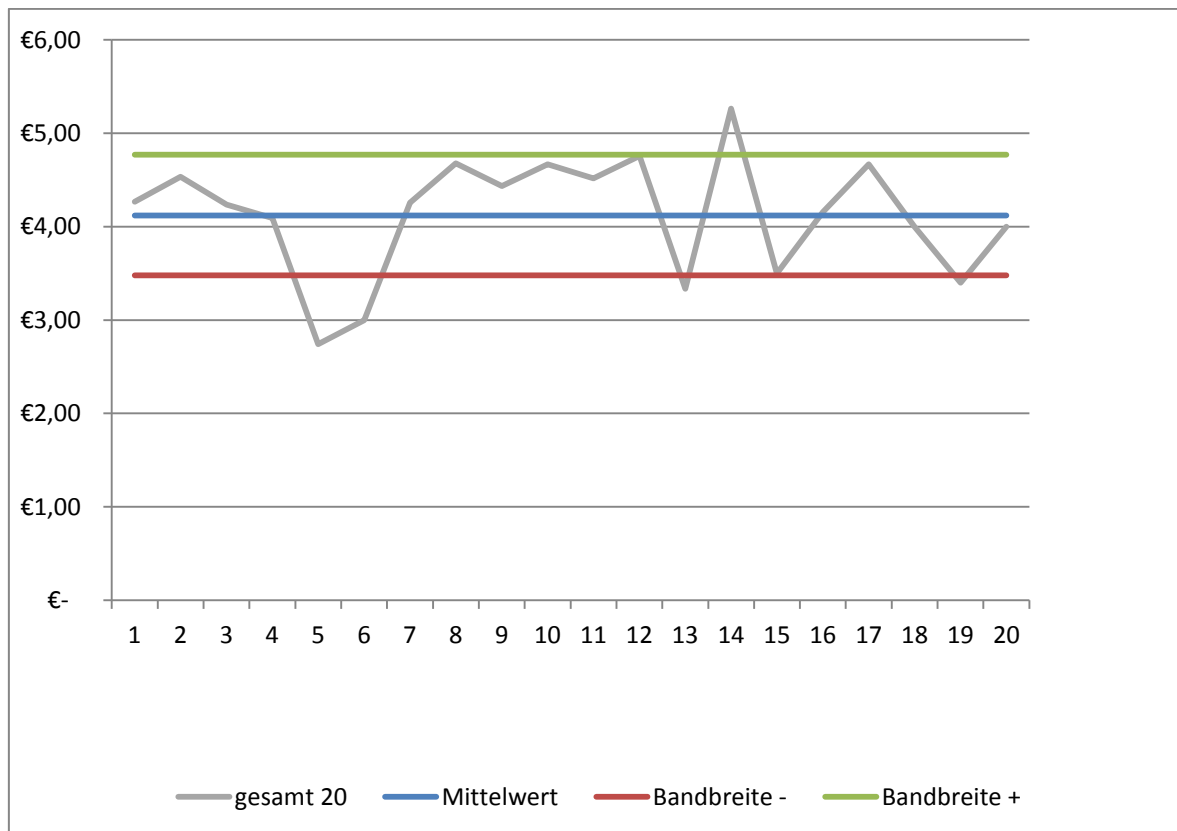
3.8 Mittelwertbildung Mietpreis – Diespeck

gesamt 22	Mittelwert Diespeck	4,64 €
	Standardabweichung	0,85 €
	Bandbreite +	5,49 €
	Bandbreite -	3,79 €



