

Dokumentation der Mietspiegel Plüderhausen, Remshalden, Rudersberg, Urbach, Welzheim, Winterbach 2023

Im März 2023 verfasst durch: Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Die Aufstellung des Mietspiegels wurde von Interessenvertretern und Experten der Stadt- und Gemeindeverwaltungen fachlich begleitet.

Koordiniert wurde das Projekt von der Finanzverwaltung der Stadt Maulbronn. In der Arbeitsgruppe „Mietspiegelbeteiligung“ vertreten waren:

- Mieterverein Waiblingen e.V. und
- Haus & Grund Schorndorf e.V.

Mit der Aufstellung des Mietspiegels war Ulrich Stein, freier Statistiker, Steinbruchstr. 24, 70186 Stuttgart beauftragt.

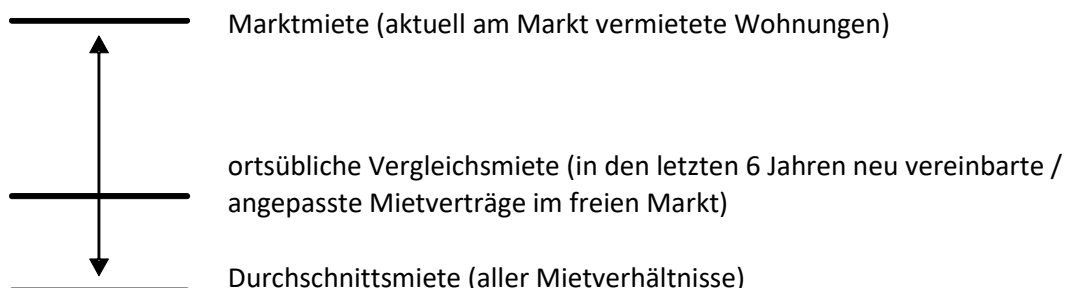
Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei den Mietspiegeln handelt es sich um „einfache“ Mietspiegel (nach § 558c Abs. 1 BGB).

Anders als bei „qualifizierten“ Mietspiegeln erfolgt im Rahmen der Aufstellung eines „einfachen“ Mietspiegels in der Regel keine eigene spezielle Datenerhebung.

Bei qualifizierten Mietspiegeln dient die Befragung dazu, die ortsübliche Vergleichsmiete (OVM) aus den erhobenen Daten abzuleiten. Die OVM ist das Mietpreisniveau von Wohnungen, die dem freien Markt zugehörig sind und bei denen die Netto-Kaltmiete (Kaltmiete ohne alle Betriebs- und Nebenkosten) in den zurückliegenden 6 Jahren entweder neu vereinbart oder angepasst wurde.

Die OVM liegt damit zwischen dem durchschnittlichen Mietniveau aller Mietverhältnisse im freien Markt und dem Marktniveau für aktuell im freien Markt vermietete Wohnungen.



Anlehnung im Preisniveau an qualifizierte Mietspiegel im Umland

Eine eigens für einen Mietspiegel erfolgende Datenerhebung ist mit Blick auf die Kosten je Anwendungsfall vorwiegend für größere Städte sinnvoll (oder entsprechend räumlich weit abgegrenzte Gebiete mit entsprechenden hohen Zahlen an Mietwohnungen).

Deshalb bietet es sich für kleinere Kommunen an, sich mit einem einfachen Mietspiegel an das Mietniveau aus qualifizierten Mietspiegeln der Umgebung anzulehnen. Die dazu nötigen preislichen Anpassungen erfolgen unter Einbindung von Experten und Interessensvertretern der Mieter- und Vermieterseite.

