

Dokumentation der Aufstellung der einfachen Mietspiegel von Plüderhausen, Remshalden, Rudersberg, Urbach, Weinstadt, Welzheim im Jahr 2025

Verfasst im März 2025 durch: Ulrich Stein, freier Statistiker, Im Vogelsang 7, 74348 Lauffen am Neckar

Projektverantwortliche und Mietspiegelbeteiligung

Das Projekt wurde begleitet vom

- DMB Mieterverein Waiblingen und Umgebung e.V.,
- Haus- und Grundbesitzerverein Waiblingen, Winnenden und Umgebung e.V.
- Haus & Grund Schorndorf e.V.

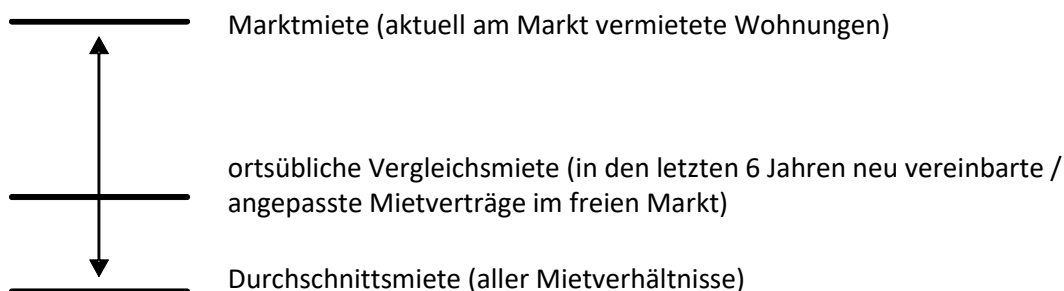
Ortsübliche Vergleichsmiete

Bei den veröffentlichten 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 den qualifizierten Mietspiegel Waiblingen

Eine eigens für einen Mietspiegel erfolgende Datenerhebung ist mit Blick auf die Kosten je Anwendungsfall vorwiegend für größere Städte sinnvoll.

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 der Experten / Expertinnen der Interessensvertreter der Mieter- und Vermieterseite.

Im Rahmen des Mietspiegelprojekts wurde das Mietspiegelpreisniveau unter Anlehnung an den zum Aufstellungszeitpunkt gültigen qualifizierten Mietspiegel von Waiblingen bestimmt.

Verwendete Daten und Rechenschritte

Die Preisabstandsmessung zwischen Waiblingen und den Kommunen im Projekt erfolgte auf Basis von Daten aus einem Vermietungs-Onlineportal (Immoscout), wobei Miet-Wohnungsanzeigen aus den Jahren 2014 bis 2024 bezogen wurden (ca. 18.400 auswertbare Datensätze).

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 von Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen den einzelnen Kommunen und Waiblingen? (überörtliche Preisunterschiede)
- Wie groß sind die (relativen) Preisunterschiede von Wohnungen mit gleichem Baujahr und gleicher Wohnfläche zwischen Teilorten / Gebieten innerhalb der gleichen Kommune? (innerörtliche Preisunterschiede)

Diese Preisunterschiede werden relativ ermittelt, also als prozentuale Preisunterschiede. 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 in der Marktmiete zeigende (relative) Preisunterschiede zwischen zwei Vergleichsräumen in einer längerfristigen Betrachtungsweise auf vergleichbare Preisunterschiede bei der ortsüblichen Vergleichsmiete zuverlässig schließen lässt.

Die Rechenschritte waren:

- **Datenbereinigung:** Entfernung von Dubletten aus den Datensätzen. Dubletten entstehen durch zeitgleich und 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 Kommunen ermittelt werden, wobei sich auf diesem Rechenweg Unterschiede in der Wohnflächen- und Baujahrsstruktur von Kommunen nicht auf den ermittelten Preisunterschied zwischen ihnen auswirken können.
- **Ermittlung innerörtlicher Preisabstände:** In Weinstadt erfolgte die Ermittlung der innerörtlichen Preisunterschiede auf Basis der vom zuständigen Gutachterausschuss abgegrenzten Bodenrichtwertgebiete von Weinstadt. Dazu wurden bei der Erstaufstellung des Mietspiegels Weinstadt (2020) in einem ersten Schritt Bodenrichtwertgebiete im Stadtgebiet zusammengefasst, bei denen die Beteiligungsrunde davon ausging, dass sie ein ähnliches Mietniveau / eine ähnliche Wohnlagenqualität aufweisen dürften. Diese Zusammenfassung ist nötig, um ausreichend viele Fälle für statistische Auswertungen in diesen nun etwas größer abgegrenzten Gebieten zu erhalten. Abschließend wurden alle Gebiete zu Mietspiegelzonen entsprechend eines vergleichbar hohen Mietniveaus zusammengefasst. Diese Zonierung wurde auch beim aktuellen Mietspiegel beibehalten. Für die sonstigen Gemeinden im Projekt wurden die innerörtlichen Preisunterschiede zwischen Teilorten ermittelt (mit Ausnahme Urbachs, wo innerörtlich nicht differenziert wurde).
- **Aufstellung der Basismiettable (von Wohnfläche und Baujahr abhängiges Grundmietniveau):** Die (relativen) Preisunterschiede in der Basismiettable in den Mietspiegeln / Mietpreisübersichten sind an den Mietspiegel Waiblingen angelehnt, wobei die Daten aus den Mietanzeigen zur Justierung des Preisniveaus (z.B. durch einen Preisabschlag) genutzt wurden.