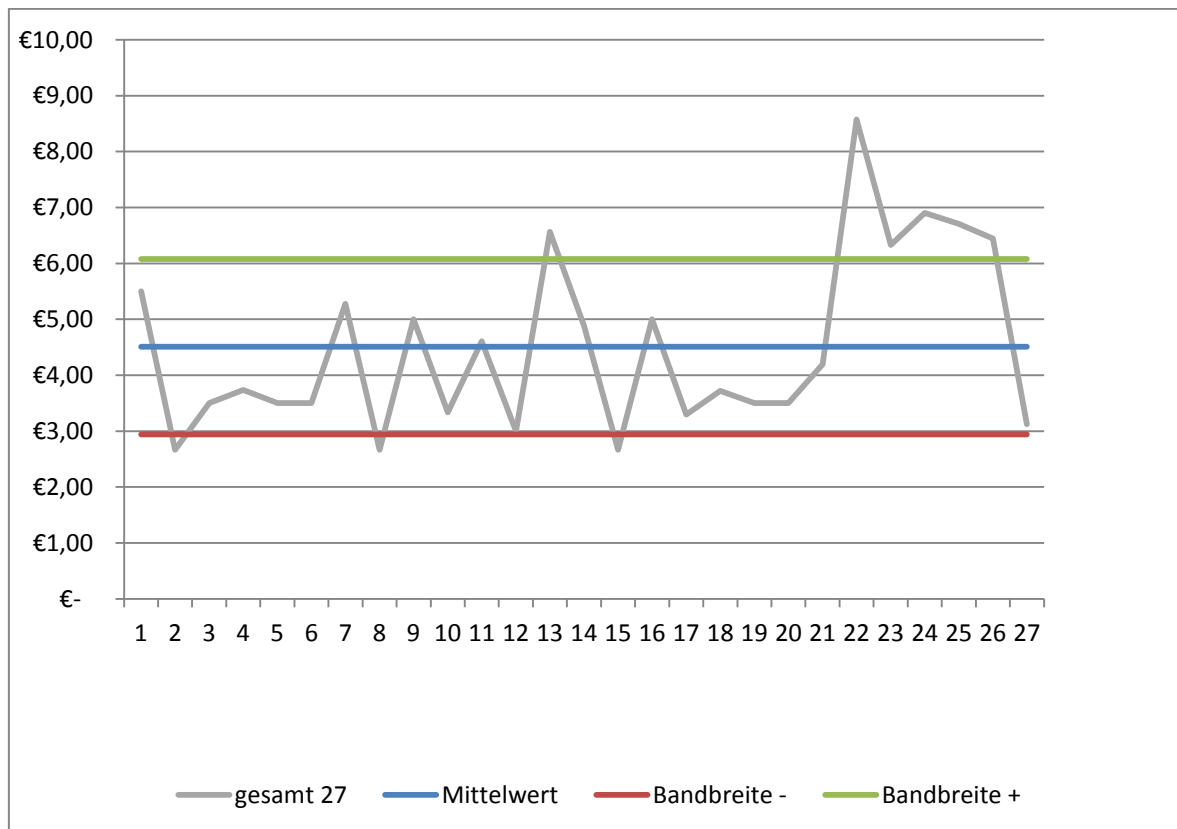
3.9 Mittelwertbildung Mietpreis – Umland Uehlfeld

gesamt 20	Mittelwert Umland Uehlfeld	4,12 €
	Standardabweichung	0,64 €
	Bandbreite +	4,77 €
	Bandbreite -	3,48 €