Im Fall der Mietspiegel wurde das Mietspiegelpreisniveau unter Anlehnung an den qualifizierten Mietspiegel Schorndorf bestimmt.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen der Vergleichsstadt Schorndorf und Plüderhausen, Remshalden, Rudersberg, Urbach, Welzheim sowie Winterbach erfolgte auf Basis von Daten aus einem Vermietungs-Onlineportal, wobei Miet-Wohnungsanzeigen aus den Jahren 2014 bis April 2021 bezogen wurden (da Geschäftsgeheimnisse betroffen sind, können die Fallzahlen an dieser Stelle nicht genannt werden; die Fallzahlen übersteigen aber bei weitem diejenigen, die sonst für die Aufstellung von qualifizierten Mietspiegeln zur Verfügung stehen).

In den Anzeigedaten wurden in den Auswertungen die Merkmale, „Datum der Herausnahme einer Wohnungsanzeige“, die „Wohnfläche“ und das „Baujahr“ genutzt. Mithilfe einer Regressionsrechnung wurden anschließend diese Fragen beantwortet:

- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede für hinsichtlich des Baujahrs und der Wohnfläche vergleichbare Wohnungen zwischen den sechs Mietspiegelmunicipalitäten und Schorndorf? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede für hinsichtlich des Baujahrs und der Wohnfläche vergleichbaren Wohnungen zwischen den Teilorten der Mietspiegelmunicipalitäten? (innerörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind (relativen) Preisunterschiede für Wohnungen vergleichbaren Baujahrs, wenn die Wohnfläche variiert wird (Wohnflächeneffekt)?
- Wie groß sind (relativen) Preisunterschiede für Wohnungen vergleichbarer Wohnfläche, wenn das Baujahr variiert wird (Baujahrseffekt)?

Diese Preisunterschiede werden relativ ermittelt, es ergeben sich so prozentuale Preisunterschiede bei Variation der Einflussgrößen auf die Miethöhe. Deshalb spielt das absolute Mietniveau in den Wohnungsanzeigen für die aus der Analyse abgeleiteten Erkenntnisse keine Rolle.

Die zentrale Annahme bei der preislichen Anlehnung eines einfachen an einen qualifizierten Mietspiegel ist, dass sich aus den in der Marktmiete zeigenden (relativen) Preisunterschiede zwischen zwei Vergleichsräumen zuverlässig auf vergleichbare Preisunterschiede bei der ortsüblichen Vergleichsmiete schließen lässt.

Die Rechenschritte bei der Aufstellung der Mietspiegel waren:

- **Datenbereinigung:** Entfernung von Dubletten aus den Datensätzen. Dubletten entstehen durch zeitgleich oder in kurzem Zeitabstand voneinander geschalteten Anzeigen für die identische Wohnung. Auch werden vor der Auswertung sogenannte Ausreißerwerte aus der Rechnung genommen (offensichtliche Datenfehler oder im Kontext unplausibel hohe oder niedrige Mieten)
- **Ermittlung zwischenörtlicher Preisabstände:** Dazu diente ein Regressionsmodell mit den erklärenden Variablen Wohnfläche, Baujahr und Anzeigedatum und der zu erklärenden Variablen Quadratmetermiete. Mithilfe dieses Modells können Preisunterschiede zwischen Gemeinden ermittelt werden, wobei sich Unterschiede in der Wohnflächen- und Baujahrsstruktur von Gemeinden nicht auf den ermittelten Preisunterschied zwischen ihnen auswirken können.
- **Ermittlung innerörtlicher Preisabstände.** Die Ermittlung der innerörtlichen Preisunterschiede erfolgte für die Teilorte der Gemeinden / Städte (mit Ausnahme Urbachs, wo innerörtlich nicht differenziert wurde). Zwischen den Teilorten wurden relative Preisunterschiede ermittelt.
- **Aufstellung der Basismiettable (von Wohnfläche und Baujahr abhängiges Grundmietniveau).** Die (relativen) Preisunterschiede in der Basismiettable im Mietspiegel sind ebenfalls aus den Daten abgeleitet. In der Basismiettable ist auch berücksichtigt, dass sich das Verhältnis von Neumietverträgen zu Bestandsmietverträgen in den einzelnen Baujahrsgruppen unterscheidet. Denn in Wohnungen jüngeren Baujahres gibt es verhältnismäßig mehr Neuverträge und in Wohnungen älteren Baudatums relativ mehr Bestandsmietverträge. Dies ist ein wichtiger Gesichtspunkt, weil preisangepasste Mieten in der Regel günstiger sind als neu vereinbarte. Abschließend wurde das Preisniveau in der Basismiettable mithilfe der ermittelten überörtlichen Preisabstände preislich an den Referenzmetspiegel (Schorndorf) angelehnt.