Aus der folgenden Tabelle geht das ermittelte Preisniveau (als Preisabstand zu Waiblingen) hervor. Teilweise wurden Ortsteile in der Auswertung zusammengefasst, weil entweder die Preisunterschiede für eine Differenzierung im Mietspiegel zu niedrig waren oder aber die Ortsteile zu geringe Fallzahlen für eine eigenständige Auswertung aufwiesen (weniger als 20 auswertbare Fälle).

Gemeinde / Stadt / Teilort	Preisabstand zu Waiblingen	Beschluss in der Mietspiegelbeteiligung
Plüderhausen insgesamt	-13,4%	
Teilort Plüderhausen	-13,3%	
Teilort Walkersbach	-24,7%	Preisniveau wurde aufgrund niedriger Fallzahlen vereinbart
Remshalden insgesamt	-7,5%	
Teilort Grunbach	-6,7%	
Teilort Geradstetten	-9,0%	
Teilort Hebsack	-10,5%	
Teilort Rohrbronn	-12,0%	Buoch und Rohrbronn wurden in der Auswertung zusammengefasst s. Teilort Rohrbronn
Teilort Buoch	-12,0%	
Höfe (Bauersberger Hof, Kernershof, Osterhof, Rollhof)	-14,9%	Preisniveau wurde aufgrund niedriger Fallzahlen vereinbart
Rudersberg insgesamt	-17,0%	
Teilorte Rudersberg und Schlechtbach	-15,9%	
Teilorte Asperglen, Michelau, Oberndorf, Steinenberg, Zumhof	-18,8%	Teilorte wurden in der Auswertung zusammengefasst
Teilorte Lindental und Krehwinkel	-21,7%	Teilorte wurden in der Auswertung zusammengefasst
Teilorte Klaffenbach, Mannenberg, Necklinsberg und weitere Wohnplätze (insbesondere Edelmanshof, Königsbronnhof, Steinbach und Waldenstein)	-25,6%	Preisniveau wurde aufgrund niedriger Fallzahlen vereinbart
Urbach insgesamt	-12,5%	
Weinstadt insgesamt	-2,0%	
Zone A	0,3%	
Zone B	-2,2%	
Zone C	-4,1%	
Zone D	-7,3%	
Zone E	-13,9%	
Welzheim insgesamt	-19,7%	
Teilort Welzheim	-18,8%	
Teilort Breitenfürst	-21,7%	
Sonstige Weiler und Höfe	-26,6%	Preisniveau wurde aufgrund niedriger Fallzahlen vereinbart
Winterbach insgesamt	-6,6%	
Teilort Winterbach	-6,5%	
Teilort Engelberg	-11,0%	Preisniveau wurde aufgrund niedriger Fallzahlen vereinbart
Teilort Manolzweiler	-18,8%	Preisniveau wurde aufgrund niedriger Fallzahlen vereinbart

Beschlussfassungen im Beteiligungsgespräch

In der Beteiligungsrunde wurde der Rechenweg, die Basismietniveautabelle und die das Preisniveau in den Gemeinden, Ortsteilen / Zonen vorgestellt.

Dem preislichen Grundgerüst, in dem Baujahrs- und Wohnflächenunterschiede von Wohnungen berücksichtigt sind, wurde das bisherige Bepunktungssystem für Ausstattungsunterschiede hinzugefügt. Das Bepunktungssystem ist angelehnt an Bepunktungssysteme aus anderen qualifizierten Mietspiegelprojekten, mit denen Stein-Statistik befasst ist (Rastatt). In der Beteiligungsrunde wurde es entsprechend der Experteneinschätzungen noch angepasst.

In Mietspiegeln, in denen das Preisniveau auf Teilortbasis oder Zonen ausgewiesen wurde, wurden Punktwerte für die Teilorte / Zonen im Bepunktungssystem in der Mietspiegelbeteiligung vereinbart, die mit Rundungsdifferenzen zu einem Mietspiegelpreisniveau in den einzelnen Teilorten führen, das den gemessenen Preisabständen entspricht.