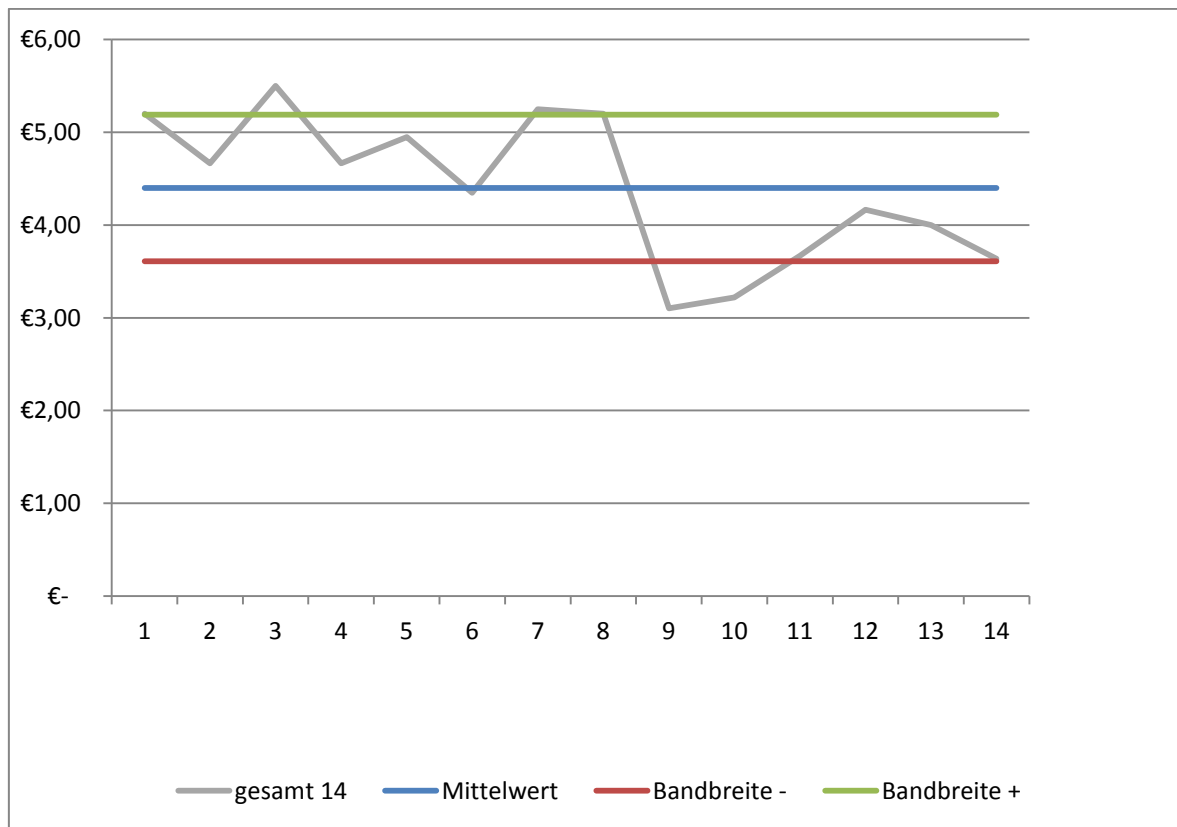
3.10 Mittelwertbildung Mietpreis – Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim

gesamt 27	Mittelwert Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim	4,51 €
	Standardabweichung	1,57 €
	Bandbreite +	6,08 €
	Bandbreite -	2,94 €