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

In der Beteiligungsrunde wurde der Rechenweg, die Basismietniveautabelle und die Preisunterschiede zwischen den Teilorten vorgestellt und beschlossen.

Dem preislichen Grundgerüst, in dem Lage-, Baujahrs und Wohnflächenunterschiede von Wohnungen berücksichtigt sind, wurde ein Bepunktungssystem für Ausstattungsunterschiede hinzugefügt. Dieses Bepunktungssystem wurde aus einem anderen qualifizierten Mietspiegel (Rastatt) übernommen und von der Beteiligungsrunde variiert / angepasst. Hierbei wurde die Annahme getroffen, dass sich Ausstattungspräferenzen überregional nicht wesentlich unterscheiden (z.B. eine Zentralheizung ist unabhängig vom Ort immer höherwertiger als eine Heizung mit Einzelöfen anzusehen).

Interpretation des Basismietniveaus

Das Basismietniveau in den einzelnen Mietspiegeln wurde in den Gemeinden nicht auf das mittlere Mietniveau, sondern auf das bestimmter Ortsteile justiert (Mietspiegel Plüderhausen: justiert auf den Ortsteil/Wohnbezirk Plüderhausen; Remshalden: Teilort Hebsack, Rudersberg: Teilorte Asperglen, Michelau, Oberndorf, Steinenberg, Zumhof; Welzheim: Teilort Breitenfürst; Winterbach: Teilort Winterbach). Das heißt, dass das Basismietniveau nicht als das durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmietniveau in der Gesamtstadt interpretiert werden kann.

Fortschreibung der Mietspiegel im Jahr 2023

Die Mietspiegel des Jahres 2023 wurden mithilfe von Preisanpassungsraten auf Basis der Vorgängermietspiegel aus dem Jahr 2021 fortgeschrieben. In Abstimmung aller am Mietspiegel Beteiligten wurden die „Basismieten“ des jeweiligen Vorgängermietspiegels um 7% erhöht. Dabei erfolgte eine Orientierung an der Veränderung des Nettokaltmietenindex Baden-Württemberg zwischen Dezember 2020 und Dezember 2022 (+4,5%, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Dieser Veränderung wurden durch Beschluss in der Beteiligungsrunde noch ein Zuschlag von 2,5%-Punkten hinzuaddiert.

Zur Orientierung diene dabei die Veränderung des Nettokaltmietenindex Baden-Württemberg zwischen Dezember 2020 und Dezember 2022 (+4,5%, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) und die Fortschreibungsrate, die im Rahmen des Mietspiegelprojekts Stuttgart in der Mietspiegelbefragung erhoben wurde (+6,8%; mit dieser Rate wurde das Mietspiegelpreinsniveau in Stuttgart für die Aufstellung des Mietspiegels Stuttgart 2023/2024 fortgeschrieben). Aufgrund der Erkenntnisse aus der Erhebung in Stuttgart ist nach Einschätzung der Beteiligten der Nettokaltmietenindex als landeseinheitlicher Durchschnittswert zu justieren, um die lokale Entwicklung der Nettokaltmieten in Ballungsräumen zutreffend zu beschreiben. Der Verbraucherpreisindex von Deutschland (der im BGB zur Fortschreibung von „qualifizierten“ Mietspiegeln alternativ vorgesehen ist), ist aufgrund von Sondereinflüssen auf die Preisentwicklung derzeit für Mietspiegelfortschreibungen nicht sinnvoll verwendbar.