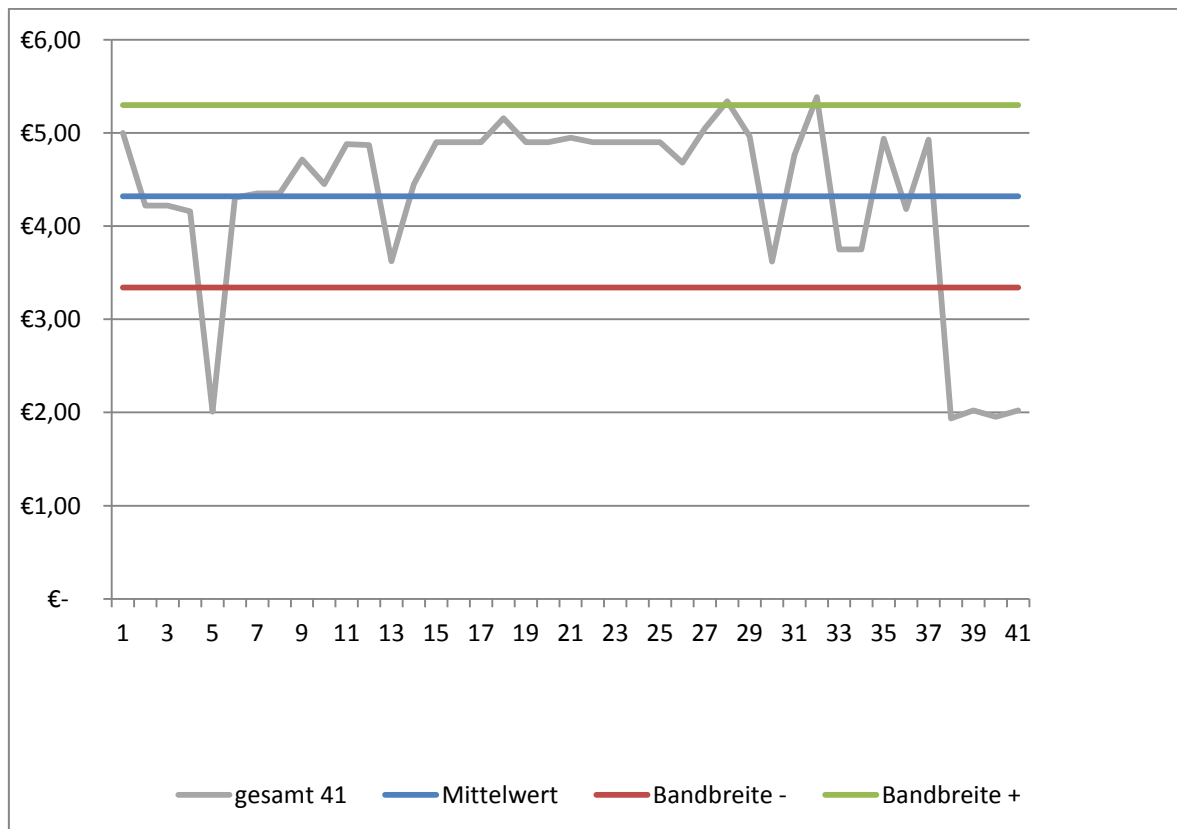
3.11 Mittelwertbildung Mietpreis – Dietersheim/Ipsheim

gesamt 14	Mittelwert Dietersheim/Ipsheim	4,40 €
	Standardabweichung	0,79 €
	Bandbreite +	5,19 €
	Bandbreite -	3,61 €



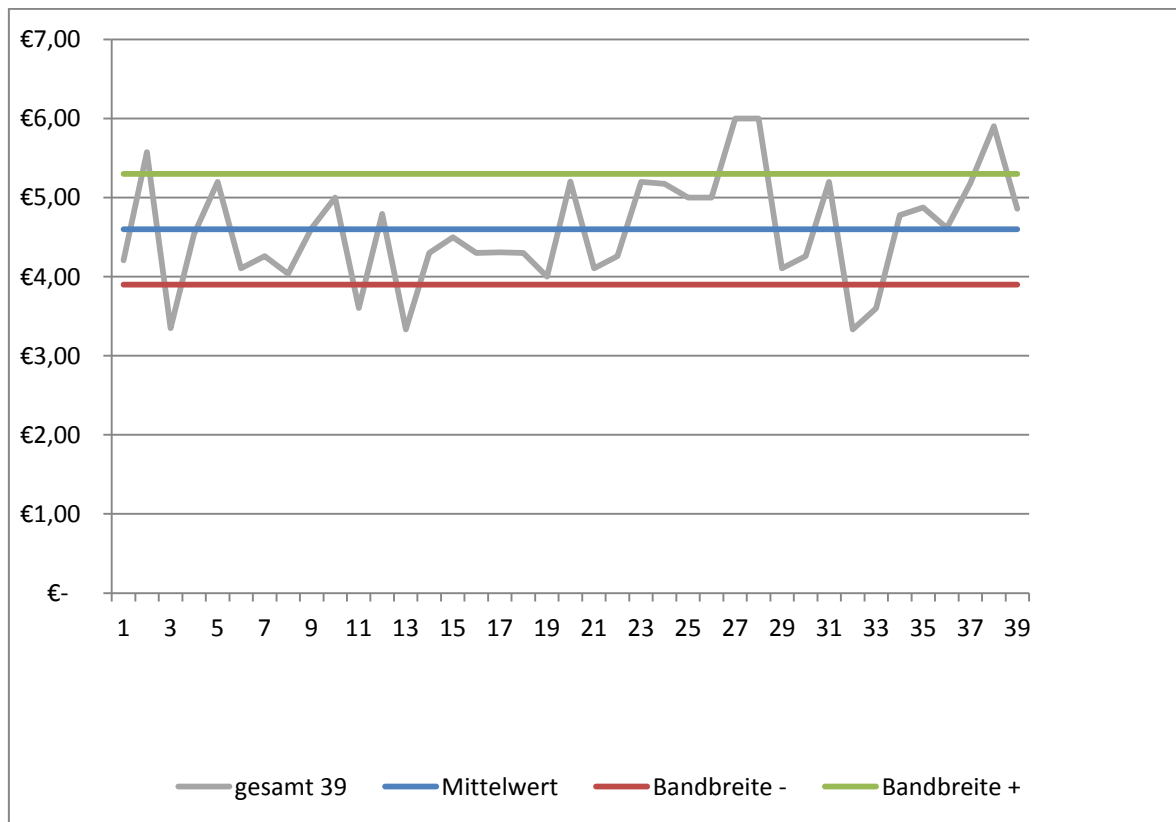
3.12 Mittelwertbildung Mietpreis – Markt Erlbach

gesamt 41	Mittelwert Markt Erlbach	4,32 €
	Standardabweichung	0,98 €
	Bandbreite +	5,30 €
	Bandbreite -	3,34 €



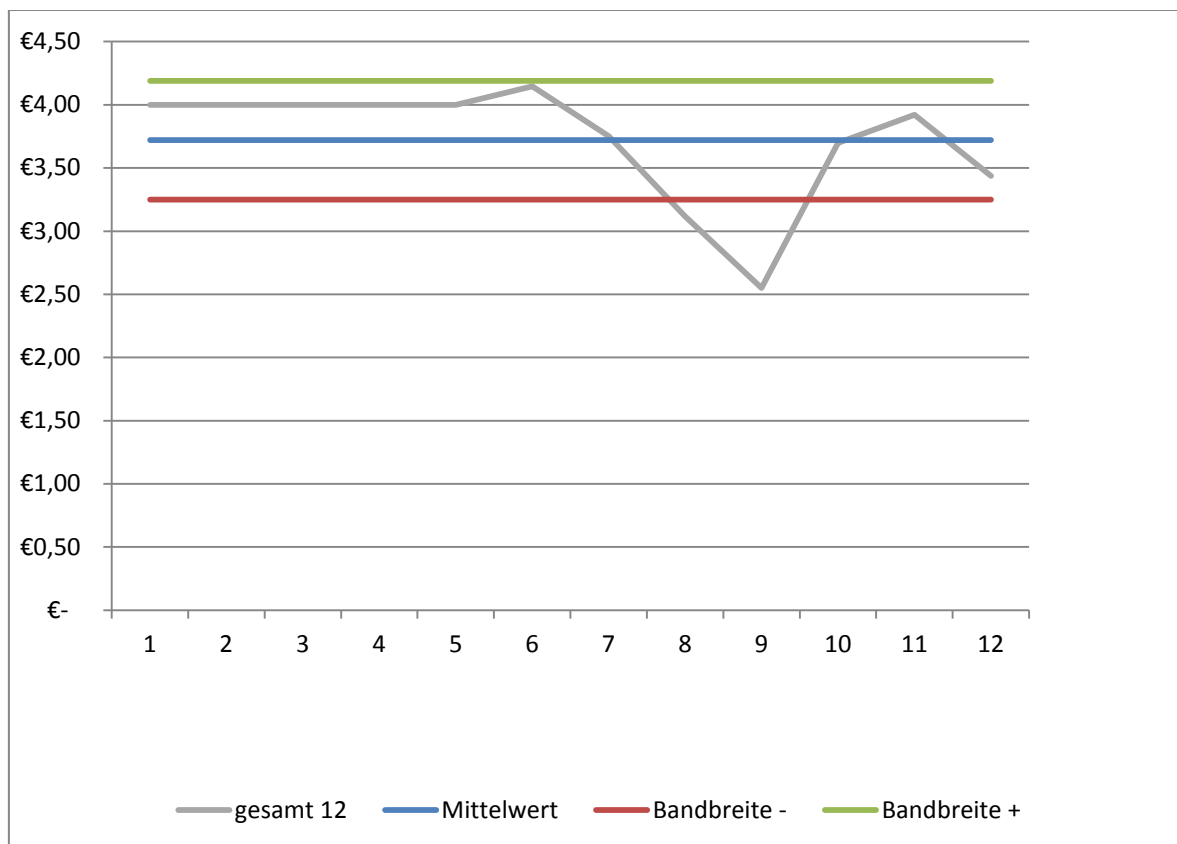
3.13 Mittelwertbildung Mietpreis – Uffenheim

gesamt 39	Mittelwert Uffenheim	4,60 €
	Standardabweichung	0,70 €
	Bandbreite +	5,30 €
	Bandbreite -	3,90 €



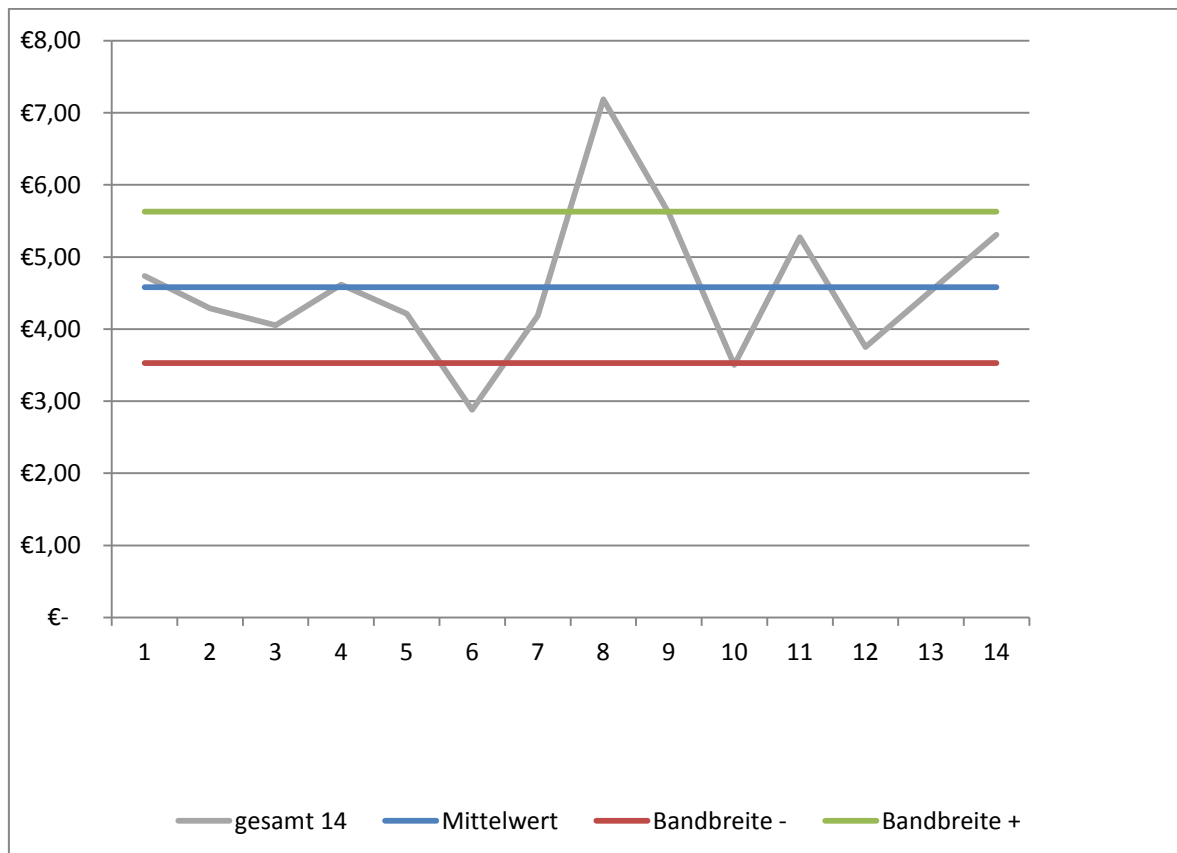
3.14 Mittelwertbildung Mietpreis – Umland Uffenheim

gesamt 12	Mittelwert Umland Uffenheim	3,72 €
	Standardabweichung	0,47 €
	Bandbreite +	4,19 €
	Bandbreite -	3,25 €



3.15 Mittelwertbildung Mietpreis – Zenngrund

gesamt 14	Mittelwert Zenngrund	4,58 €
	Standardabweichung	1,05 €
	Bandbreite +	5,63 €
	Bandbreite -	3,53 €



3.16 Zusammenfassung Mittelwertbildung Mietpreis – Gebiete

Nr.	Anzahl	Gebiete	Mittelwert-Mietpreis
1	133	NEA	4,95 €
2	72	Bad Windsheim	4,89 €
3	26	Scheinfeld	4,08 €
4	30	Umland Scheinfeld	4,31 €
5	11	Emskirchen	4,98 €
6	22	Diespeck	4,64 €
7	20	Umland Uehlfeld	4,12 €
8	27	Verwaltungsgemeinschaft Burgbernheim	4,51 €
9	14	Dietersheim/Ipsheim	4,40 €
10	41	Markt Erlbach	4,32 €
11	39	Uffenheim	4,60 €
12	12	Umland Uffenheim	3,72 €
13	14	Zenngrund	4,58 €

Würzburg, den 28. April 2014

Der Sachverständige: Peter Kraile



Checkliste einfacher/qualifizierter Mietspiegel

	einfacher Mietspiegel	qualifizierter Mietspiegel
Wer kann einen Mietspiegel erstellen?	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeinden; - Interessenvertreter der Vermieter und Mieter gemeinsam; - Dritte, wenn der Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird. 	
Welcher Wohnungsbestand ist bei der Erstellung zugrunde zu legen?	<ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnungen sollten in dem Gebiet liegen, für das der Mietspiegel erstellt wird. - Die Miete muss in den letzten vier Jahren vor dem Stichtag der Datenerhebung neu vereinbart oder geändert worden sein. - Die Miethöhe darf nicht durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden sein. - Es darf sich nicht um vom Eigentümer selbst genutzte, leer stehende, gewerblich genutzte oder zwischenvermietete Wohnungen oder um Wohnungen im Sinne von § 549 Abs. 2 BGB handeln. - Möblierter oder teilmöblierter Wohnraum, der nicht Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist, sowie Untermietverhältnisse und Wohnraum in Heimen sollte bei der Mietspiegelerstellung nicht herangezogen werden. <p>Über die Einbeziehung von besonderen Wohnungstypen, besonderen Nutzungsarten, untervermietetem Wohnraum sowie Dienst- oder Werkwohnungen sollte im Einzelfall entschieden werden.</p>	
Welcher Mietbegriff ist dem Mietspiegel zugrunde zu legen?	Dem Mietspiegel sollte die Nettokaltmiete als einheitlicher Mietbegriff zugrunde gelegt werden. Ggf. müssen bei der Erstellung und bei der Anwendung des Mietspiegels Bereinigungen erfolgen, z. B. hinsichtlich Betriebskosten oder Schönheitsreparaturen.	
Welche mietspreisbildenden Faktoren sind zu berücksichtigen?	<ul style="list-style-type: none"> - Art der Wohnung; - Größe der Wohnung; - Ausstattung der Wohnung; - Beschaffenheit der Wohnung; - Lage der Wohnung. 	
Welche Daten werden bei der Erstellung des Mietspiegels benötigt?	Das Gesetz enthält hierzu keine Vorgaben. Der Rückgriff auf vorhandene Datenbestände ist möglich, ebenso die Erhebung von Mieten oder die Kombination beider Wege.	Die Daten müssen repräsentativ sein; der hierfür notwendige Stichprobenumfang ist sicherzustellen.
Welche datenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Erhebung, Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten ist die Einwilligung der Betroffenen erforderlich. - Zur Klärung der rechtlichen Situation sollte der Landesdatenschutzbeauftragte bzw. die örtlich zuständige Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beteiligt werden. - Weitere Anforderungen können sich aus den Landesstatistikgesetzen ergeben. 	Es sind die gleichen Vorgaben wie beim einfachen Mietspiegel zu beachten. Ob sich aus dem Erfordernis der Dokumentation der Mietspiegelerstellung weitergehende Pflichten ergeben, ist mit dem Landesdatenschutzbeauftragten bzw. der örtlich zuständigen Aufsichtsbehörde für den Datenschutz zu klären.
Wie aktuell müssen die dem Mietspiegel zugrunde gelegten Daten sein?	Die Daten sollten so aktuell wie möglich sein. Zwischen der Erhebung der Daten und der Veröffentlichung des Mietspiegels sollte ein möglichst kurzer Zeitraum liegen.	
Wie sind die Daten auszuwerten?	Das Gesetz schreibt keine bestimmte Auswertungsmethode vor.	Die Daten müssen nach wissenschaftlich anerkannten Methoden ausgewertet werden. Als solche sind die Tabellen- und die Regressionsmethode anerkannt.

Welche Informationen muss der Mietspiegel enthalten?	<ul style="list-style-type: none"> - In einem Textteil müssen die zur Anwendung und zum Verständnis des Mietspiegels erforderlichen Informationen enthalten sein. - In einem Zahlenteil sollte das Mietniveau als Spanne ausgewiesen werden. 	
Wie muss die Erstellung des Mietspiegels dokumentiert werden?	Die Dokumentation der Mietspiegel-erstellung wird vom Gesetz nicht vorgeschrieben, ist aber dringend zu empfehlen.	Die Erstellung des Mietspiegels muss im Einzelnen dokumentiert werden; insbesondere müssen die angewandten Methoden ausführlich und verständlich dargestellt werden.
In welchen Fällen, durch wen und wie muss ein Mietspiegel anerkannt werden?	<ul style="list-style-type: none"> - Beim einfachen Mietspiegel ist grundsätzlich keine besondere Anerkennung erforderlich. - Eine von nur einer Interessenvertreterseite erstellte Mietenübersicht wird erst dann zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn sie von der Gemeinde oder der anderen Interessenvertreterseite anerkannt wird. - Eine von Dritten erstellte Mietenübersicht wird erst dann zu einem Mietspiegel im Sinne des Gesetzes, wenn sie von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt wird. 	Die Anerkennung des Mietspiegels durch die Gemeinde oder durch Interessenvertreter der Vermieter und Mieter ist erforderlich.
Muss der Mietspiegel veröffentlicht werden?	<ul style="list-style-type: none"> - Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden. - Eine bestimmte Art der Veröffentlichung ist nicht vorgeschrieben. 	
Wann und wie müssen Mietspiegel angepasst werden?	<ul style="list-style-type: none"> - Im Abstand von zwei Jahren <u>sollen</u> einfache Mietspiegel an die Marktentwicklung angepasst werden. - Das Gesetz enthält keine Vorgabe dazu, wie die Anpassung zu erfolgen hat. 	<ul style="list-style-type: none"> - Qualifizierte Mietspiegel <u>müssen</u> spätestens im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst und nach vier Jahren neu erstellt werden. Maßgeblich ist der festgelegte Geltungsbeginn bzw. die Veröffentlichung des Mietspiegels. - Die Anpassung muss mittels einer Stichprobe oder mittels der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland erfolgen.